

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Dunaújvárosban az építmény adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) felhatalmazása alapján, Dunaújváros Közgyűlése a 29/2016. (XI.18.) önkormányzati rendeletével (Ör.) szabályozza. Az adatbejelentés benyújtására azok kötelezettek, akik/amelyek Dunaújváros Megyei Jogú Város közigazgatási területén adóköteles építmény tulajdonjogával vagy vagyoni értékű joggal rendelkeznek.

Az adatbejelentés benyújtásának határideje

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.) 2. mellékletének II./A/4 pontja szerint az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie. Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot (adóév január 1-i nappal fennálló állapot) szerint keletkezik, így a tulajdonszerzésről, változásról legkésőbb a változást követő év január 15-ig kell az adatbejelentést benyújtani.

Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Az önkormányzat a rendeletében mentesítette az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól a vállalkozónak nem minősülő magánszemélyeket a tulajdonukban lévő lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában.

Az adatbejelentés benyújtásának módja

Az építményadó adatbejelentés benyújtásának módját az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (Eüsztv.), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (Air.), valamint az Art. szabályozza. A bevallási kötelezettséget az Eüsztv. 1. § 23. pontja szerinti gazdálkodó szervezetnek minősülő adózók – ide értve az egyéni vállalkozót is – az Eüsztv.-ben [9. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont] meghatározott módon, azaz elektronikus úton kötelesek teljesíteni.

Az elektronikus kapcsolattartás főszabály szerint gazdálkodó szervezetek esetében a cégkapun, az egyéni vállalkozási tevékenységet folytató természetes személyek esetében KÜNY tárhelyükön keresztül történhet.

Az Eüsztv. szerinti elektronikus ügyintézésre nem kötelezett mezőgazdasági őstermelő, az egyéni vállalkozói nyilvántartásban nem szereplő, azonban a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti egyéni vállalkozónak minősülő személy (közjegyző, egyéni ügyvéd, egyéni szabadalmi ügyvivő, önálló bírósági végrehajtó, szolgáltató állatorvosi tevékenység gyakorlására jogosító igazolvánnyal rendelkező), a lakásszövetkezet, valamint az adószámmal nem rendelkező egyesület, alapítvány adóhatóságunkkal a kapcsolatot továbbra is tarthatja papír alapon, illetve – döntése szerint – elektronikus úton, feltéve, hogy megfelelő tárhellyel és azonosítási szolgáltatással rendelkezik.

Az adóügyek elektronikus ügyintézésének szabályairól a https://dunaujvaros.hu/altalanos_tudnivalok linken, a Tájékoztatók menüpontban olvashatnak bővebben.

Az adó alanya

Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya [Htv. 12. § (1) bek.].

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség [Htv. 12. § (3) bek.].

Az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági

bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók [Htv. 52. § 7. pont].

Vagyoni értékű jog jogosítottja az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét [Htv. 52. § 49. pont].

Vagyoni értékű jognak minősül a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet [Htv. 52. § 3. pont].

A Htv. szerint adómentes az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztviselő, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár és a magánnyugdíjpénztár.

Közszolgáltató szervezet a Magyar Posta Zrt., a Duna Médiaszolgáltató Nonprofit Zrt., a Diákhitel Központ Zrt., a Tartalékgazdálkodási Kht., illetve annak tevékenységét folytató nonprofit gazdasági társaság. Közszolgáltató szervezet továbbá a vasúti pályahálózatot üzemeltető feltéve, ha nettó árbevétele legalább 55%-ban a vasúti pályahálózat működtetéséből származik, valamint a helyi- és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedési szolgáltatást nyújtó feltéve, ha nettó árbevétele legalább 55%-ban a tömegközlekedési szolgáltatás nyújtásából származik [Htv. 52. § 35. pont].

A mentesség azon épület, épületrész után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként - a vasúti pályahálózatot üzemeltető közszolgáltató szervezet esetén tulajdonosként, vagyoni értékű jog jogosítottjaként - bejegyzett adóalany kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ. A feltételek meglétéről az adóalany - az adóév ötödik hónapjának utolsó napjáig - írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak. A nyilatkozat adóbevallásnak, adatbejelentésnek minősül [Htv. 3. § (2)-(3) bek.].

