

## A termőföld haszonbérbeadásából származó bevétel adózása

*2018-tól a termőföld bérbeadásával kapcsolatos részletes szabályokat már nem az új adózás rendjéről szóló törvény, hanem az szja-törvény tartalmazza.*

### 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (kivonatos közlés)

#### Az adó mértéke<sup>1</sup>

8. §<sup>2</sup> (1)<sup>3</sup> Az e törvény hatálya alá tartozó jövedelem után az adó mértéke - ha e törvény másként nem rendelkezik - az adóalap 15 százaléka.

#### XIV. Fejezet VEGYES JÖVEDELMEK *Termőföld bérbeadásából származó jövedelem*<sup>4</sup>

73. §<sup>5</sup> (1) A termőföld bérbeadásából származó jövedelem (ideértve a földjáraadékokat 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.

(2) A termőföld bérbeadásából származó jövedelem adóját a magánszemély állapítja meg, a termőföld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál vallja be és fizeti meg (önadózás). A jövedelem bevallását a magánszemély az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-áig teljesíti. Amennyiben a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez bevételeket, az adóbevallást és adófizetést önkormányzati adóhatóságokként külön-külön kell teljesíteni. A főváros esetében a termőföld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság alatt a fővárosi önkormányzat főjegyzőjét kell érteni.

(3) Ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel a 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.

(4) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően nem kell adóbevallást tenni annak a magánszemélynek, akinek a termőföld bérbeadásából származó jövedelme kizárólag a kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy a termőföld bérbeadásából származó jövedelme mentes az adó alól.

(5) Ha a magánszemélynek termőföld bérbeadásból olyan bevétele, jövedelme keletkezik, amely nem a 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-éig fizeti meg.

(6) Ha az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződés ezen időtartam lejártáig adófizetési kötelezettséget keletkeztető módon megszűnik, az adót a magánszemély a (2) bekezdésben meghatározott szabályok szerint állapítja meg, vallja be, és fizeti meg.

(7) 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 25-éig nyújtja be.

#### 74. §<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Beiktatta: 2010. évi CXXIII. törvény 4. §. Hatályos: 2011. I. 1-től.

<sup>2</sup> Megállapította: 2010. évi CXXIII. törvény 4. §. Hatályos: 2011. I. 1-től.

<sup>3</sup> Megállapította: 2015. évi LXXXI. törvény 2. §. Hatályos: 2016. I. 1-től.

<sup>4</sup> Beiktatta: 2017. évi CLIX. törvény 49. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

<sup>5</sup> Megállapította: 2017. évi CLIX. törvény 49. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

<sup>6</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 2010. évi CXXIII. törvény 32. § 35. Hatálytalan: 2011. I. 1-től.

## Az adómentes bevételekről

9.4.<sup>7</sup> A termőföld bérbeadásából származó jövedelem adómentességére vonatkozó szabályok

9.4.1. **Adómentes a termőföld-bérbeadásból származó bevétel**, ha a termőföld haszonbérbe adása alapjául szolgáló, határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján a haszonbérlet időtartama az 5 évet (az adómentesség feltételül szabott időtartam) eléri.

9.4.2. A magánszemély köteles a 9.4.1 pont szerinti mentesség alapján korábban meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a szerződés megszűnése éve kötelezettségeként megállapítani, bevallani és megfizetni, ha a mentesség alapjául szolgáló szerződés az adómentesség feltételül szabott időtartamon belül bármely okból (ide nem értve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását) megszűnik.

9.5.<sup>8</sup> A termőföld átruházásából származó jövedelem adómentességére vonatkozó szabályok

9.5.1.<sup>9</sup> Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem

a) összegből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

b) összege, ha az átruházás a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerinti részarány-tulajdon megszüntetését eredményezi és a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

c) összege, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató olyan magánszemélynek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja,

azzal, hogy az a)-c) pont alkalmazásában az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31.,<sup>10</sup>

d)<sup>11</sup> az a)-c) pontban nem említett esetben, ha az átruházás

da) magánszemély részére birtokösszevonási céllal, vagy

db) települési önkormányzat részére jogszabályban meghatározott szociális földprogram céljából, vagy

dc) a Nemzeti Földalap javára, vagy

dd) - osztatlan közös tulajdonban levő földterület értékesítése esetén - valamely tulajdonostárs részére történik, a db) pont esetében azzal, hogy az átruházásról szóló szerződésnek tartalmaznia kell a szociális földprogramra vonatkozó, a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket is szabályozó önkormányzati rendelkezés számát.

