



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS CÍMZETES FŐJEGYZŐJÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: jegyzo@ph.zalaegerszeg.hu

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

2020. JANUÁR 1-TŐL BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉS ESETÉN

ASP-ADÓ-031 SZÁMÚ IFORM TÍPUSÚ ŰRLAPHOZ ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL

Az önkormányzati ASP rendszert igénybe vevő települések az E-önkormányzat portálon (*korábbi nevén: Önkormányzati hivatali portál*) keresztül biztosítják ügyfeleik számára az elektronikus ügyintézéshez szükséges szolgáltatásokat.

Az **E-önkormányzat portál** elérhető az alábbi címen: <https://eonkormanyzat.gov.hu>
<https://ohp.asp.lgov.hu>

Az E-önkormányzat portál működéséről részletes leírás található itt található: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato>

Az E-önkormányzat portál használatához csak böngészőprogramra és internet hozzáférésre van szükség, a portál és szolgáltatásai használata egyéb alkalmazás telepítését nem igényli. A böngésző beállításainál engedélyezni kell a felugró ablakok és a cookie-k (sütek) használatát.

Az E-önkormányzat portál bárki számára elérhető, egyes funkciók szabadon használhatók, más funkciók azonban bejelentkezéshez kötöttek.

Bejelentkezés nélkül igénybe vehető funkciók:

Önkormányzat-kereső

Űrlapok kitöltése beküldés nélkül

Bejelentkezéshez kötött (online) funkciók:

Elektronikus űrlap beküldése

Mentett űrlapok elérése és megnyitása

Ügykövetés

Adóegyenleg-lekérdezés

Adóbevallási információk lekérdezése

Saját önkormányzatok listája

Az online ügyintézéshez a felhasználónak rendelkeznie kell elektronikus azonosításra alkalmas azonosítóval (ügyfélkapus regisztrációval, e-személyivel, vagy részleges kódú telefonos azonosítással), értesítési tárhellyel, valamint nem lehet tiltott az Elektronikus ügyintézésre vonatkozó alap rendelkezése a Rendelkezési Nyilvántartásban. <https://rendelkezes.gov.hu/rny-public/>

A **Rendelkezési Nyilvántartás** a természetes személyek és szervezetek elektronikus ügyintézésre vonatkozó rendelkezéseit tartja nyilván és azt az arra jogosult szervek felé megismerhetővé teszi. Az RNY ügyfelei azonosítási és kapcsolattartási módokkal, illetve egyéb **elektronikus szolgáltatások igénybevételével kapcsolatos nyilatkozatokat tehetnek meg**, mely rendelkezések teljes bizonyítóerővel bírnak.

Ügyintézési rendelkezést kizárólag 18 év feletti természetes személyek tehetnek, akik valamely személyi alapnyilvántartás (*személyiadat-és lakcímnnyilvántartás, központi idegenrendészeti nyilvántartás vagy az elektronikus ügyintézés igénybe vevő, külföldön élő természetes személyek személyi nyilvántartása*) alanyai.

Az **elektronikus ügyintézés szolgáltatásai minden ügyfél számára elérhetőek**, azonban az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a 2.§ (1) bekezdés szerinti ügy tekintetében elektronikus ügyintézésre kötelezettek például **gazdálkodó szervezet*, költségvetési szerv, köztisztviselő, az ügyfél jogi képviselője**. Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19) Korm. rend. 89. § szerint a gazdálkodó szervezetek elektronikus kapcsolattartására szolgáló biztonságos kézbesítési szolgáltatási címe a Cégkapu.

2019. január 1. napjától, az adóügyek elektronikus intézésére kizárólag a Cégkapu használható az egyéni vállalkozók és hivatali tárhellyel rendelkezők kivételével.