E törvény hatálya az építményadó vonatkozásában nem terjed ki az államra, a helyi önkormányzatra, a nemzetiségi önkormányzatra, a költségvetési szervezetre, az állam által alapított vagyonkezelő alapítvány fenntartásában álló közhasznú szervezetként működő felsőoktatási intézményre, az egyházi jogi személyre, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-re, a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaságra, a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthontermelésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolítóra, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-re, a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezetre [Htv. 3. § (5) bek.].

Az adó tárgya

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész [Htv. 11. § (1) bek.].

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül [Htv. 11. § (3) bek.].

Épület alatt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része értendő, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van [Htv. 52. § 5. pont].

Épületrésznek az épület olyan önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja minősül, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel [Htv. 52. § 6. pont].

Kiegészítő helyiségnek a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince minősül, ide nem értve a gépjárműtárolót [Htv. 52. § 10. pont].

Melléképület, melléképületrész alatt a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész értendő, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja [Htv. 52. § 50. pont].

Az adó alapja

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

Hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani [Htv. 52. § 9. pont].

A NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

Az adatbejelentő nyomtatvány Főlapból, illetve „A” és „B” jelű betétlapokból áll.

A „FŐLAP”

A főlapon a tulajdonosok által megkötött megállapodásról, az adózó, valamint az építmény adatairól és a benyújtott lapok számáról adnak számot a lapot kitöltők.

I. Az adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés tekintetében a Htv. meghatározza az adatbejelentő benyújtására kötelezett adózó személyét, ám egyes esetekben az adózók választhatnak az adóalanyiság „átvállalásáról” is.

Abban az esetben, ha az ingatlan csak egy tulajdonosa van, és az ingatlant az ingatlanügyi hatóságnál bejegyzett vagyoni értékű jog nem terheli, akkor ebben a rovatban a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-t kell jelölni.

Több tulajdonos esetén valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak [Htv. 12. § (2) bek.].

Ha tehát az építménynek több tulajdonosa van, úgy két lehetőség között is választhatnak az érintettek:

- Minden tulajdonos külön-külön tesz adatbejelentést és ez alapján tulajdoni részeik arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „x” jelet tennie!
- Az adóztatás egyszerűsítése érdekében lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel, azaz az Ő nevében készül az adatbejelentés és a tulajdonostársak hozzájáruló megállapodása alapján egyedül Ő viseli a terheket. Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „x” jelet tennie! Ha ezt választják, akkor az adatbejelentéshez külön lapon mellékelni kell a tulajdonosok által aláírt megállapodási nyomtatványt is.

Az adatbejelentés abban az esetben is beküldhető elektronikus úton, ha a tulajdonosok megállapodás alapján szeretnének adózni.

Amennyiben az építmény vagyoni értékű joggal terhelt, ekkor az adatbejelentés kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja. Ha az adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (építmény) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség. Abban az esetben viszont, ha az adóköteles ingatlanra több vagyoni értékű jog jogosítottja is be van jegyezve, úgy a vagyoni értékű jog jogosítottjai szintén a fenti két lehetőség közül választhatnak, azaz vagy jogosultsági hányaduk arányában adóznak, vagy megállapodnak és csak egyikőjük vállalja az adókötelezettséget.

II. Az adatbejelentő adatai

Az adókötelezettséget vállaló (adózó) azonosításához, nyilvántartásba vételéhez szükséges adatokat kell itt feltüntetni.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ebben a blokkban a bejelentő adózási minőségét kell jelölni, tehát azt, hogy milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak. Ezen túlmenően szerepeltetni kell a bejelentő tulajdoni (jogosultsági) hányadát, valamint ha a bejelentő vagyoni értékű jog jogosítottja, jelölni kell az adott négyzetbe tett „x”-el az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Az építmény címe

Ebben a blokkban az építmény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében kell rögzíteni az ingatlan földrajzi fekvése szerinti pontos címét, helyrajzi számát, valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak (épületek, épületrészek) darabszámát és típusát.