A jövedelem megállapítására értelemszerűen e törvénynek az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

9.5.2.<sup>12</sup> A 9.5.1. pontban meghatározottakat az eladó akkor alkalmazhatja, ha legkésőbb a bevallás benyújtásakor rendelkezik a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az állami adó- és vámhatóság a vevő terhére állapítja meg.

<sup>7</sup> Megállapította: 2010. évi CXXIII. törvény 30. §, 1. számú melléklet 15. Hatályos: 2011. I. 1-től.

<sup>8</sup> Beiktatta: 2004. évi CI. törvény 19. §, 1. számú melléklet 20. Hatályos: 2005. I. 1-től. A 2005. I. 1-jétől megszerzett jövedelemre és keletkezett adókötelezettségre kell alkalmazni.

<sup>9</sup> Megállapította: 2014. évi LXXIV. törvény 27. § 1., 1. melléklet 5. Hatályos: 2015. I. 1-től.

<sup>10</sup> Módosította: 2016. évi LXVI. törvény 26. § 29.

<sup>11</sup> Megállapította: 2019. évi LXXIII. törvény 14. §, 1. melléklet 3. Hatályos: 2019. VII. 24-től.

<sup>12</sup> Módosította: 2013. évi CC. törvény 19. § 21., 2017. évi CLIX. törvény 52. § (2) 1.

9.5.3. Ha a magánszemély a 9.5.2. pontban említett nyilatkozata megtétele mellett megszerzett termőföldre vonatkozóan a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni a termőföld megszerzésének alapjául szolgáló szerződésben meghatározott ellenértéket.

9.5.4.<sup>13</sup> A 9.5.1. pont *d*) alpontjának alkalmazásában a birtok-összevonási cél akkor valósul meg, ha az átruházás eredményeként már az ügyletet megelőzően is a vevő tulajdonában álló termőföld és az ügyletben megvásárolt termőföld - a település közigazgatási határától függetlenül - egymással szomszédossá válik. Az egy naptári éven belül megkötött és ezen időtartamon belül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott ingatlan adásvételi szerződések hatását együttesen kell vizsgálni. Szomszédos termőföldeknek minősülnek azok a földrésztletek is, amelyeket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna választ el.

9.6.<sup>14</sup>

9.7.<sup>15</sup>

9.8.<sup>16</sup> Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő termőföld, továbbá erdő telepítése céljából erdőnek nem minősülő termőföld (a továbbiakban: erdőnek minősülő föld) tartós használatba adásából, valamint az erdőnek minősülő termőföldön folytatott erdőkezelésből vagy társult erdőgazdálkodásból származó jövedelem adómentességére vonatkozó szabályok

9.8.1. Adómentes az erdőnek minősülő föld, továbbá erdő telepítése céljából erdőnek nem minősülő föld használati jogosultságának átengedése fejében, vagy az erdőnek minősülő földön folytatott erdőkezelésből származó vagy társult erdőgazdálkodási tevékenységre tekintettel az erdőnek minősülő föld tulajdonosa vagy a haszonélvezője által megszerzett jövedelem, ha az erdőnek minősülő föld használatba adására, az erdőkezelésre vagy a társult erdőgazdálkodásra kötött megállapodás (szerződés, illetve alapító okirat) alapján - határozatlan időre szóló megállapodás esetén a jogosultnak az erdőnek minősülő föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság részére tett kiegészítő nyilatkozata alapján - a használatba adás, az erdőkezelés vagy a társult erdőgazdálkodás időtartama az 5 évet (az adómentesség feltételéül szabott időtartam) eléri.

9.8.2. A magánszemély köteles a 9.8.1 alpont szerinti mentesség alapján korábban meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a szerződés megszűnése éve kötelezettségeként megállapítani, bevallani és megfizetni, ha a mentesség alapjául szolgáló szerződés az adómentesség feltételéül szabott időtartamon belül bármely okból (ide nem értve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a szerződés azonnali hatályú felmondását) megszűnik.

---

<sup>13</sup> Megállapította: 2013. évi CC. törvény 18. § a), 1. melléklet 13. Hatályos: 2014. I. 1-től.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte: 2014. évi LXXIV. törvény 29. § 3. Hatálytalan: 2018. I. 1-től. Végre nem hajtható módosítására lásd: 2017. évi CLIX. törvény 52. § (2) 3.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte: 2018. évi XLI. törvény 18. § 19. Hatálytalan: 2019. I. 1-től.

<sup>16</sup> Megállapította: 2020. évi CXXIII. törvény 38. § (1) a), 1. melléklet 4. Hatályos: 2021. I. 1-től.