Az egyéni vállalkozó is gazdálkodó szervezetnek minősül! *Eüsztv: 1.§ 23. gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló törvényben meghatározott, belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, azzal az eltéréssel, hogy e törvény alkalmazásában nem minősül gazdálkodó szervezetnek az adószámmal nem rendelkező egyesület, alapítvány.* * **gazdálkodó szervezet:** a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, a külföldi székhelyű vállalat magyarországi fióktelepe, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a közös vállalat, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbá az **egyéni vállalkozó**, emellett gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataiban az állam, a helyi önkormányzat, a költségvetési szerv, jogszabály alapján a költségvetési szervek gazdálkodására vonatkozó szabályokat alkalmazó egyéb jogi személy, az egyesület, a köztisztviselő, valamint az alapítvány.

Az E- Önkormányzati portál működésének részleteiről, elérhető szolgáltatásokról itt olvashatnak:

https://zalaegerszeg.hu/tart/index/334/Elektronikus_ugyintezes_az_onkormanyzati_hivatal_i_portalon_altalanos_tajekoztato

Az **ÜGYINDÍTÁS** menüben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága által közzétett űrlapok tölthetők ki. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (*továbbiakban: Htv.*) és a helyi adózást szabályozó önkormányzati rendelet(ek) alapján az **önkormányzati adóhatóság által rendszeresített bevallási/bejelentkezési nyomtatványok az E-önkormányzat portálon az űrlap keresőben az 'Adóügy' ágazat alatt érhetőek el.** Az E-önkormányzat portálon megjelenő űrlapokat az önkormányzat teszi közzé a portálon. Az elintézni kívánt ügyvel kapcsolatos nyomtatványt az űrlap kereső szolgáltatás használatával az adott önkormányzatnál tudja kiválasztani.

Az **építményadó adatbejelentés megtételére** 2020. január 1-jétől Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatóságánál a **„ASP-ADÓ-031” számú iForm adatbejelentési nyomtatvány szolgál.**

Magánszemély (NEM VÁLLALKOZÓ!) ügyfelek, akik nem kívánnak elektronikus ügyet indítani, ők is elkészíthetik a fenti felületen az adóbevallásaikat, adatbejelentéseiket, bejelentéseiket, kérelmeiket és kinyomtathatják, amelyet személyesen vagy postán eljuttatják az önkormányzati adóhatósághoz. (Beküldés nélküli ügyindítás)

A Htv. 1. § (1) bekezdése értelmében, e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat képviselőtestülete (*továbbiakban: önkormányzat*) rendelettel az illetékességi területén helyi adókat vezethet be.

Az adókötelezettségek teljesítéséhez egyszerre több anyagi és eljárási jogszabály együttes ismerete is szükséges. Az adózónak a Htv, az ennek végrehajtása érdekében született önkormányzati rendeletek, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (*továbbiakban: Art.*), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet alapján kell eljárnia.

A helyi adók, így az építményadó sajátossága is, hogy a Htv. szabályainak megfelelően lehet és kell az

önkormányzati adóhatóságnak az adóztatást elvégezni. Azaz, **az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése, az adótárgy és az adóalany meghatározásai a törvény által determináltak.**

A Htv. felhatalmazása alapján hozott részletszabályokról (adó bevezetése, adó alapja, adó mértékei, stb.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményekre kiterjedő építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) tartalmaz előírásokat.

A Htv. 11. §-a, valamint az erre épülő Ör. alapján adóköteles az 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, azaz egy üresen álló építmény is adókötelezettség alá tartozik.

Az Ör. 5. § (1) bekezdése szerint **mentes** az adó alól a magánszemély tulajdonában álló kizárólag lakás céljára használt lakás, kizárólag gépkocsi tárolására használt garázs, zártkerti ingatlanon lévő nem üzleti célt szolgáló építmény, valamint a magánszemély tulajdonában álló üzleti célt nem szolgáló minden egyéb építmény. Az Ör. 5. § (2) bekezdése szerint mentesül az építményadó bevallás benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit építményadó fizetési kötelezettség nem terhel.

Az Ör. 2. § 3. pontja értelmében magánszemély üzleti célt szolgáló építménye: olyan magánszemély tulajdonában álló épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelem szerzése érdekében létesít, használ, hasznosít vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.

Az adó alapja a Htv. 15. § a) pontja és az Ör. 4. § (1) bekezdése alapján az építmény m²-ben számított **hasznos alapterülete**.

Épületnek minősül (Htv. 52. § 5. pontja) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint 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 bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség csoportja.

Az Art. 2. mellékletének II./A/4. pontja szerint a gazdálkodónak minősülő adózónak (az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 1. § 23. pontja, Htv. 52. § 26. pontja) **az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon kell - a jogszabály előírásai szerint elektronikusan iForm alapú nyomtatványon - adatbejelentését teljesítenie.**

Az Art. 48. §-a alapján az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az adóhatóság feladata. Nem kell újabb adatbejelentést tenni mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás. **Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot** (adóév január 1-jei fennálló állapot) **szerint keletkezik, így a változásról legkésőbb a változást követő év január 15-ig lehet az adatbejelentést benyújtani.** Amennyiben 2019. évben történt az adó tárgyat vagy személyét érintő változás, az építményadó kötelezettség 2020. január 1. napján keletkezik, ennek megfelelően 2020. január 1. és 2020. január 15. napja között kell az adatbejelentési kötelezettséget teljesíteni.

Az Art. 49. §-a alapján az adóbevallás az adózó azonosításához, az adóalap, a mentességek, a kedvezmények, az adó és összege megállapításához szükséges adatokat tartalmazza.

Az építményadó adatbejelentés teljesítésére az Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatóságánál a **„ASP-ADÓ-31” számú iForm adóbevallási nyomtatvány** szolgál.

Az Art. 141. § (6) bekezdése alapján, ha az adózó adatbevallása hiányos, valótlan vagy téves adatokat tartalmaz, úgy az adóhatóság legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével az adózót hiánypótlásra hívja fel és a hiánypótlásra fígyelemmel állapítja meg az adót.

2018. január 1-jétől az önkormányzati adóhatóság előtt intézhető adóügyek (ideértve egyaránt a helyi adókkal és gépjárműadóval kapcsolatos ügyeket is) valamennyi adózó számára teljes egészében, a teljes eljárási folyamatban elektronikus úton intézhetővé váltak.

Az önkormányzati adóhatóságok által rendszeresíthető bevallási, bejelentési nyomtatványok tartalmáról szóló 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet (továbbiakban: PM rendelet) 1. § (1) értelmében az önkormányzati adóhatóságnak a hatáskörébe tartozó adókra az 1-9. és a 15-17. mellékletben szereplő nyomtatványok alapján kell az adatbejelentési, bevallási nyomtatványokat rendszeresítenie. **Az épület, épületrész utáni építményadóra vonatkozó adatbejelentés tartalmára a PM rendelet 1. melléklete az irányadó, az Főlapból és Betétlapból áll.**

Az Ör. Értelmező rendelkezések 2. § szerint:

1. **tanműhely:** a szakképzésről szóló 2011. évi CLXXXVII. törvény 2. § 17. pontjában meghatározott iskolai tanműhely, valamint a 2. § 50. pontjában meghatározott kizárólag gyakorlati képzési célt szolgáló tanműhely.

2. **új építésű építmény:** saját beruházás keretében, saját használatra az alapozástól kezdődően teljes egészében újonnan felépített, bővítéssel létrehozott, meglévő épület lebontását követően újjáépített épület, épületrész, bővítmény.

3. **magánszemély üzleti célt szolgáló építménye:** olyan magánszemély tulajdonában álló épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelem szerzése érdekében létesít, használ, hasznosít vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.

Az Ör. 4. §:

(1) bekezdése szerint az adó évi mértéke – a (2)–(7) bekezdésben foglalt kivétellel – az adóalap után 900 Ft/m² .

(2) bekezdése szerint az adó évi mértéke a tényleges használati mód alapján pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén 1.840 Ft/ m².