Helyrajzi számonként csak egy adatbejelentés nyújtható be, amely egy főlapot, de akár több betétlapot is tartalmazhat. Annyi betétlapot kell csatolni, ahány adótárgyat jelölt ebben a blokkban! Minden adótárgyról kell betétlapot kitölteni, egy adótárgyról csak egy betétlap tölthető ki.

V. Nyilatkozat

A dátum és papír alapú, postai úton történő vagy személyes benyújtás esetén az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

AZ „A” JELŰ BETÉTLAP LAKÁSRÓL ÉS ÜDÜLŐRŐL

Ezt a betétlapot a lakásról, üdülőről kell kitölteni. A betétlapot annyi példányban kell készíteni, ahány lakás vagy üdülő található az adott helyrajzi számon. Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell, a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton!

A betétlapon az adatbejelentést megalapozó körülmények három fő csoportra bontva találhatóak: adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban a bejelentésre okot adó, megfelelő körülményt kell jelölni és a körülmény bekövetkezésének időpontját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség keletkezhet új építmény létrehozásával, építmény szerzésével (pl. adásvétel, öröklés, ajándékozás stb.), vagyoni értékű jog alapításával és megszűnésével, valamint adóbevezetéssel.

Újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének, vagy véglegessé válásának dátumát, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának dátumát kell feltüntetni. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén a tényleges használatbavétel napját kell megjelölni.

Építmény szerzése esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjogot az örökös az örökhagyó halálának napján megszerzi, így az örökös az örökhagyó halálát követő év első napjától adóalannyá válik [Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:87. §].

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

Itt az adókötelezettséget érintő változására okot adó körülményt és időpontját kell feltüntetni. Az adókötelezettség változására okot adó körülmény lehet pl. a hasznos alapterület módosulása, az építmény átminősítése, az adómentesség igénybevételehez való jogosultság változása, megszűnése, jognyilatkozat megváltoztatása.

Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni, ezért itt az adókötelezettséget érintő változás tényleges időpontját kell feltüntetni.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban a megszűnés okát kell jelölni és a bekövetkezés időpontját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség megszűnhet az építmény lebontása, megsemmisülése, elidegenítése (pl. adásvétel, ajándékozás), vagyoni értékű jog alapítása vagy megszűnése okán.

Az építmény megszűnése (az építmény lebontása vagy megsemmisülése) esetén az építmény teljes elbontásának, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik [Htv. 14. § (3) bek.].

Építmény elidegenítése esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

Az építmény használatának szünetelése (pl.: üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti [Htv. 14. § (4) bek.].

IV. Az építmény címe

Ebben a részben az ingatlan címét és a helyrajzi számát kell megadni. Fontos, hogy ezek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

V. Az építmény fajtája

Ebben a rovatban ki kell választani az építmény fajtáját, ezen belül az építmény jellegét. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni az adótárgyat, úgy az „egyéb” jelleget kell jelölni, továbbá annak megnevezését is kérjük feltüntetni.

Lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan [Htv. 52. § 8. pont].

Üdülő az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény [Htv. 52. § 20. pont].

VI. Az építményadó alapja

Az adóztatás szempontjából fontos hasznos alapterület fogalmát a Htv. szabályozza [Htv. 52. § 9. pont]. Itt minden esetben az építmény teljes hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha az adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést.

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. kiegészítő helyiségek, például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (Htv.) biztosított törvényi adómentesség

A Htv. tárgyi mentességeket is biztosít egyes építmények után [Htv. 13. §]. Ezek közül a szükséglakás, valamint a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség utáni adómentesség igénybeviteléhez szükséges e rovatot kitölteni.

Szükséglakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 6. pontja alapján, az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC-használata, valamint vízvétel lehetősége biztosított.

