

## **Termőföld bérbeadásából származó jövedelem adózása**

A magánszemélynek a termőföld bérbeadásából származó jövedelme utáni adókötelezettségére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmaznia.

### **A termőföld bérbeadása**

Az szja-törvény 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a magánszemély tulajdonos vagy a haszonélvező által a földterület írásbeli szerződéssel díj ellenében történő bérbeadása mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra. A termőföld bérbeadásából származó bevétel egésze - ha az nem adómentes - külön adózó jövedelem, vagyis az adóalap-kiegészítési kötelezettség nem terheli és amely után az adó mértéke 16 százalék. (2010. december 31. napjáig az adó mértéke 25%) Ez a jövedelem adómentes akkor, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól. Az ilyen szerződés alapján felvett jövedelem korábban meg nem fizetett adóját késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni akkor, ha a szerződés öt éven belül megszűnik (kivéve, ha a megszűnés oka a szerződő felek akaratán kívüli, vagy ha azonnali felmondás történt). A késedelmi pótlékkal növelt adót a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítania és megfizetnie a magánszemélynek.

### **A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvezetés**

Az e jogcímen megszerzett bevételeket a bevételi nyilvántartásba kell bejegyezni. A bevételi nyilvántartást hitelesíttetni nem kell. Nem kell bevételi nyilvántartást vezetni, ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik. Ebben az esetben a bevétellel összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a magánszemély a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

### **A jövedelem bevallása, az adó megfizetése**

A földbérbeadásból származó jövedelmet a magánszemélynek nem kell bevallania, ha a jövedelem kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy ha a termőföld bérbeadásából származó jövedelem adómentes.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 176. § (4) bekezdése szerint az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani. Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez termőföld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságoként külön-külön kell teljesíteni.

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem után az adó megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjáradék) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adókötelezettség abban az esetben, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést. A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és a levont adóról a magánszemélynek igazolást kell kiadnia. A kifizetőnek az általa levont adót a kifizetést követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, a levont adóról pedig az adóbevallást az adóévet követő év február 15-éig kell benyújtania a termőföld fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz. Amennyiben a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, akkor a 16 százalékos adót a magánszemélynek kell megfizetnie a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hónap 12-éig.

Magánszemély bérlő esetén a bérleti díj után az adó megállapítása, bevallása és befizetése a bérbeadó magánszemély kötelezettsége. A bevallást és az adó befizetését a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz kell teljesíteni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-áig.

### **2003. évi XCII. törvény 176. §-a**

„(3) A termőföld bérbeadásából származó jövedelem (ideértve a földjáradékot is) adóztatása a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság feladata. Az ebből származó valamennyi bevétel az önkormányzat költségvetését illeti meg, és az az önkormányzattól nem vonható el.

(4) A termőföld bérbeadásából származó - a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben meghatározott - jövedelme adóját a magánszemély megállapítja, továbbá a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál bevallja és megfizeti (önadózás). A termőföld bérbeadásából származó jövedelem bevallását a magánszemély az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-ig teljesíti. Amennyiben a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez bevételt termőföld bérbeadásából, az adóbevallást és adófizetést önkormányzati adóhatóságoként külön-külön kell teljesíteni. A főváros esetében a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság alatt a fővárosi önkormányzat főjegyzőjét kell érteni.

(5) Ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel kifizetőtől származik, az adót a kifizető állapítja meg, vonja le, vallja be, és fizeti meg. Nem terheli a kifizetőt haszonbérbeadás esetén az adómegállapítási kötelezettség, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést.

(6) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően nem kell adóbevallást tenni annak a magánszemélynek, akinek termőföld bérbeadásból származó jövedelme kizárólag kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy a termőföld bérbeadásából származó jövedelme mentes az adó alól.

(7) Ha a magánszemélynek termőföld bérbeadásból olyan bevétele, jövedelme keletkezik, amely nem kifizetőtől származik, vagy a kifizető a jövedelem juttatásakor az adót levonni elmulasztotta, vagy a kifizető a bérleti díjat természetben fizette meg, a vagyoni érték után az adót a magánszemély a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hó 12-ig fizeti meg.

(8) Ha az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződés ezen

időtartam lejárta előtt adófizetési kötelezettséget keletkeztető módon megszűnik, az adót a magánszemély a (4) bekezdésben meghatározott szabályok szerint állapítja meg, vallja be, és fizeti meg.

(9) A kifizető a termőföld bérbeadásából származó jövedelemből levont adót a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz utalja át a kifizetést követő hó 12. napjáig. A levont adóról a kifizető adóbevallását a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz az adóévet követő év február 15-ig nyújtja be.

### **3. számú melléklet a 2003. évi XCII. törvényhez**

Adatszolgáltatás

A) A kifizető és a munkáltató adatszolgáltatása

A/II. A kifizető a termőföld bérbeadásából (földjáradékból) származó jövedelemről és a levont adóról, az adómentesség feltételéül szabott időtartamra kötött, de ezen időtartam lejárta előtt megszűnt haszonbérleti szerződésről és az adókötelessé vált időszakról, valamint a bérbeadott földterület ingatlan-nyilvántartási azonosító adatairól az adatszolgáltatást a földterület fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz teljesíti. Az adatszolgáltatásban fel kell tüntetni az adólevonás elmaradásának okát (természetben történő bérfizetés). Az adatszolgáltatást a kifizető papíralapú adathordozón az adóévet követő év március 31-ig teljesíti.”

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem adózásával kapcsolatos eljárás **illetékmentes**.