

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ AZ ÉPÍTMÉNYADÓBAN

ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy önmagában az ingatlan nyilvántartásban (Földhivatalnál) történő változás átvezetése nem elegendő és nem helyettesíti magát az adatbejelentés tényét.

Jogsabályi háttér

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.)

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.)

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete az építményadóról (továbbiakban: Ör.)

Adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése, amiről bejelentést kell tenni (Htv. 14.§)

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége az adó alanyát terheli (Htv. 12.§)

Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az adóköteles épület tulajdonosa vagy ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen, akkor a vagyoni értékű jog jogosítja.

Építményadó alanya (Htv. 12.§) 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. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

Ha az építménynek csak egy tulajdonosa van, akkor neki a következő módon kell eljárni a nyomtatvány kitöltése kapcsán: A nyomtatvány Főlapján a „Nem megállapodás alapján benyújtott” adatbejelentést kell választania, azaz ekkor az építmény 1/1 tulajdonosa áll kapcsolatban az Adóhatósággal (az építményadót is ő fizeti). Ha az építménynek több tulajdonosa is van, akkor a nyomtatvány kitöltése kapcsán a következő a teendő: Több tulajdonos esetén fő szabály szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli az adófizetési kötelezettség.

Ha az építménynek több tulajdonosa is van, akkor valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A nyomtatvány kitöltése kapcsán a következő a teendő:

Több tulajdonos esetén fő szabály szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli az adófizetési kötelezettség.

A nyomtatvány Főlapján lehet azt jelölni a kétféle mód közül - ha több tulajdonos van – hogy megállapodással vagy anélkül kívánják az adatbejelentést megtenni.

A tulajdonostársak dönthetnek úgy, hogy az építményadózában valamennyi kötelezettséget és jogosultságot egy tulajdonostárs gyakorolja, ezáltal leegyszerűsíthetik az adatbejelentést. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonosok által írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásban az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost felruházhatnak, azaz ebben az esetben az az egy, felruházott tulajdonos készíti el az építményadó adatbejelentést. A továbbiakban ő áll kapcsolatban az Adóhatósággal (az építményadót is ő fizeti).

Erre a célra az „ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS” nyomtatvány szolgál, ilyenkor az űrlap ezen részét is ki kell tölteni, és meg kell küldeni az Adóhatóságnak. A nyomtatvány Főlapján a „Megállapodás alapján benyújtott” adatbejelentést kell választaniuk.

Ha nem választják ezt az utat a tulajdonostársak, akkor külön-külön minden tulajdonostársnak el kell készítenie az adatbejelentéseket a saját tulajdoni részükhöz megfelelő résztulajdonról. Ebben az esetben minden tulajdonostárs a saját tulajdoni részére eső adót külön-külön fizeti majd.

Tájékoztatjuk adózóinkat arról is, hogy az elmaradt építményadó adatbejelentés utólag is pótolható, benyújtható és a feldolgozást követően változhat az előírt éves vagy következő évi építményadó fizetési kötelezettség is!

Az építmények adóalapja (Htv. 15.§)

Az építményadó alapja – Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának döntése értelmében - az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

Az adatbejelentő nyomtatvány VI. fejezeténél, az építményadó alapjánál, építmény fajtákra bontva kell feltüntetni a hasznos alapterületet négyzetméterben.

Építményadóban hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság a padlósínt (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 (lodza, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincésínt (a csatlakozó terepsínt alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. (Htv. 52.§ 9. pontja)

Tájékoztatjuk, hogy a helyi kivetéses adó esetében (ilyen az építményadó) az adózó adatbejelentését – az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül – módosíthatja, kivéve, ha az Adóhatóság az adót ellenőrzés során feltárt tényállás alapján állapította meg.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félére vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Megszűnés alatt azt kell érteni, hogy ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül.

Fontos azt tudni, hogy az Adóhatóság akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval, valamint a Dáptv. szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, (magánszemélyként) illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

Ha Ön a DÁP alkalmazást már letöltötte és regisztrált is rá, szintén kötelező az elektronikus ügyintézés. Ugyanígy azoknak is kötelező, akik az RNY-ben elektronikus ügyintézészt választottak.

Az Elektronikus Önkormányzati Portálon magánszemélyeknek – akik nem kötelezettek elektronikus ügyintézésre - az „Űrlapkitöltés bejelentkezés nélkül” menüpontban van arra lehetőségük, hogy az építményadó adatbejelentését elkészítsék, elmentsék, kinyomtassák és postai úton, vagy személyesen eljuttassák az Adóhatósághoz. Az így elkészített és kinyomtatott nyomtatvány papír alapon is beküldhető magánszemélyek részéről, ha ilyen módon kívánnak kapcsolatot tartani az Adóhatósággal.

A gazdálkodó szervezeteknek és az egyéni vállalkozóknak kötelező az elektronikus ügyintézés (azaz, az adatbejelentés megtétele is), a magánszemélyek pedig szabadon dönthetnek, hogy élnek-e az elektronikus ügyintézés lehetőségével. Fontos azt is tudni, hogy az Adóhatóság akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval, valamint a Dáptv.4 szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

Az adatbejelentés adatai alapján az Adóhatóság határozatban állapítja meg kivétessel az adót, ami azt jelenti, hogy nem az adózónak kell kiszámítania az adót.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz további adat szükséges, úgy az Adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az Adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben, általában évente két részletben kell az adót megfizetni.

AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

I. Az adatbejelentés fajtája:

Az adatbejelentés fajtáját tekintve kétféle lehet, lehet megállapodás alapján és lehet nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn, azaz, ha az adótárgy több személynek (szervezetnek) a tulajdona, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti – vagyoni értékű joga.

Ez utóbbi esetben ezek a személyek írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS” űrlaprészt is ki kell tölteni.

II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő személyes vagy ha szervezet, akkor annak szervezeti adataival.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak: tulajdonosként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Az építmény címe:

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy épület/épületrész fellelhetőségi, illetve természetbeni cím adatai rögzítendőek.
2. Meg kell adni továbbá az adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.
3. Fel kell tüntetni, hogy az adatbejelentéssel érintett helyrajzi számú ingatlanon (pl. egy családi házas ingatlan esetén) hány darab adótárgy, azaz hány darab Htv. szerint épület, épületrész található.

Mindezt a 3. sor alábontásában rögzíteni kell

- az adott helyrajzi számon hány lakás van (ezekről egyesével kell számot adni az „A” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) (3.1. sor)

- az adott helyrajzi számon hány kereskedelmi egység, szállásépület, illetve egyéb nem lakás célú épület van (ezekről külön-külön kell számot adni a „B” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) (3.2. sor)

V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről.

Amennyiben az adóalany helyett képviselő nyújtja be az adatbejelentési nyilatkozatot, úgy ennél a résznél, a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-el kell jelölni, hogy a képviselő:

- állandó meghatalmazott

- eseti, meghatalmazotti minőségét meghatalmazás csatolásával igazoló meghatalmazott, vagy az Önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő.

„A” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a Főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya lakás. A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány lakás Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon. Például, ha egy családi házban két önálló lakást (olyan önálló lakrészt, amelyben van legalább egy lakószoba és konyha) alakítottak ki, melyeknek a szabadba vagy a közös közlekedőben van bejárata, akkor két adótárgyról lehet beszélni.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény, az adóalap megváltozik. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból az adóköteles adóalap (hasznos alapterület) nagysága. (pl. hozzáépítés miatt)

Itt kell jelölni az egyéb, adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését, illetve annak mibenlétét kifejtteni.

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

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

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett, kockába tett X-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség, ha:

- az építményt lebontják (1. sor)
- az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája:

Ebben a blokkban a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- egylakásos lakóépületben lévő lakás
- többlakásos lakóépületben lévő lakás, vagy
- üdülő.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy a nyomtatvány fő fajta kategóriájának melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

VI. Az építményadó alapja:

Az építményadó alapja az adótárgy építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete.

A 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 egyszinten 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.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

Tekintettel arra, hogy az „A” betétlapot a lakás esetében kell kitölteni, így ennél a blokknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek a esetében is értelmezhetők.

1. Ebbe a sorba kell X-et tenni, ha az adótárgy szükséglakás.

2. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség 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 a konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re kell megjelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét.

VIII. Nyilatkozat a műemléképületfelújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a 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 mentesülhet az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) újraszabályozásra került. A kulturális örökségvédelmről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremtette az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közötti kapcsolatot a műemlékekre és az emlékhelyek védelmére vonatkozóan, a jogszabálmódosítás a kulturális örökség más elemeit nem érintette.

A Htv. 2024. október 1-jétől hatályos szabálya szerint, ha az önkormányzati rendelet alapján helyi emlékek vagy nemzeti emlékek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) – a Htv.-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén – a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő 3 egymást követő adóévben mentes az adó alól [Htv. 13/A. § (1) bekezdés].

Helyi emlékek minősül a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít (Méptv. 16. § 58. pont).

Ebben a blokkban nyilatkozhat az 1. sorban szereplő négyzetbe tett X-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedik vagy véglegessé vált.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ö.r. 3§. (1)-(2) bekezdése szerint adómentesség:

(1) Mentés az adó alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő, üzleti célt nem szolgáló építmény.

Üzleti célt nem szolgáló építmény: az az építmény, melynek hasznosítása nem nyereség- vagy jövedelemszerzést szolgál.

(2) Mentés az adó alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő olyan lakáscélú építmény, melyben csak egy egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság székhelye van, de ott gazdasági tevékenység végzése nem történik és tényleges lakhatási célt szolgál.

A fenti mentesség valamelyike fennáll, annak tényét ebben a részben kell jelölni.

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

Nagyon fontos az alábbi mezők pontos és precíz kitöltése, hiszen ez nagyban befolyásolja az adókötelezettséget, és a helytelen kitöltése bírságot is vonhat a későbbiekben maga után!

Használati mód kitöltése kötelező. A különféle használati módok eltérő adómérték vonják maguk után.

Az alábbi használati módok közül kell választani:

- **Kereskedelmi:** tényleges használati mód alapján a kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek minősülő épület, épületrész;
- **Munkásszálló:** olyan építmény, amely
 - a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § 5. pontja alapján közösségi szálláshelynek minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel vagy
 - b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet 2. melléklet VI. pontja alapján „C” vagy „B” kategóriájú pihenőháznak (munkásszállásnak) minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel,
- **Sportegyesületi és tömegsport célra szolgáló építmény:** sportegyesületek és a lakosság sportolását szolgáló építmény;
- **Parkolóház:** gépjárművek tömeges elhelyezésére szolgáló közforgalom számára megnyitott építmény.

Általános használati mód: Ha az adótárgy nem sorolható a fenti használati módok valamelyikébe, akkor általános használati módot kell jelölni.

Önkormányzati rendelet 5. § (1) bek. a),b) pontja szerinti "általános" használati célra szolgáló építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 1. pontja)

Az adó évi mértéke az építmény hasznos alapterülete után a (2)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével

- a) a 15 000 m² hasznos alapterületet meg nem haladó építmény esetében a hasznos alapterület 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m², a hasznos alapterület 50 m²-t meghaladó része után 1 400 forint/m²,
- b) a 15 000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében a hasznos alapterület 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m², a hasznos alapterület 50 m²-t meghaladó, de 15 000 m²-t meg nem haladó része után 1 500 forint/m², a hasznos alapterület 15 000 m²-t meghaladó része után 700 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (2) bek. a),b) pontja szerinti kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 2. pontja)

Az adó évi mértéke kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén

- a) az építmény hasznos alapterülete 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m²,
- b) az építmény hasznos alapterülete 50 m²-t meghaladó, de 300 m²-t meg nem haladó része után 1 500 forint/m²,
- c) az építmény hasznos alapterülete 300 m²-t meghaladó része után 2 950 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (3) bek. szerint egyesület és tömegsport célokat szolgáló, 2000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 3. pontja)

Az adó évi mértéke a sportegyesületi és tömegsport célokat szolgáló, 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében 0 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (4) bek. szerinti munkásszálló hasznosítási célú építmény esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 4. pont)

Az adó évi mértéke munkásszálló hasznosítási célú építmény esetében 200 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (5) bek. szerinti parkolóház célú építmény esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 5. pont)

Az adó évi mértéke parkolóház céljára szolgáló építmény esetében 500 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (6) bek. a),b), pontja szerinti társasház, lakásszövetkezet közös használatú épületrészei, helyiségei esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 6. pont)

Az adó évi mértéke

- a) társasház esetén a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló,
 - b) lakásszövetkezet esetén a lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló
- épületrészek és helyiségek után 0 Ft/m².

Vegyes használatú épület, épületrész esetén az (1)-(6) bekezdésekben meghatározott adómértékek közül azt kell alkalmazni, amelyik a hasznos alapterület nagyobb hányadában érvényesülő használati mód. Amennyiben a vegyes használat a hasznos alapterületen azonos arányú, az adózó számára kedvezőbb használati mód alapján kell az adómértéket meghatározni.

Fontos: X. pont egy sorának kitöltése kötelező!