Mentességről adott nyilatkozat esetén a mentes épület területrészeinek nagyságát is fel kell tüntetni.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképület) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint meg kell adni az építési engedély jogerőre, vagy véglegessé válásának időpontját is.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Az önkormányzat rendeletében a Htv.-ben szabályozott mentességeken felül a magánszemély (magánszemélyek) tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló építmény és az ahhoz tartozó kiegészítő helyiség, melléképület, melléképületrész után biztosít további mentességet. [Rendelet 3. § (1) bekezdés a) pont].

Amennyiben a lakás csak részben áll magánszemély(ek) tulajdonában, úgy a mentesség csak a magánszemély(ek) tulajdoni illetőségére vonatkozik.

Az önkormányzat a rendeletében a Htv. 43. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján mentesítette az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól a vállalkozónak nem minősülő magánszemélyeket a tulajdonukban lévő lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában.

A Rendelet adókedvezményről nem rendelkezik, ezért e rovat 3. sorát kérjük üresen hagyni vagy áthúzni.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy illetve az adóalany azon sajátosságait, körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgyfajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

XI. Nyilatkozat

A dátum és papír alapú, postai úton történő vagy személyes benyújtás esetén az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

A „B” JELŰ BETÉTLAP KERESKEDELMI EGYSÉGRŐL (SZÁLLÁSÉPÜLETRŐL), AZ EGYÉB NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYRŐL

Ezt a betétlapot a kereskedelmi egységről, szállásépületről, minden egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről kell kitölteni. Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell, a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton!

A betétlapon az adatbejelentést megalapozó körülmények három fő csoportra bontva találhatóak: adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban a bejelentésre okot adó, megfelelő körülményt kell jelölni és a körülmény bekövetkezésének időpontját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség keletkezhet új építmény létrehozásával, építmény szerzésével (pl. adásvétel, öröklés, ajándékozás stb.), vagyoni értékű jog alapításával és megszűnésével, valamint adóbevezetéssel.

Újjonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének, vagy véglegessé válásának dátumát, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának

dátumát kell feltüntetni. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén a tényleges használatbavétel napját kell megjelölni.

Építmény szerzése esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyon értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjogot az örökös az örökhagyó halálának napján megszerzi, így az örökös az örökhagyó halálát követő év első napjától adóalannyá válik [Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:87. §].

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

Itt az adókötelezettséget érintő változására okot adó körülményt és időpontját kell feltüntetni. Az adókötelezettség változására okot adó körülmény lehet pl. a hasznos alapterület módosulása, az építmény átminősítése, az adómentesség igénybevételehez való jogosultság változása, megszűnése, jognyilatkozat megváltoztatása.

Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni, ezért itt az adókötelezettséget érintő változás tényleges időpontját kell feltüntetni.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban a megszűnés okát kell jelölni és a bekövetkezés időpontját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség megszűnhet az építmény lebontása, megsemmisülése, elidegenítése (pl. adásvétel, ajándékozás), vagyoni értékű jog alapítása vagy megszűnése okán.

Az építmény megszűnése (az építmény lebontása vagy megsemmisülése) esetén az építmény teljes elbontásának, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik [Htv. 14. § (3) bek.].

Építmény elidegenítése esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyon értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

Az építmény használatának szünetelése (pl.: üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti [Htv. 14. § (4) bek.].

IV. Az építmény címe

Ebben a részben az ingatlan címét és a helyrajzi számát kell megadni. Fontos, hogy ezek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

V. Az építmény fajtája

Ebben a rovatban ki kell választani az építmény fajtáját, ezen belül az építmény jellegét. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni az adótárgyat, úgy az „egyéb” jelleget kell jelölni, továbbá annak megnevezését is kérjük feltüntetni.

A Htv. az építmények fajtáit tételesen meghatározta, eszerint megkülönbözteti a kereskedelmi egységet, a szállásépületet, az egyéb nem lakás céljára szolgáló épületet, valamint külön nevesíti a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtárolót.

Kereskedelmi egységnek minősül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagylatozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész [Htv. 52. § 45. pont].

