

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

az építményadó adatbejelentéshez

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő építmények után az építményadóval kapcsolatos adókötelezettséget **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: Ör.) szabályozza.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) 18. § alapján, az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül – az erre a célra rendszeresített nyomtatványon - jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak. Az adóbevezetés miatti első bevallás benyújtásának határideje 2015. augusztus 15. napja volt.

Az Ör.-ben nem szabályozott kérdésekben az Art. és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) rendelkezései az irányadók.

Minden, az adózó tulajdonában lévő, önálló helyrajzi számon nyilvántartott, adóköteles építményről adatbejelentést kell benyújtani, helyrajzi számonként csak egy adatbejelentés nyújtható be, amely egy főlapot, de akár több betétlapot is tartalmazhat. **Betétlapot csak a „FŐLAP”-pal együtt lehet benyújtani.**

Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai

„FŐLAP”

I. Az adatbejelentés fajtája

Az építményadó **alanya az** aki a naptári 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).**

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

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Több tulajdonos esetén, valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Társasház, garázs esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

Amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjai a megállapodás alapján kívánják benyújtani adatbejelentésüket, úgy a „Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés” részt kell „X”-el megjelölni, illetve a „MEGÁLLAPODÁS” nyomtatványt is ki kell tölteni.

Megállapodás hiányában minden tulajdonostársnak/vagyoni értékű jog jogosítottjainak külön adatbejelentést szükséges benyújtania. Ebben az esetben, illetve ha az ingatlanok egy tulajdonosa van, a „nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés” részt kell „X”-el megjelölni.

II. Az adatbejelentő adatai

Ebben a részben szükséges megjelölni az adatbejelentést benyújtó azonosításához szükséges adatokat.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

A tulajdoni lap szerinti tulajdonosi/vagyoni értékű jogot és annak hányadát kell feltüntetni.

IV. Az építmény címe

Az építmény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében meg kell adni az ingatlan földrajzi fekvése szerinti **pontos címét** (1. pont), **helyrajzi számát** (2. pont), valamint az **egy helyrajzi számon található adótárgyak (épületek, épületrészek) darabszámát** (3. pont). **Annyi betétlapot kell majd kitölteni, ahány adótárgyat jelöl a 3.1, 3.2 pontban!** Minden adótárgyról betétlapot kell kitölteni, egy adótárgyról csak egy betétlap tölthető ki.

V. Aláírás

A dátum és az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

„A” jelű betétlap

A betétlapot lakásról, üdülőről kell kitölteni. A magánszemély tulajdonában álló lakásról abban az esetben kell bevallást benyújtani, amennyiben azt nem kizárólag lakás célra használják. **Egy adótárgyat egy építmény fajtába kell besorolni, és azon belül annak jellegét kell megjelölni. Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni.**

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.

Itt kell szerepeltetni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontját.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését), és a változásra okot adó körülményt időpontját kell itt feltüntetni. Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

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

Az építmény használatának szünetelése esetén az adókötelezettség fennáll. Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Itt kell szerepeltetni az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontját.

IV. Az építmény címe

Meg kell adni az adatbejelentéssel érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti **pontos címét** (1. pont), **helyrajzi számát** (2. pont).

V. Az építmény fajtája

Az adóalap pontos megállapítása érdekében meg kell adni az ingatlanon található lakás céljára szolgáló, üdülő épület ingatlan-nyilvántartás szerinti fajtáját, jellegét, valamint hasznos alapterületét.

VI. Az építményadó alapja

Itt az adatbejelentéssel érintett épület, épületrész összes hasznos alapterületét kell feltüntetni (nem a tulajdoni/vagyoni értékű jog hányadra eső alapterületet).

A hasznos alapterület fogalmáról a hatályos Htv. 52. §-a rendelkezik. 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 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 pincészinon (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

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

X-szel jelölje, ha az építmény a Htv. 13. § a) pontja szerinti szükséglakás (1. pont), illetve kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, és annak hasznos alapterülete (2. pont).

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről

A Htv. 13/A. §-a szerint, ha a műemléki értékűként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. 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. Az adó alanya az építményadó mentességre vonatkozó igényét az adóhatóságnál kérelmezheti.

IX. Ingatlan használati módja

Kitöltendő az Ör. 4. § (2) bekezdésének hatálya alá tartozó építmények esetén. Egy betétlapon a használat módja szerint csak egy építmény jelölhető.

X. Nyilatkozat a tanműhelyről

Az Ör. 4. § (4) bekezdése alapján, a hivatkozott törvény szerinti tanműhely után az adó évi mértéke 0 Ft/m². Tanműhely esetén a nyilatkozat kitöltése kötelező.

XI. Aláírás

A dátum és az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

„B” jelű betétlap

A betétlapot a kereskedelmi és szolgáltatási egységről, szállásépületről, ill. egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről kell kitölteni. **Egy adótárgyat egy épület fajtába kell besorolni, és azon belül annak jellegét kell megjelölni. Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni.**

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.

Itt kell szerepeltetni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontját is.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését), és a változásra okot adó körülményt időpontját kell itt feltüntetni. Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (lebontás, megsemmisülés) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése esetén az adókötelezettség fennáll. Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Itt kell szerepeltetni az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontját.

IV. Az építmény címe

Meg kell adni az adatbejelentéssel érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti **pontos címét** (1. pont), **helyrajzi számát** (2. pont).

V. Az építmény fajtája

Az adóalap pontos megállapítása érdekében meg kell adni az ingatlanon található kereskedelmi egység, szállásépület, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület ingatlan-nyilvántartás szerinti fajtáját, jellegét vagy jellemző használati módját.

VI. Az építményadó alapja

Itt az adatbejelentéssel érintett épület, épületrész összes hasznos alapterületét kell feltüntetni (nem a tulajdoni/vagyoni értékű jog hányadra eső alapterületet).

A hasznos alapterület fogalmáról a hatályos Htv. 52. §-a rendelkezik. 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 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.

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

X-szel jelölje, ha az építmény a Htv. 13. § szerinti szükséglakás (1. pont), radioaktív hulladék elhelyezésére szolgáló építmény (2. pont) Kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény (3. pont), az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (4. pont) (pl.: istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. §-a szerint, ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. 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. Az adó alanya az építményadó mentességre vonatkozó igényét az adóhatóságnál kérelmezheti.

IX. Ingatlan használati módja

Kitöltendő az Ör. 4. § (2) bekezdésének hatálya alá tartozó építmények esetén. Egy betétlapon a használat módja szerint csak egy építmény jelölhető.

X. Nyilatkozat a tanműhelyről

Az Ör. 4. § (4) bekezdése alapján a hivatkozott törvény szerinti tanműhely után az adó évi mértéke 0Ft/m². Tanműhely esetén a nyilatkozat kitöltése kötelező.

XI. Aláírás

A dátum és az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! Az adatbejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy az adatbejelentésben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóosztálya