

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

építményadó bevallási nyomtatványához

Tisztelt Adózó!

A nemzetgazdasági miniszter 2009. január 1-től a 35/2008. (XII.31.) PM rendeletével új alapokon határozza az önkormányzati adóhatóságok által használt bevallási nyomtatványok formai és tartalmi követelményeit. A bevallási nyomtatvány pontos kitöltése érdekében kérjük, tanulmányozza át a „KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ”-t, hiszen ez segítséget jelenthet az építményadó értelmezésében, valamint a bevallás kitöltésében, az adókötelezettség teljesítésében.

Célszerű kiemelt figyelmet fordítani az építményadóztatásban alkalmazott fogalmak pontos ismeretére (pl.: adókötelezettség, adóalany, adómentesség, stb.) és jelölésére, hiszen bevallása az adókötelezettséget – ide értve az adófizetési kötelezettséget is – több évre is meghatározhatja, továbbá nem utolsó sorban megkönnyítheti az önkormányzati adóhatóság és az adózó feladatának teljesítését.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32.§ (2) bekezdése értelmében, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg – ide értve különösen és jelen esetben az építményadót – az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az önkormányzati adóhatóság feladata. Ennek érdekében az Adózó tulajdonában lévő, vagy vagyoni értékű jog jogosítottjaként az építményről, ha ott az adókötelezettség (a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 11-12.§) keletkezésében, változásában, megszűnésében bevallási ok következik be, attól számított 15 napon belül adóbevallást kell tennie.

Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig az építményadót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

Ügyintézés

Balatonlelle Város honlapján (www.balatonlelle.hu), az **Közügytár, Dokumentumtár, Nyomtatványok, Adóügy, Építményadó** rovataiból az űrlap (bevallási nyomtatvány) elérhető és kitölthető. Az elkészített és az adóalany **aláírásával hitelesített nyomtatvány postai úton**, illetve **személyesen nyújtható** be az önkormányzati adóhatósághoz ügyfélfogadási időben. Építményadó bevallás esetén az elektronikus ügyintézés az Art. 5/A.§ értelmében nincs. A bevallási nyomtatvány minden szükséges lapja (Főlap, valamint vállalkozók, illetve az üzleti célt szolgáló építmény esetén az 'A' és 'B' jelű betétlap) rubrikája, adata kitöltésre kerüljön és a végén az Adózó vagy képviselője (meghatalmazottja) **aláírásával hitelesítse, s ha szükséges, a 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet 15. számú melléklete szerinti MEGÁLLAPODÁS-ról szóló nyomtatványt is mellékelje.** Ha az **Adózó megállapodás alapján nyújtja be bevallását (főlapok, valamint betétlapok), a melléklet kitöltése kötelező.**

Építményadó kötelezettségről röviden

Balatonlelle Város Önkormányzat a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében, 5. §-ában és 43.§ (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Balatonlelle Város Önkormányzata a **41/2012. (XII. 19.)** számmal építményadó rendeletet alkotott (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet).

A vonatkozó jogszabályok alapján adóköteles Balatonlelle önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). **Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.**

Építmény, épület, épületrész

Építménynek minősül (Htv.52.§ 5. pontja) a rendeltetésre, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

Épületnek minősül (Htv. 52.§ 6. pontja) az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg 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 bejáratú 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.

Az építményadó alapja, a hasznos alapterület

Az építményadó alapja az építmény hasznos alapterülete. Hasznos alapterület 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 épülethez 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. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

Az egyes használati módokhoz különböző adómértékek kapcsolódnak, de az adó alanyának – ellentétben például a helyi iparüzési adóval – nem kell az adó összegét a bevallás benyújtásával megállapítania, az az önkormányzati adóhatóság feladata, melyről – adóügyekben általános ügyintézési határidőn belül – határozatával értesíti az Adózót.

FŐLAP

*az építményadóról,
hasznos alapterület szerinti adózás esetében*

A főlapon a tulajdonosok (vagyoni értékű jog jogosítottjai) által megkötött megállapodásról, a benyújtás okáról, fajtájáról, jellegéről, továbbá az Adózó és tulajdonostársak adatairól adnak számot az adóalanyok.

I. Bevallás fajtája

Ha az **ingatlanok egy tulajdonosa** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás**”-t kell jelölni. (Htv. 12.§)

Ha az építmény vagyoni értékű joggal terhelt, úgy a bevallás kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl.: hasznélvező). Ha és amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (építmény) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12.§ (1) bek.).

A helyi adók tekintetében vagyoni értékű jog (Htv. 52.§ 49. pont):

- kezelői jog,
- vagyonkezelői jog,
- hasznélvezet,
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –.

A lakásbérlet, tekintve hogy az ingatlan-nyilvántartás során az ún. tulajdoni lapra nem kerül bejegyzésre, a Htv. 12.§ (1) bekezdésével összhangban, az építményadó szempontjából **nem minősül vagyoni értékű jognak** függetlenül attól, hogy a Htv. értelmező rendelkezése felsorolásszerűen tartalmazza e kifejezést.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Az tulajdoni (jogosultsági) hányadot kérjük megszokott módon (pl.: ½-ed, stb.), továbbá százalékkal (pl.: 50%, stb.) is jelölni szíveskedjenek. Amennyiben az ingatlant 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). 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 az **építménynek több tulajdonosa** van, úgy **két lehetőség között is választhatnak** az érintettek:

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást – valamint adótárgyakhoz kapcsolódó betétlapot – készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket.

Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie!

- **Adóegyszerűsítés érdekében** lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv. 12.§ (2) bek.) 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 „X” jelet tennie! Ha ezt választják, akkor **a bevalláshoz külön lapon mellékelni kell** a tulajdonosok, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt **megállapodást** is.

Fontos, hogy **építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani**. A bevallás egy főlapból, valamint „A”, illetve „B” jelű betétlapból áll. **Lakásról és üdülőről az „A” jelű betétlapot, kereskedelmi egységről (szállásépületről) és egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről a „B” jelű betétlapot kell – adótárgyanként – kitölteni** (Htv. 52.§ 6. pont).

II. Bevallás benyújtásának oka

Az építmény **adókötelezettsége** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését **követő év első napján keletkezik** (Htv. 14.§ (1) bek.). 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, az építmény átminősítését) a **következő év első napjától kell figyelembe venni**. (Htv. 14.§ (2) bek.)

Az **adókötelezettség megszűnik** az építmény megszűnése évének utolsó napján (Htv. 14.§ (3) bek.) 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**.

Az építményadóban bekövetkezett az adókötelezettség keletkezését, valamint a továbbiakban azt követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. **A bevallás okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változás időpontját az „A” illetve „B” jelű betétlapok V. pontjában tudja majd feltüntetni.

III. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat kérjük 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 adótárgyat jelöl ebben a pontban. **Ebben a pontban nem az adótárgy tényleges használati módját, hanem fajtáját és jellegét kell közölni!**

IV. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó 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** (Htv.12.§). Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a kormányhivatalhoz benyújtották – melynek tényét a **-földhivatal - kormányhivatal széljegyezte -**, a **szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni**.

Évközben történő adóbevezetésre vonatkozó különös szabály

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 adóalanyiság 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. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére az 1959. évi IV. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (Htv. 52.§ 7. pont).

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzett vagyoni értékű jog** (a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya**.

A bevallás benyújtó ebbéli minőségét a megfelelő helyen kell jelölni (tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja), valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni.

V. Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatai

Ezen rubrikák kitöltése értelemszerűen kitöltendő.

„A” jelű betétlap
lakásról, üdülőről
a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó bevallásához

Ezt a lapot az üzleti célt szolgáló lakásról, üdülőről, egyéb építményről kell elkészíteni.

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó 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, vagy vagyoni értékű jog jogosítottja** (Htv.12.§). Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a földhivatalhoz benyújtották – melynek tényét **a kormányhivatal széljegyezte** -, **a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.**

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. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére az 1959. évi IV. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (Htv. 52.§ 7. pont).

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzett vagyoni értékű jog** (a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya.**

A bevallás benyújtó minőségét a megfelelő helyen kell jelölni (tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja), valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni.

II. Ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni **az ingatlan címét** és a **helyrajzi számot**. Fontos, hogy ezek a – földhivatali- kormányhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

III. Épület jellemzői (fajta, jelleg)

Fajta. Ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajtat** (kategóriát), 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 felülteni.

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).

Az adóztatás szempontjából fontos **hasznos alapterület** fogalmát a Htv. szabályozza (Htv. 52.§ 9. pont). Itt **minden esetben az építmény teljes 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 épülethez 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. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

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

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés – földhivatali- kormányhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni. (Htv. 4.§ és 52.§ 7. pont). **Öröklés** esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálózását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

V. Törvényi mentesség

A Htv. alanyi mentesség címén kimondja, hogy a társadalmi szervezet, az egyház, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, a közhasznú társaság, az önkéntes kölcsönös biztosító

pénztár, a magánnyugdíjpénztár, a költségvetési szerv, a költségvetési szervnek nem minősülő nevelési-oktatási intézmény és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége, illetve – költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett. A feltételek meglétéről **az adóalany írásban köteles nyilatkozni** az adóhatóságnak. A bevallást az adómentességet igénylő szervezeteknek is el kell készíteni, majd minden év január 15-ig nyilatkozni szükséges a feltételek meglétéről (Htv. 3.§ (2) bek.).

Szükséglakásnak minősül az olyan helyiség (helyiségcsoport), amely az összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli fokozatba nem sorolható be, de (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épület ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

Mentességről adott nyilatkozat esetén a **mentes területrész nagyságát** is fel kell tüntetni. **Költségvetési szerv és egyház** tulajdonában lévő – jellegétől és használatától függetlenül – valamennyi építmény adómentességet élvez.

A Htv. tárgyi mentességet is biztosít bizonyos építmények után (Htv. 13.§). Ennek igénybeviteléhez az VI. pont kitöltése szükséges. A mentesíthető építmények a következők:

- **szociális intézmény:** a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyes szociális gondoskodást nyújtó szervezet, vállalkozás (Htv. 52.§ 33.pont);
- **egészségügyi intézmény:** minden olyan szervezet, vállalkozás, amely járó- vagy fekvőbeteg-ellátást, megelőző, illetve szűrővizsgálatot, diagnosztikai vizsgálatot, gyógyító célú vagy más egészségügyi beavatkozást, utókezelést, rehabilitációt, illetve mentőszolgálatot végez, továbbá a közforgalmi gyógyszerár, fiókgyógyszertár (Htv. 52.§ 34.pont);
- **nevelési, oktatási intézmény:** a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIV. törvény 20-23.§-ában, a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 18.§ (1)-(2) bekezdésében és a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 2.§-ában meghatározott intézmény (Htv.52.§ 14. pont).

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről

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. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Az Önkormányzat **41/2012. (XII. 19.)** rendeletében adókedvezményről nem rendelkezik, ezért kérjük az **1. - 2. pontot** üresen hagyni vagy áthúzni.

„B” jelű betétlap

kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó bevallásához

Ezt a lapot a tulajdonában lévő minden nem lakásnak és üdülőnek minősülő kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről (pl.: garázs, műhely, üzlet stb.) kell elkészíteni.

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó 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** (Htv.12.§). Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a – földhivatali - kormányhivatalhoz benyújtották – melynek tényét **a kormányhivatal széljegyezte -**, **a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.**

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. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére az 1959. évi IV. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (Htv. 52.§ 7. pont).

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzett vagyoni értékű jog** (a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya.**

A bevallás benyújtó minőségét a megfelelő helyen kell jelölni (tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja), valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni.

Évközben történő adóbevezetésre vonatkozó különös szabály

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 adóalanyiság követelményeinek.

II. Ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni **az ingatlan címét** és a **helyrajzi számot**. Fontos, hogy ezek a kormányhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

III. Épület jellemzői (fajta, jelleg)

Fajta. Ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajtat** (kategóriát), 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 felülteni.

A Htv. az építmények fajtáit tételesen meghatározta, így **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, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész (Htv. 52.§ 45.pont).

Szállásépület kategóriába tartozik az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész (Htv. 52.§ 46. pont).

Egyéb nem lakás (és üdülő) céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsoknak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemsarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész (Htv. 52.§ 47. pont).

Hasznos alapterület

Az építményadó alapja az építmény hasznos alapterülete. Hasznos alapterület 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 épülethez 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 pincészinthez (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. **Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.**

Az épület üzleti célú hasznosításáról szóló nyilatkozatnál „Főlap” I/A. pontjában leírtakat kell alapul venni.

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni (Htv. 14.§). **Öröklés** esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

V. Törvényi mentesség

Kereskedelmi egység, szállásépület és egyéb, nem lakás céljára szolgáló építmény esetében a mentesség igénybevételéhez szükséges feltételek az „A” jelű betétlap V. pontjánál leírtak a következővel egészülnek ki:

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 tárolóépület(rész)ek minősülnek csak, 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) 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 (mázsaház) szolgáló épület(rész)ek után az előzőekben hivatkozott építményadó-mentesség nem jár.

VI. 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. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Az Önkormányzat 41/2012. (XII. 19.) rendeletében adókedvezményről nem rendelkezik, ezért kérjük az 1. - 2. pontot üresen hagyni vagy áthúzni.

MEGÁLLAPODÁS űrlap

Abban az esetben, amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, ezt az adatlapot szükséges kitölteni és az adóbevalláshoz mellékelni.

I. Adónem

A megfelelő adónemet „X” jellel szükséges megjelölni.

II. Ingatlan

A lakás/lakásbérlemény földrajzi fekvése szerinti pontos címét, helyrajzi számát kell megadni. (Megegyezik az adóbevallás FŐLAP III. részének 1., 2. pontjával.)

III. Bevallás benyújtója

A bevallás benyújtójának adatai az adóbevallás FŐLAP IV. részében foglalt adatokkal egyezik meg.

IV. Megállapodás

Ezen részben szükséges feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett további tulajdonosok/vagyoni értékű jogosítottak természetes azonosító adatait, stb., illetve a fentiekben megnevezett adóalanyok aláírása is szükséges.

V. pont

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. A bevallást aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban!

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

Kitöltéssel kapcsolatos tájékoztatást a **85/554-930** telefonon nyújtunk ügyfélfogadási időben.

Ügyfélfogadási idő: Hétfőn: 8.00-12.00

Kedden: 13.00 -15.30

Szerdán: 8.00-12.00 és 13.00-15.30

Csütörtökön: az ügyfélfogadás szünetel

Pénteken: 8.00-12.30