

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Székesfehérvár Megyei Jogú Város által rendszeresített ÉPÍTMÉNYADÓ bevallási nyomtatványhoz

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő építmények után az építményadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján **alkotott Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) számú rendelete** állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 32.§ (2) bekezdése értelmében az építményadót nem az Adózó állapítja meg. **Az adó megállapítása – határozat kibocsátásával – az önkormányzati adóhatóság feladata.** Ennek érdekében Adózónak a tulajdonában lévő építményről, ha az adókötelezettség keletkezésében, változásában, megszűnésében bevallási ok következik be, attól számított 15 napon belül adóbevallást kell tennie. Nem kell újabb bevallást tenni mindaddig, ameddig az építményadót (adókötelezettséget) érintő változás nem következik be.

Székesfehérváron nem kell elkészítenie, és benyújtania az építményadó bevallást annak a magánszemélynek, akit építményadó fizetési kötelezettség nem terhel. (Pl. építménye nem szolgál üzleti célt, vagy építményének hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m²-et.)

A bevallás kitöltése és továbbítása az Adóiroda felé

Az építményadó bevallás papíralapon, vagy az ANYK általános nyomtatványkitöltő program segítségével is kiölthető. A papíralapú nyomtatvány az Adóirodán szerezhető be. Az általános nyomtatványkitöltő az alábbi helyen érhető el:

<http://www.szekesfehervar.hu/e-bevallasok?parent=196>

Az ANYK-val kitöltött nyomtatvány elektronikusan és papíralapon is benyújtható az Adóirodára. Az elektronikus benyújtás feltétele, hogy az adóalanynak, vagy az adóalany törvényes képviselőjének, mint beküldőnek rendelkeznie kell ügyfélkapus regisztrációval. Amennyiben a bevallás beküldője nem az adóalany, illetve nem az adóalany törvényes képviselője, úgy a beküldőnek az adóalany meghatalmazottjának kell lennie. A meghatalmazás nyomtatványa ugyanazon a helyen található ahol a bevallási nyomtatvány. A meghatalmazást aláírva, papíralapon a bevallás elektronikus benyújtását megelőzően kell eljuttatni az Adóirodára.

ALAPFOGALMAK:

Adóköteles Székesfehérvár önkormányzat illetékességi területén lévő épületek, épületrészek (együtt: építmények).

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

Épület: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, 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.

Épületrész: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratral ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a Htv. 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.

Hasznos alapterület:

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 (azaz nem megállapodás alapján készíti el a bevallást). Hasznos alapterület a Htv., valamint az Önkormányzati rendelet szerint a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság 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 pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. kiegészítő helyiségek például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince (Htv. 52.§ 10. pont). Egyéb más pincék a „B” lapon kerülnek bevallásra.

Melléképület, melléképületrész: 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, 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 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).

A lakáshoz, üdülőhöz tartozó **gépjárműtárolónak** minősül 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 szerkezetiileg egybeépült gépjárműtároló ugyanúgy külön adótárgynak minősül, mint az, amelyik a telken különálló építményként funkcionál. A gépjárműtárolóról mindkét esetben a „B” jelű lap kitöltése szükséges.

Adó alanya: (magánszemély, jogi személy, egyéb szervezet, magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése) az, aki a naptári év első napján – adóbevezetés évében a rendelet hatályba lépésének napján – az építmény tulajdonosa. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli (pl. haszonélvező), az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonost, a vagyoni értékű jog jogosítottját a továbbiakban együtt „tulajdonos”-ként említjük.)

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

Ha a törvény az adóalanyiságot az év első napján fennálló állapothoz köti és az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiség követelményeinek.

Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának – a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző – **átruházása esetén** a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a **használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától** kell tulajdonosnak tekinteni.

FONTOS, hogy az építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani.

A bevallás egy Főlapból, valamint legalább egy „A”, illetve „B” jelű betétlapból áll. Amennyiben egy helyrajzi számon több épület, épületrész található, úgy egy Főlaphoz több „A”, illetve „B” jelű betétlap is tartozhat. Hogy melyik betétlapot kell kitölteni azt az épület, épületrész fajtája (a betétlapok IV.pontja) határozza meg.

FŐLAP

I. Bevallás fajtája

Ha az ingatlannak egy tulajdonosa van, akkor ebben a rovatban a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-t kell jelölni.

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

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket.
Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell jelölést tennie!
- **Adóegyszerűsítés érdekében** lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv.12.§ (2).) Az Ő nevében készül a bevallás és a tulajdonostársak hozzájáruló megállapodása alapján egyedül Ő viseli a terheket. Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell jelölést tennie! **Ha ezt választják, akkor a bevalláshoz a tulajdonosok által aláírt MEGÁLLAPODÁS nyomtatványt is mellékelni kell.**

II. Bevallás benyújtásának oka

A bevallás okaként a megfelelő megnevezést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kell jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változás időpontját az „A” illetve „B” jelű betétlapok V. pontjában kell majd megadni.

Az építmény adókötelezettsége a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napjától áll fenn. Az adókötelezettséget érintő **változást** (így különösen a hasznos alapterület módosulását, a használati mód változást) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Fontos kiemelni, hogy az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

III. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (cím, helyrajzi szám) kell itt feltüntetni, valamint azt, hogy mennyi darab és milyen típusú, fajtájú adótárgy található ezen a helyrajzi számon. **Annyi betétlapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgy jelölésre került ebben a pontban.**

IV. Bevallás benyújtója

A tulajdonos azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni; mind a természetes személynek, mind a jogi személynek egyaránt. Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Az építmény tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét **az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, **a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.** Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (Htv. 52.§ 7. pont).**

A bevallás benyújtója vagy a tulajdonos, vagy a vagyoni értékű jog jogosultja.

A helyi adók tekintetében vagyoni értékű jog (Htv. 52.§ 3. pont):

- kezelői jog,
- vagyonkezelői jog,
- tartós földhasználat,
- haszonélvezet,
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –.

A megadott tulajdoni hányadnak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adattal kell megegyeznie. A tulajdoni hányadot a megszokott módon tört számmal kell jelölni (Pl.:1/2). Megállapodás alapján benyújtott bevallás esetén a tulajdoni hányad mindig 1/1.

V. Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatai

Ezen rubrikák kitöltése értelemszerűen kitöltendő.

A bevallás az adózó vagy képviselőjének aláírása hiányában érvénytelen.

„A” jelű betétlap lakásról, üdülőről

I. Bevallás benyújtója

A Főlap IV. Bevallás benyújtója rész adataival megegyező adatokkal kell kitölteni. ANYK-s kitöltés esetén a Főlapról automatikusan átkerülnek az adatok.

I./A. Az építmény üzleti célt szolgál

Az adóalany itt nyilatkozik arról, hogy az ingatlan üzleti célt szolgál-e? Minden olyan esetben, ha az ingatlan hasznosítása nyereség- és jövedelemszerzést szolgál az „Igen”-t kell megjelölni. Ezen pont kitöltésének összhangban kell lennie a VIII. pont kitöltésével.

Amennyiben az adóalany vállalkozás (egyéni vagy társas), abban az esetben az építmény üzleti célt szolgál!

II. Ingatlan

A Főlap III. Ingatlan rész adataival megegyező adatokkal kell kitölteni. ANYK-s kitöltés esetén a Főlapról automatikusan átkerülnek az adatok.

IV. Az építmény jellemzői

1.Fajtája

Ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajta**t, azon belül is a megfelelő **jelleget**. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni az adótárgyat, úgy az „Egyéb” jelleget kell jelölni, továbbá annak megnevezését is kérjük feltüntetni.

Lakásnak minősülnek 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).

Üdülőnek minősül az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró épület (Htv. 52.§ 20. pont).

2. Az építmény hasznos alapterülete

Itt kell megadni az építmény hasznos alapterületét négyzetméterben, két tizedes-jegy pontossággal.

Osztatlan közös tulajdon esetén a teljes ingatlan hasznos alapterületét kell feltüntetni.

A teljes ingatlanra vonatkozó helyes tulajdoni hányad megadása esetén történik meg a valós tulajdonrész utáni építményadó megállapítás.

V. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Adókötelezettséget érintő változást - amely változás a Főlap II. pontjában jelölésre került - az adóalanyoknak minden esetben be kell vallania.

Adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év **első napján keletkezik**. Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni. Ennek megfelelően például **egy 2016. évben vásárolt ingatlan** (pl.: lakás, iroda stb.) **2017. január 1. napjától adóköteles**.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Tehát a **2016. év során történő eladás esetén az adókötelezettség 2016. december 31. napjával szűnik meg.**

Öröklés esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint az adókötelezettség az örökhagyó elhalálózását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő év január 15 napja.

Az építménynek az év első felében történő megszűnése (például: ha az épületet az adóév **január 1-je és június 30-a között lebontják**, vagy az első félévben az épület megsemmisül) esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség **június 30. napjával szűnik meg**. Fontos tudni, hogy amennyiben nem ez utóbbi két jogeset valósul meg, úgy az éves adókötelezettség egész évben fennáll, azaz az épület adókötelezettségének első félévben történő eladása nem szünteti meg az adókötelezettséget.

Fontos, hogy a szerzéseket és az értékesítéseket mind a szerző, mind az értékesítő félnek be kell vallania!

Példák:

Vásárlás esetén, ha Ön 2016. április 6-án vásárolt ingatlant, melynek tulajdonosa, vagy résztulajdonosa lett, bevallását legkésőbb 2017. január 15-ig teheti meg, azonban adókötelezettsége 2017. január 1-jével keletkezik, az ezt megelőző időszakért az előző tulajdonos felel.

Eladás esetén, ha Ön 2016. május 2-án értékesítette ingatlanát, melynek tulajdonosa, vagy résztulajdonosa volt, bevallását legkésőbb 2017. január 15-ig kell megtennie, azonban adókötelezettsége 2016. december 31. napjával megszűnik, azaz a teljes adóév adója még az eladót terheli, függetlenül attól, hogy az év mely időszakában értékesítette az ingatlant.

Ingatlan (pl.: családi ház) megszűnése esetén, ha Ön 2016. január 5-én bontotta le ingatlanát, úgy bevallását a megszűnést követően 15 napon belül, de legkésőbb 2015. július 15-ig kell benyújtania, mivel adókötelezettsége az első félév utolsó napjáig él.

III. Önkormányzati adórendelet szerinti adó-megállapításhoz szükséges használati mód (funkció) megadása

Székesfehérváron az építményadó összegét - a Htv. 7.§ g) pontja, valamint azzal összhangban alkotott Önkormányzati rendelet értelmében – a hasznos alapterület mellett az építmény használati módja határozza meg. Az Önkormányzati rendelet értelmében öt különböző használati módot (funkciót) határol el egymástól:

Vegyes használatú épület, épületrész esetén azt a használati módot kell megjelölni, amelyik használati mód a hasznos alapterület nagyobb hányadában érvényesül.

- 3.1 **Általános** használati célra szolgáló építmény. Ezt a rubrikát kell X-jellel jelölni, ha az építmény használati módja sem kereskedelmi-, sem termelési-, sem raktározási-, sem tömegsport-, sem munkásszálló célra nem szolgál.
- 3.2 **Kereskedelmi célra** szolgáló építmény esetén kell jelölni. Kereskedelmi célra szolgáló építmény a tényleges használati mód alapján a kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játéktérnek minősülő épület, épületrész. **(Fontos, hogy a kereskedelmi célra szolgáló építmény jelen meghatározása (mint használati mód) nem azonos a Htv. értelmező rendelkezésében foglalt ún. kereskedelmi egység (mint építményjelleg) kifejezéssel!)**
- 3.3 **Termelési célra** szolgáló építmény esetén kell jelölni. Termelési célra szolgáló építmény a tényleges használati mód alapján a gyárnak, üzemnek, üzemcsarnoknak, műhelynek, szerviznek, garázsnek, gépjárműtárolónak, minősülő épület, épületrész, továbbá a gyár, az üzem, az üzemcsarnok termék-előállító tevékenységéhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt épület, épületrész.
- 3.4 **Raktározási célra** szolgáló építmény esetén kell jelölni. Raktározási célra szolgáló építmény a termeléshez használt anyag, áru, továbbá a kereskedelmi árukészlet raktározására használt épület, épületrész.
- 3.5 **Egyesületi és tömegsport célokat** szolgáló építmény esetén kell jelölni, amennyiben a hasznos alapterület meghaladja a 2000 m²-et.
- 3.6 **Munkásszálló hasznosítási célú** építmény esetén kell jelölni.