(3) bekezdése szerint az adó évi mértéke a 3.500 m² –t meghaladó hasznos alapterületű kereskedelmi célra használt, hasznosított építmény esetén 1.840 Ft/ m².

(4) bekezdése szerint az adó évi mértéke tanműhely esetén 0 Ft/ m².

(5) bekezdése szerint az adó évi mértéke új építésű építmény esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napjától számított első két adóévben 0 Ft/ m².

(6) bekezdése szerint az adó évi mértéke az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő padlás vagy pince esetén 600 Ft/ m².

A nyomtatvány kitöltését a fejezetek (előlap, főlap) kiválasztásával kell elkezdni.

Előlap

A beküldő adatai (a személyazonosító igazolványban, lakcímkártyán lévő adatok alapján neve, születési neve, anyja neve, születési helye, ideje, címe, tartózkodási helye, levelezési címe, adóazonosító jele, email címe, telefonszáma, meghatalmazotti minőség, elektronikus kapcsolattartást engedélyezése, előzmény információ)

Főlap

I. Az adatbejelentés fajtája

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

Abban az esetben, ha az **ingatlan csak egy tulajdonosa** van, és az ingatlant az ingatlanügyi hatóságnál bejegyzett vagyoni értékű jog nem terheli, akkor ebben a rovatban a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-t kell jelölni (Htv. 12. § (1) bekezdése).

Ha az adóköteles építmény tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pontja szerint), azaz kezelői jog, vagyonkezelői jog, haszonélvezet, használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, és lakásbérlet bejegyzésre került, úgy **az építmény vagyoni értékű joggal terhelt**, ekkor az adatbejelentés kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem **a vagyoni értékű jog jogosultja**. Ha az adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (építmény) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12. § (1) bekezdése). Megállapodást csak akkor kell mellékelnie, ha a vagyoni értékű jog jogosultja helyett a tulajdonos kíván adóalannyá válni.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya, ekkor nem beszélhetünk több tulajdonosról, kivéve, ha a tulajdonosok vagy azok közül valamelyik át kívánja vállalni az adófizetést. (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) bekezdése).

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

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

Az adatbejelentés abban az esetben is **beküldhető elektronikus úton**, ha a tulajdonosok megállapodás alapján szeretnék adózni, de felhívjuk a figyelmet arra, hogy **az elektronikus adatbejelentés önmagában nem elég ehhez**.

A megállapodás alapján benyújtott építményadó adatbejelentés érvényességi kelléke a valamennyi tulajdonossal **írásban megkötött megállapodás**. **A tulajdonostársak a megállapodás aláírásával fejezik ki szándékukat, hogy az adózót, az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel felruházzák.**

Eredeti aláírás hiányában azonban az adóhatóság nem tud meggyőződni arról, hogy **a megállapodás benyújtásához a többi tulajdonostárs is hozzájárult**. Ehhez az elektronikusan kitöltött adatbejelentés megállapodását **kinyomtatva**, és a tulajdonosok által aláírva kell **postai úton vagy személyesen eljuttatni önkormányzati adóhatóságunkhoz**.

II. Az adatbejelentő adatai

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. §-a). Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet,

aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlan nyilvántartó hatósághoz benyújtották – és ennek tényét a nyilvántartó szerv 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 a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (Htv. 52. § 7. pont).

Az építményadó-kötelezettség keletkezése tekintetében **öröklés** esetén a tulajdonjog keletkezése az örökragyó elhalálozását követő év első napjától keletkezik, az adatbejelentés benyújtásának határideje a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

III. Az adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni hányada

Az adatbejelentés **benyújtójának minőségét** a megfelelő helyen kell jelölni (*tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosítottja*), valamint a **tulajdoni/jogosultsági hányadot** kell feltüntetni, illetve **vagyoni értékű jog esetén, annak jellegét kell kiválasztani.**

IV. Építmény címe

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat kérjük itt feltüntetni, valamint azt, hogy **hány darab adótárgy (épület, épületrész) található ezen a helyrajzi számon.** Annyi betélapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgyat (épületrészt) jelöl ebben a pontban.