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

„B” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a Főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számú ingatlanon.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény, az adóalap megváltozik. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból az adóköteles adóalap (hasznos alapterület) nagysága. (pl. hozzáépítés miatt)

Itt kell jelölni az egyéb, adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését, illetve annak mibenlétét kifejezni.

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

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

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett, kockába tett X-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség, ha:

- az építményt lebontják (1. sor)
- az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája:

Ebben a blokkban, a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét

betétlappal érintett adótárgy

- kereskedelmi egység
- szállásépület, vagy
- egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

Az egyes fajták alábontása során jelölni kell azt is, hogy a nyomtatvány fő fajta kategóriájának melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

VI. Az építményadó alapja:

Az építményadó alapja az adótárgy építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete.

A 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 egyszinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodza, 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.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

Tekintettel arra, hogy a „B” betétlapot a kereskedelmi egység (szálláshely) illetve az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a bloknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek ezen adótárgyak esetében is értelmezhetők.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség 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 kell megjelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét

2. Ebbe a sorba X-et kell tenni, ha az adótárgy épület radioaktív hulladék elhelyezésére szolgáló építmény.

3. Kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény esetén ebbe a sorba kell jelölést tenni.

4. Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény mentessége akkor áll fenn, ha azt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

Az adótárgy építmény építményadó-mentessége ezen tényállás esetén tehát három feltétel egyidejű megvalósulásakor áll fenn:

- az ingatlan-nyilvántartási állapot utaljon arra, hogy az adótárgy állattartási vagy növénytermesztési célt szolgál,
- maga az adóalany használja ezt az építményt, és
- állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez (például istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló) kapcsolódóan.

Az említett három feltétel egyidejű fennállása esetén az ebben a sorban szereplő négyzetbe kell X-et tenni.

2025. január 1-jétől az adómentesség ingatlan-nyilvántartási állapothoz kötődő feltétele az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolással is igénybe vehető. [Htv. 13. § (1) bekezdés e) pont].

VIII. Nyilatkozat a műemléképületfelújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a 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 mentesülhet az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) újraszabályozásra került. A kulturális örökségvédelmről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremtette az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közötti kapcsolatot a műemlékekre és az emlékhelyek védelmére vonatkozóan, a jogszabálmódosítás a kulturális örökség más elemeit nem érintette.

A Htv. 2024. október 1-jétől hatályos szabálya szerint, ha az önkormányzati rendelet alapján helyi emléknak vagy nemzeti emléknak minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) – a Htv.-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén – a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő 3 egymást követő adóévben mentes az adó alól [Htv. 13/A. § (1) bekezdés].

Helyi emléknak minősül a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít (Méptv. 16. § 58. pont).

Ebben a blokkban nyilatkozhat az 1. sorban szereplő négyzetbe tett X-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedik vagy véglegessé vált.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ö.r. 3§. (1)-(2) bekezdése szerint adómentesség:

(1) Mentés az adó alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő, üzleti célt nem szolgáló építmény.

Üzleti célt nem szolgáló építmény: az az építmény, melynek hasznosítása nem nyereség- vagy jövedelemszerzést szolgál.

(2) Mentés az adó alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő olyan lakáscélú építmény, melyben csak egy egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság székhelye van, de ott gazdasági tevékenység végzése nem történik és tényleges lakhatási célt szolgál.

A fenti mentesség valamelyike fenn áll, annak tényét ebben a részben kell jelölni.

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

Nagyon fontos az alábbi mezők pontos és precíz kitöltése, hiszen ez nagyban befolyásolja az adókötelezettséget, és a helytelen kitöltése bírságot is vonhat a későbbiekben maga után!

Használati mód kitöltése kötelező. A különféle használati módok eltérő adómérték vonják maguk után.

Az alábbi használati módok közül kell választani:

- **Kereskedelmi:** tényleges használati mód alapján a kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek minősülő épület, épületrész;
- **Munkásszálló:** olyan építmény, amely
 - a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § 5. pontja alapján közösségi szálláshelynek minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel vagy
 - b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet 2. melléklet VI. pontja alapján „C” vagy „B” kategóriájú pihenőháznak (munkásszállásnak) minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel,
- **Sportegyesületi és tömegsport célra szolgáló építmény:** sportegyesületek és a lakosság sportolását szolgáló építmény;
- **Parkolóház:** gépjárművek tömeges elhelyezésére szolgáló közforgalom számára megnyitott építmény.