VI. Törvényi mentesség

A Htv. építményadó szabályozása lakások vonatkozásában **két esetben állapít meg tárgyi adómentességet**. Egyrészt adómentes a **szükséglakás**, másrészt a kizárólag az **önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség**.

Szükséglakásnak minősül az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) az alapterülete a 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 a vízvétel lehetősége biztosított.

Szükséglakás esetén jelölni kell ennek tényét, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség esetén pedig meg kell adni a hasznos alapterületet vagy a forgalmi értéket.

VII. 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 2008. január 1-jét

követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. **A mentesség igénybevételének szándékát itt kell jelölni, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.**

VIII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

1. Önkormányzati rendeleti adóalap-mentesség:

Az önkormányzati adómentesség igénybevételének szándékát itt kell jelölni. Meg kell adni, hogy milyen címen adómentes az ingatlan, továbbá az adómentes hasznos alapterületet.

Mentesség jogcíme: **Nem szolgál üzleti célt.**

Az adómentes hasznos alapterület megadása:

Amennyiben az ingatlan nem szolgál üzleti célt, abban az esetben a IV/2. pontban megadott hasznos alapterületet kell feltüntetni.

Abban az esetben, ha részben (kis hányadban) szolgál az ingatlan üzleti célt – egyéni vállalkozók lakcímként (székhelycímként) szolgáló ingatlana esetében – akkor azt a hasznos alapterületet kell megadni, amely nem szolgál üzleti célt.

Pl.: Lakóház teljes hasznos alapterülete: 100 m².

Üzleti célra használt helyiség hasznos alapterülete: 20 m².

Megadandó adómentes hasznos alapterület: 80 m².

IX. Aláírás

A betétlap és ennek következtében a bevallás az adózó vagy képviselőjének aláírása hiányában érvénytelen.

„B” jelű betétlap
(kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről)

I. Bevallás benyújtója

A **Főlap IV. Bevallás benyújtója rész adataival megegyező** adatokkal kell kitölteni. ANYK-s kitöltés esetén a Főlapról automatikusan átkerülnek az adatok.

I./A. Az építmény üzleti célt szolgál

Az adóalany itt nyilatkozik arról, hogy az ingatlan üzleti célt szolgál-e? Minden olyan esetben, ha az ingatlan hasznosítása nyereség- és jövedelemszerzést szolgál az „Igen”-t kell megjelölni. Ezen pont kitöltésének összhangban kell lennie a VIII. pont kitöltésével.

Amennyiben az adóalany vállalkozás, akkor az építmény minden esetben üzleti célt szolgál!

II. Ingatlan

A **Főlap III. Ingatlan rész adataival megegyező** adatokkal kell kitölteni. ANYK-s kitöltés esetén a Főlapról automatikusan átkerülnek az adatok.

IV. Az építmény jellemzői

1.Fajtája

Ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajta**t, azon belül is a megfelelő **jelleget** (megnevezést). 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 fajta

Kereskedelmi egységnek minősül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játéktérnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzió

Szállásépület kategóriába tartozik az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzió

Egyéb nem lakás (és üdülő) céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázs

üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész (Htv. 52.§ 47. pont).

2. Az építmény hasznos alapterülete

Itt kell megadni az építmény hasznos alapterületét négyzetméterben, két tizedes-jegy pontossággal.

Osztatlan közös tulajdon esetén a teljes ingatlan hasznos alapterületét kell feltüntetni.

A teljes ingatlanra vonatkozó helyes tulajdoni hányad megadása esetén történik meg a valós tulajdonrész utáni építményadó megállapítás.

V. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Adókötelezettséget érintő változást - amely változás a Főlap II. pontjában jelölésre került - az adóalanyoknak minden esetben be kell vallania.

Adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év **első napján keletkezik**. Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni. Ennek megfelelően például **egy 2016. évben vásárolt ingatlan** (pl.: lakás, iroda stb.) **2017. január 1. napjától adóköteles**.

Az **adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján**. Tehát a **2016. év során történő eladás esetén az adókötelezettség 2016. december 31. napjával szűnik meg**.

Öröklés esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint az adókötelezettség az örökhagyó elhalálozását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő év január 15 napja.