Fontos, hogy az **építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell adatbejelentést benyújtani.** Azaz egy garázst és egy lakást, ha azok két külön helyrajzi számon vannak nyilvántartva, nem lehet egy adatbejelentésen feltüntetni. Ha azonban a garázs és lakás egy helyrajzi számon szerepel, úgy természetesen egy adatbejelentést kell benyújtani és abban majd megjelölni az építmények fajtáit. Az adatbejelentés egy főlapból, valamint „A” illetve „B” 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).

Az „A” jelű betétlap, lakásról és üdülőről

Ezt a lapot az azonos helyrajzi számon lévő tulajdonában, használatában lévő **lakásról, üdülőről** kell elkészítenie.

I-II-III. Adókötelezettség keletkezésére/változására/megszüntetésére okot adó körülmény és időpontja

A Htv. 14. §-a alapján **az építmény adókötelezettsége** 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. Az adókötelezettséget érintő **változást** (*így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését*) 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. **Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.**

Mint már jeleztük az útmutatóban, az építményadóknál a változás az adóév első napján fennálló állapot

alapján következik be, így ettől az időponttól nyílik meg az adatbejelentési kötelezettség teljesítésének kötelezettsége is, azaz **az adóév első napját követő 15 napon belül kell az adatbejelentési kötelezettségeknek eleget tenni az érintett adóalanyoknak.** Az adatbejelentés okaként a megfelelő blokkot kiválasztva (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változások a nyomtatványon csoportba szedve találhatóak, így adókötelezettség keletkeztetését, változását, megszűnését taglalják, a nyomtatvány kitöltőjének ezek közül kell választania. A változás időpontját a kiválasztott blokkban tudja feltüntetni.

IV. Építmény címe

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

V. Épület fajtája

Ebben a rovatban Önnek ki kell választania az épület fajtáját, pl.: egylakásos lakóépület, többlakásos lakóépület vagy üdülő, ezen belül is az épület jellegét (pl. *a többlakásos lakóépületen belül társasházi lakás*).

Lakásnak minősül az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (Htv. 52.§ 8. pont). A lakások egy és többlakásos minőségét jelölnie kell.

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

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy üdülőként csak akkor jelölhető az épület, ha az ingatlan-nyilvántartásban is üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház megnevezéssel szerepel!

VI. Az építményadó alapja (az építmény hasznos alapterülete)

Az adóztatás szempontjából fontos és meghatározó **hasznos alapterület** fogalma a Htv. 52. § 9. pontjában került szabályozásra. Itt minden esetben **az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni**, akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (*azaz nem megállapodás alapján készíti el adatbejelentését*).

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

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben biztosított törvényi mentesség igénybevétele

A Htv. - bizonyos szűk körben - személyes és tárgyi mentességeket is biztosít egyes adózóknak és egyes adótárgyakra.

A Htv. 3.§-a alapján (*személyes mentes*) **adómentes** a helyi adó, így az építményadó alól **a társadalmi szervezet, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár.** A mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, 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. Az építményadóban a fenti mentesség a felsorolt adóalanyok számára csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület után jár. A feltételek meglétéről **az adóalany írásban köteles nyilatkozni** az adóhatóságnak. Az adatbejelentést az adómentességet igénylő szervezeteknek is el kell készíteni, majd minden év január 15-ig nyilatkozni szükséges a feltételek meglétéről (Htv. 3.§ (2). bekezdés). A fenti szervek **önállóan nyilatkoznak az „ASP-ADO-87N” számú iForm nyomtatványon és ezzel egy évre minden épületre teljes mentességet kaphatnak.**

A Htv. (tárgyi) mentességet is biztosít egyes építmények után (Htv. 13. §). Ennek igénybevételéhez az VII. pont kitöltése szükséges.

A mentesíthető építmények a következők:

- **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.
- Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti **házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, helyiségek** mentesek az adófizetési kötelezettség alól. Előzőekben erről már említést tettünk.