Szállásépület alatt az a kereskedelmi egység értendő, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnak, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész [Htv. 52. § 46. pont].

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész [Htv. 52. § 47. pont].

A lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló az a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel [Htv. 52. § 48. pont].

Azaz az egy helyrajzi számon lévő, lakással szerkezetileg egybeépült gépjárműtároló ugyanúgy külön adótárgynak minősül, mint az, amelyik a telken különálló építményként funkcionál.

VI. Az építményadó alapja

Az adóztatás szempontjából fontos hasznos alapterület fogalmát a Htv. szabályozza [Htv. 52. § 9. pont]. Itt minden esetben az építmény teljes hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha az adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést.

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. kiegészítő helyiségek, például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (Htv.) biztosított törvényi adómentesség

A Htv. tárgyi mentességeket is biztosít egyes építmények után [Htv. 13. §]. Ezek közül az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére és a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény és az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény utáni adómentesség igénybeviteléhez szükséges e rovatot kitölteni.

Az egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség mentességének vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó-mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet. Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re, meg kell jelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét.

Az állattartásra, növénytermesztésre szolgáló, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény mentességének érvényesítéséhez feltétel, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja. A Htv.-beli rendelkezése tehát három, együttesen teljesülő feltételt határoz meg az adóelőny igénybeviteléhez kapcsolódóan. Egyrészt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épületjellegnek utalnia kell arra, hogy az ingatlan mezőgazdasági célra alkalmas, másrészt magának az adóalanynak kell az építményt használnia, harmadrészt pedig rendeltetésszerűen, az állattartás, vagy növénytermesztés sajátosságainak megfelelően e tevékenységéhez használja.

A Htv. adójogi szempontból nem határozza meg azt, hogy mi tekinthető állattartásnak, növénytermesztésnek, sem pedig azt, hogy taxatív melyek a rendeltetésszerűen állattartási vagy növénytermesztésre használt építmények, épületfajták, következésképpen minden olyan ingatlan-nyilvántartási elnevezés, amely egyértelműen az állattartási, növénytermesztési tevékenységre utal nem zárja ki az adómentesség alkalmazhatóságát.

Preferált épületnek – például a növénytermesztés esetében – mindazon tárolóépület(rész)ek minősülnek, amelyek a növénytermesztés közvetlen feltételeit jelentő anyagok (például műtrágya, növényvédő szer, vetőmag), eszközök (például mezőgazdasági vontató, vetőgép, kombajn, permetezőgép) vagy/és a növénytermesztés eredményként létrejött termény (például búza, kukorica, árpa) kifejezett tárolására szolgálnak (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló). Mindezekből az is következik, hogy például a kereskedelmi (továbbértékesítési) céllal beszerzett vetőmag, műtrágya, takarmány, vagy a feldolgozott termékből (pl. szőlő) előállított termék (bor) tárolására, valamint a mezőgazdasági gépek szerelésére, továbbá ez utóbbiak mérlegelésére (mázsház) szolgáló épület(rész)ek után az előzőekben hivatkozott építményadó-mentesség nem jár.

Mentességről adott nyilatkozat esetén a mentes épület területrészeinek nagyságát is fel kell tüntetni.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint meg kell adni az építési engedély jogerőre, vagy véglegessé válásának időpontját is.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Az önkormányzat rendeletében a Htv.-ben szabályozott mentességeken felül adómentességet biztosít arra a gépjárműtárolóra, garázsra – kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló gépjárműtárolóját, garázsát – melyben annak súlyos mozgáskorlátozott magánszemély tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosultja a gépjárművét tárolja [Rendelet 3. § (1) bekezdés b) pont].

E mentesség feltételeinek fennállásáról e rovatban kell nyilatkozni és a mentes terület nagyságát is fel kell tüntetni.

Amennyiben a gépjárműtároló csak részben áll a mozgáskorlátozott tulajdonában, úgy a mentesség csak a mozgáskorlátozott tulajdoni hányadára érvényesíthető.