Az **építménynek az év első felében történő megszűnése** (például: ha az épületet az adóév **január 1-je és június 30-a között lebontják**, vagy az első félévben az épület megsemmisül) esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség **június 30. napjával szűnik meg**. Fontos tudni, hogy amennyiben nem ez utóbbi két jogeset valósul meg, úgy az éves adókötelezettség egész évben fennáll, azaz az épület adókötelezettségének első félévben történő eladása nem szünteti meg az adókötelezettséget.

Fontos, hogy a szerzéseket és az értékesítéseket mind a szerző, mind az értékesítő félnek be kell vallania!

III. Önkormányzati adórendelet szerinti adó-megállapításhoz szükséges használati mód (funkció) megadása

Székesfehérváron az építményadó összegét - a Htv. 7.§ g) pontja, valamint azzal összhangban alkotott Önkormányzati rendelet értelmében – a hasznos alapterület mellett az építmény használati módja határozza meg. Az Önkormányzati rendelet értelmében öt különböző használati módot (funkciót) határol el egymástól:

Vegyes használatú épület, épületrész esetén azt a használati módot kell megjelölni, amelyik használati mód a hasznos alapterület nagyobb hányadában érvényesül.

3.1 Általános használati célra szolgáló építmény Ezt a rubrikát kell X-jellel jelölni, ha az építmény használati módja sem kereskedelmi-, sem termelési-, sem raktározási-, sem tömegsport-, sem munkásszálló célra nem szolgál.

3.2 Kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén kell jelölni. Kereskedelmi célra szolgáló építmény a tényleges használati mód alapján a kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek minősülő épület, épületrész. **(Fontos, hogy a kereskedelmi célra szolgáló építmény jelen meghatározása (mint használati mód) nem azonos a Htv. értelmező rendelkezésében foglalt ún. kereskedelmi egység (mint építmény-jelleg) kifejezéssel!)**

3.3 Termelési célra szolgáló építmény esetén kell jelölni. Termelési célra szolgáló építmény a tényleges használati mód alapján a gyárnak, üzemnek, üzemcsarnoknak, műhelynek, szerviznek, garáznak, gépjárműtárolónak, minősülő épület, épületrész, továbbá a gyár, az üzem, az üzemcsarnok termék-előállító tevékenységéhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt épület, épületrész.

3.4 Raktározási célra szolgáló építmény esetén kell jelölni. Raktározási célra szolgáló építmény a termeléshez használt anyag, áru, továbbá a kereskedelmi árukészlet raktározására használt épület, épületrész.

3.5 Egyesületi és tömegsport célokat szolgáló építmény esetén kell jelölni, amennyiben a hasznos alapterület meghaladja a 2000 m²-et.

3.5 Munkásszálló hasznosítási célú építmény esetén kell jelölni.

VI. Törvényi mentesség

A Htv. építményadó szabályozása a nem lakáscélú építmények vonatkozásában **két esetben állapít meg tárgyi adómentességet**. Egyrészt adómentes az **állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény**, másrészt a kizárólag az **önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség**.

Az **állattartást szolgáló épületrészek**, valamint az ehhez kapcsolódó raktárak, tárolók, továbbá a növénytermesztéshez kapcsolódó tárolóépületek (pl.: műtrágyatárolók, magtárak stb.) mentesek az építményadó alól (Htv. 13.§ h. pont). A mentesség kifejezetten az adótárgy jellegéhez kötődik, azaz **az állattartáshoz, illetve növénytermesztéshez közvetlenül kapcsolódó** épületek (épületrészek) vonatkozásában alkalmazható, tehát függetlenül attól, hogy az adóalany (tulajdonos) végzi-e az állattartást vagy a növénytermesztést vagy más személy (például bérlő, aki a Htv. szerint nem építményadó-alany).

E mentesség érvényesítéséhez (alkalmazhatóságához) további – az előzőekben foglaltakból következő – feltétel, hogy az adóalany vagy más személy (bérlő) ezzel **az épülettel összefüggésben végezzen állattartást, vagy növénytermesztést**. Preferált épületnek – például a növénytermesztés esetében – tehát mindazon tárolóépületrész(ek) minősülnek csak, amelyek a növénytermesztés közvetlen feltételeit jelentő anyagok (például műtrágya, növényvédő szer, vetőmag), eszközök (például mezőgazdasági vontató, vetőgép, kombájn, permetezőgép) vagy/és a növénytermesztés eredményként létrejött termény (például búza, kukorica, árpa) kifejezetten tárolására szolgálnak. Mindezekből az is következik, hogy például

a kereskedelmi (továbbértékesítési) céllal beszerzett vetőmag, műtrágya, takarmány vagy a feldolgozott termésből (pl. szőlő) előállított termék (bor) tárolására, valamint a mezőgazdasági gépek szerelésére, továbbá ez utóbbiak mérlegelésére (mázsház) szolgáló épületrész(ek) után az előzőekben hivatkozott építményadó-mentesség nem jár.