Általános használati mód: Ha az adótárgy nem sorolható a fenti használati módok valamelyikébe, akkor általános használati módot kell jelölni.

Önkormányzati rendelet 5. § (1) bek. a),b) pontja szerinti "általános" használati célra szolgáló építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 1. pontja)

Az adó évi mértéke az építmény hasznos alapterülete után a (2)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével

- a) a 15 000 m² hasznos alapterületet meg nem haladó építmény esetében a hasznos alapterület 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m², a hasznos alapterület 50 m²-t meghaladó része után 1 400 forint/m²,
- b) a 15 000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében a hasznos alapterület 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m², a hasznos alapterület 50 m²-t meghaladó, de 15 000 m²-t meg nem haladó része után 1 500 forint/m², a hasznos alapterület 15 000 m²-t meghaladó része után 700 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (2) bek. a),b) pontja szerinti kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 2. pontja)

Az adó évi mértéke kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén

- a) az építmény hasznos alapterülete 50 m²-t meg nem haladó része után 750 forint/m²,

- b) az építmény hasznos alapterülete 50 m²-t meghaladó, de 300 m²-t meg nem haladó része után 1 500 forint/m²,
- c) az építmény hasznos alapterülete 300 m²-t meghaladó része után 2 950 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (3) bek. szerint egyesület és tömegsport célokat szolgáló, 2000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetén. (igen/nem) (ÖR. 5.§ 3. pontja)

Az adó évi mértéke a sportegyesületi és tömegsport célokat szolgáló, 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében 0 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (4) bek. szerinti munkásszálló hasznosítási célú építmény esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 4. pont)

Az adó évi mértéke munkásszálló hasznosítási célú építmény esetében 200 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (5) bek. szerinti parkolóház célú építmény esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 5. pont)

Az adó évi mértéke parkolóház céljára szolgáló építmény esetében 500 forint/m².

Önkormányzati rendelet 5. § (6) bek. a),b), pontja szerinti társasház, lakásszövetkezet közös használatú épületrészei, helyiségei esetén. (igen/nem)

(ÖR. 5.§ 6. pont)

Az adó évi mértéke

- a) társasház esetén a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló,
- b) lakásszövetkezet esetén a lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek és helyiségek után 0 Ft/m².

Vegyes használatú épület, épületrész esetén az (1)-(6) bekezdésekben meghatározott adómértékek közül azt kell alkalmazni, amelyik a hasznos alapterület nagyobb hányadában érvényesülő használati mód. Amennyiben a vegyes használat a hasznos alapterületen azonos arányú, az adózó számára kedvezőbb használati mód alapján kell az adómértéket meghatározni.

Fontos: X. pont egy sorának kitöltése kötelező!

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény az építményadóban lehetővé teszi azt, hogy több személy is lehet alanya az adónak, például több tulajdonosa van a lakásnak, a garázsnek, vagy más adóköteles építménynek, akkor közülük – a többiek által erre felhatalmazott személy – egyik adóalany „tartsa a kapcsolatot” az Önkormányzati adóhatósággal. 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 a szóban forgó ingatlan után.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés tehát csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan (építmény) után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn. Ez azt jelenti, hogy ha az adótárgy építményen,

- több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga (az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll),
- vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga.

Ezen esetekben ezek a személyek írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak. 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. A megállapodás vonatkozik valamennyi, az adott helyrajzi számon lévő adótárgyra (például, ha egy helyrajzi számon lévő telken található egy lakás és egy üzlet, melyeknek külön helyrajzi száma nincs, akkor mindkettőre vonatkozik a nyilatkozat).

I. Az adónem jelölése

Ebben a blokkban kell – az adónem neve melletti négyzetbe X-et téve – jelölni azt, hogy a konkrét, több adóalany között létrejött megállapodás mely adónemre vonatkozik: építményadó

II. Az ingatlan

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy ingatlan (épület/épületrész) fellelhetőségi, illetve természetbeni cím adatai rögzítendőek.
2. Meg kell adni továbbá az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

III. Az adatbejelentés benyújtója

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő személyes vagy ha az szervezet, akkor annak szervezeti adataival.

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 arról, hogy a II. pont szerinti ingatlan adótárgy 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.

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

Ezt úgy tudja megtenni, ha a nyomtatvány Tulajdoni hányadánál az első (számláló) sárga mezőjébe klikkel és utána a zöld nyíllal bővíti.

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.