A mentesség a nyilatkozat benyújtása évétől illeti meg az adózót azokra az évekre, amely év első napján a mentességi feltételek fennállnak.

A súlyos mozgáskorlátozottságot a gépjárműadónál elfogadott súlyos mozgáskorlátozottság fennállásáról szóló igazolással igazolni kell!

A Rendelet adókedvezményről nem rendelkezik, ezért e rovat 3. sorát kérjük üresen hagyni vagy áthúzni.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy illetve az adóalany azon sajátosságait, körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgyfajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

XI. Nyilatkozat

A dátum és papír alapú, postai úton történő vagy személyes benyújtás esetén az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

MEGÁLLAPODÁS ADÓZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖTELEZETTSÉGEKRŐL ÉS JOGOKRÓL

A Htv. az építményadóban lehetővé teszi, hogy ha több személy is lehet alanya az adónak, azaz több tulajdonosa van az adóköteles építménynek, akkor valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy jogosítottat ruházzanak fel. Ez azt jelenti, hogy ez az egy, a többi adóalany által megbízott adóalany nyújtja be az adótárgyra vonatkozó adatbejelentést, illetve ez az egy személy kap határozatot arról, hogy mennyi helyi adót kell fizetni. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz.

Fontos, hogy a megállapodási nyomtatványt helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani.

I. Adónem

Ebben a blokkban kell – az adónem neve melletti négyzetbe X-et téve – jelölni azt, hogy a több adóalany között létrejött megállapodás mely adónemre vonatkozik. Önkormányzatunknál a telekadó és a magánszemély kommunális adója nincs bevezetve, ezért ebben a rovatban csak az építményadó jelölhető.

II. Ingatlan

Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy ingatlan cím adatai, valamint helyrajzi száma rögzítendő. Fontos, hogy ezek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

III. Az adatbejelentő adatai

Az adókötelezettséget vállaló (adózó) azonosításához, nyilvántartásba vételéhez szükséges adatokat kell itt feltüntetni.

IV. A megállapodás

Ebben a blokkban az adatbejelentésre kijelölt adóalany kivételével az adott adótárgy vonatkozásában adóalanynak minősülő tulajdonosok és/vagy vagyoni értékű jog jogosítottak nyilatkoznak személyes adataik megadásával és aláírásukkal hitelesítetten arról, hogy a II. pont szerinti adótárgy ingatlan vonatkozásában az adóval kapcsolatos kötelezettségeket a nevükben a III. pont szerinti személy teljesíti, illetve szintén a III. pont szerinti személy az, aki a nevükben az adóval kapcsolatos jogokat gyakorolja.

Fontos, hogy a megállapodás aláírása nem eredményezi az adatbejelentésre a megállapodás alapján meghatalmazást adó adóalanyok adóalanyiségének a megszűnését. A megállapodás megkötése mindössze adminisztrációs egyszerűsítést eredményez, ami abban nyilvánul meg, hogy az adatbejelentést egy adott adótárgy után egy adózótól kapja meg az adóhatóság, illetve ez az egy adózó az, aki kézhez veszi az adótárgy utáni adómegállapító határozatot. Ugyanakkor az adófizetési kötelezettség nem teljesítése esetén a helytállási kötelezettsége a megállapodásban szereplő adótárgy utáni adó megfizetéséért valamennyi adóalanyuk fennáll, s amennyiben az adókötelezettség nem teljesítése miatt végrehajtási eljárás indul, annak címzettje jogszerűen lehet nemcsak a megállapodás alapján adatbejelentésre kijelölt személy, hanem valamennyi adóalany.

Amennyiben a megállapodást kötő adóalanyok száma több, mint amennyi feltüntetésére a nyomtatvány-forma jelenleg módot ad, akkor a sorok száma a IV. blokkban korlátlanul bővíthető az adóalanyok által.

V. Aláírás, felelősségvállalás a megállapodási nyomtatvány valós tartalmáért

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki. A nyomtatvány aláírására a megállapodásban az adatbejelentésre, adóhatósággal való kapcsolattartásra felhatalmazott adóalany vagy annak képviselője jogosult.