Az állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény esetén jelölni kell ennek tényét, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség esetén pedig meg kell adni a hasznos alapterületet.

VII. 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 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. **A mentesség igénybevételének szándékát itt kell jelölni, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.**

VIII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

1. Önkormányzati rendeleti adóalap-mentesség:

Az önkormányzati adómentesség igénybevételének szándékát itt kell jelölni. Meg kell adni, hogy milyen címen adómentes az ingatlan, továbbá az adómentes hasznos alapterületet.

Mentesség jogcíme: **Nem szolgál üzleti célt.**

Az adómentes hasznos alapterület megadása:

Amennyiben az ingatlan nem szolgál üzleti célt, abban az esetben a IV/2. pontban megadott hasznos alapterületet kell feltüntetni.

IX. Aláírás

A betétlap és ennek következtében a bevallás az adózó vagy képviselőjének aláírása hiányában érvénytelen.

Kérjük, hogy a bevallási nyomtatvány másolatát – az adótárgyankénti betétlapokkal együtt –, valamint a benyújtás, illetve a kézbesítés átvételét igazoló bizonylatait 5 évig megőrizni szíveskedjék.

Az Adóiroda elérhetősége

Ügyfélfogadási időpontok:

Hétfő: 13-15 óráig

Szerda: 8-12 óráig

13-18 óráig

Péntek: 8-12 óráig

**Levelezési cím: Székesfehérvár MJV Polgármesteri Hivatal
Adóiroda
8002 Székesfehérvár
Pf.:437.**

Telefonszámok: 537-284, 537-286, 537-280, 537-283, 537-279

Székesfehérvár honlapján adóügyekkel kapcsolatos információk elérhetősége:

www.szekesfehervar.hu

(Információk, Adóiroda)

Építményadó beszedési számla: 12023008-00334201-00100004

IBAN kód: HU26

Megállapodás

adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról

A nyomtatványt abban az esetben kell kitölteni, ha az épület, épületrésznek több tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosultja van, és azok megállapodnak abban, hogy adózás szempontjából közülük egy tulajdonost felruháznak a tulajdonosi jogokkal, kötelezettségekkel.

I. Ingatlan

A Főlap III/1. Ingatlan adataival megegyező adatokkal kell kitölteni.

II. Bevallás benyújtója

A Főlap IV. Bevallás benyújtója rész adataival megegyező adatokkal kell kitölteni, kiegészítve a pénzügyi számlaszám adattal

III. Megállapodás

Egyenként, minden tulajdonosnak és vagyonerékű jog jogosultnak meg kell adnia a személyi adatait, nyilatkoznia kell, hogy tulajdonos, vagy vagyoni értékű jog jogosultja, továbbá meg kell adnia tulajdoni vagy jogosultsági hányadát.

Megállapodás alapján beadott bevallás csak akkor fogadható be és dolgozható fel, ha a megállapodásban érintett adóalanyok tulajdoni hányadainak összessége 100 százalék az adott ingatlan vonatkozásában.

Kiegészítő lap az építményadó bevallásához
(Benyújtandó, ha az adó alanya külföldön bejegyzett szervezet)

I. Bevallás benyújtója

A Főlap IV. Bevallás benyújtója rész adataival megegyező adatokkal kell kitölteni.

II. Ingatlan

A Főlap III/1. Ingatlan adataival megegyező adatokkal kell kitölteni.

III. Az adóalany szervezet tagjai (részvényesei)

Egyenként, minden tagnak (részvényesnek) meg kell adnia az adatait, és a tulajdoni részesedésének arányát.

Kiegészítő lappal benyújtott bevallás csak akkor fogadható be és dolgozható fel, ha a kiegészítő lapon felsorolt tagok (részvényesek) tulajdoni részesedési arányának összessége 100 százalék az adott ingatlan vonatkozásában.