

A havi bérleti díj adózása & számlázása

SZJA előleg levonása és befizetése

Az adóelőleget havonta vonjuk le és fizetjük be. Pontosan úgy történik, mint a bérszámfejtés. Havonta minden ügyfelünk után SZJA bevallást küldünk a NAV-hoz és SZJA-t fizetünk ennek megfelelően. Az SZJA előleg alapja a bérleti díj. A levont és befizetett adóelőlegről adóigazolást (M30-as) állítunk ki a következő év január végén. Adózási szempontból teljesen olyan a kapcsolat közöttünk, mint egy alkalmazott és egy munkahely között. A lakás bérleti díja úgy viselkedik ilyenkor, mint a bruttó munkabér, mi meg úgy, mint egy munkáltató. Az éves adóbevallásban kell aztán kiszámolni a végleges adófizetési kötelezettséget, ami mindig kevesebb, mint a befizetett adóelőleg. A különbséget a NAV visszautalja.

Havi számlázás online számlázó programmal

Ügyfeleink ingyenes online számlázó programba (pl. szamlazz.hu, szamlazo.nav.gov.hu) regisztrálva számlát állítanak ki felénk. Nem azonnal van erre szükség, hanem legkésőbb a lakás kiadását követő második hónapban. Az első hónapban általában nem utalunk, mert a bérlőközvetítési és ingatlankezelői díjak együtt magasabbak, mint az első havi bérleti díj.

A kiadott lakások pénzügyei az ingatlankezelő szemszögéből

Minden pénzmozgás mögött van számla. A bérlő felé mi számlázunk havonta lakbért és rezsit. A rezsit a mi nevünkben szedjük be, de a tulajdonos nevében fizetjük ki a szolgáltatók és a társasház felé. Emiatt évente egyszer - általában év végén - a havi bérleti díj-részlet számla mellett, majd kérünk egy éves rezsiz számlát is az ügyfeleinktől. Erre azért van szükség, mert a rezsit, amit a bérlő fizet, az a tulajdonosnak számvitelileg bevétel, pont úgy, mint a havi bérleti díj-részlet. Csakhogy a beszedett rezsit azonnal költséggé válik, amint kifizetjük a tulajdonos nevére szóló rezsiz számlákat. Minden lakás esetében a rezsit a bérlőtől bejön, a tulajdonoson keresztül pedig kimegy, számlák szerint egyszerűen csak átfolyik rajtunk. A bérlőtől beszedett rezsit így mindig egyenlő azzal a rezsiz számlával (pl. gáz, villany, víz, távhő, közös költség, egyéb társasházi díjak), amit a tulajdonos évente egyszer továbbszámláz felénk.

Összefoglalva minden lakásnak van bevétel számlája, ezek azok a számlák, amit a BPartner Zrt. állít ki a bérlő felé (bérleti díj-részlet és rezsit), emellett minden lakásnak van költség számlája is, amit a lakás tulajdonosa állít ki felénk (bérleti díj-részlet és rezsit). Minden kiadott lakás után mi ugyanannyit számlázunk a bérlő felé, mint a tulajdonos felénk.

Ingatlankezelőként a pénzügyi kontroll, a pénzügyek átláthatósága, a rendszeres számlázás és adófizetés is a feladatunk.