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

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki 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. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési, örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedésének, véglegessé válásának napját is fel kell tüntetni. Az adómentesség igénybevételéhez szükséges a város honlapján található űrlapot kitöltve az adatbejelentés mellé csatolni, illetve beküldeni.

X. Több adómérték esetén a mérték megállapításához szükséges tények, adatok

Az Ör. 4. § (2) bekezdése szerint az adó évi mértéke a tényleges használati mód alapján pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén 1.840 Ft/m².

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

Ezt a lapot a tulajdonában lévő **minden nem lakásnak és (ingatlan-nyilvántartás szerint) nem üdülónak minősülő** kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről (pl.: *garázs, műhely, üzlet, stb.*) kell elkészítenie. Az azonos helyrajzi számon lévő tulajdonában, használatában lévő épületről egy adatbejelentés készül.

I-II-III. Adókötelezettség keletkezésére/változására/megszüntetésére okot adó körülmény és időpontja

A Htv. 14. §-a alapján **az építmény adókötelezettsége** 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. Az adókötelezettséget érintő **változást** (így különösen a *hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését*) 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. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Mint már jeleztük az útmutatóban, az építményadóknál a változás az adóév első napján fennálló állapot alapján következik be, így ettől az időponttól nyílik meg az adatbejelentési kötelezettség teljesítésének kötelezettsége is, azaz **az adóév első napját követő 15 napon belül kell az adatbejelentési kötelezettségeknek eleget tenni az érintett adóalanyoknak**. Az **adatbejelentés okaként** a megfelelő blokkot kiválasztva (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változások a nyomtatványon csoportba szedve találhatóak, így adókötelezettség keletkeztetését, változását, megszűnését taglalják, a nyomtatvány kitöltőjének ezek közül kell választania. A változás időpontját a kiválasztott blokkban tudja feltüntetni.

IV. Építmény címe

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

V. Épület fajtája

Ebben a rovatban Önnek ki kell választania a megfelelő kategóriát, azon belül is a megfelelő megnevezést. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni ingatlanát, úgy a megnevezését kérjük beírni az egyéb lehetőséghez. Az **egy helyrajzi számon belül található épületrészeket külön-külön fajtaként kell elhatárolni** és bejelentenie.

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, fagyaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak 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, panziónak, 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 garázsnak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemszarnoknak, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész (Htv. 52. § 47. pont).

VI. Az építményadó alapja

A **hasznos alapterület nagyságánál** minden esetben az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (*azaz nem megállapodás alapján készíti el az adatbejelentést*).

VII. Törvényi mentesség

Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti **házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség**, helyiségek mentesek az adófizetési kötelezettség alól. Az 1. pontban a törvényi mentességet képező épület hasznos alapterületének nagyságát szükséges feltüntetni.

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, 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 (*mázasház*) szolgáló épület(rész)ek után az előzőekben hivatkozott építményadó-mentesség nem jár.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről

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

tüntetni. Az adómentesség igénybevételéhez szükséges a város honlapján található űrlapot kitöltve az adatbejelentés mellé csatolni, illetve beküldeni.

X. Több adómérték esetén a mérték megállapításához szükséges tények, adatok

Az Ör. 4. §:

(2) bekezdése szerint az adó évi mértéke a tényleges használati mód alapján pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén 1.840 Ft/ m².

(4) bekezdése szerint az adó évi mértéke tanműhely esetén 0 Ft/ m².

(6) bekezdése szerint az adó évi mértéke az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő padlás vagy pince esetén 600 Ft/ m².

Amennyiben nem elektronikusan nyújtja be az építményadó adatbejelentést, úgy ügyeljen rá, hogy **adatbejelentése aláírás nélkül érvénytelen.**

Kérjük, hogy az adatbejelentési nyomtatvány másolatot, annak benyújtását illetve átvételét igazoló bizonylatait 5 évig megőrizni szíveskedjék.

Köszönjük, hogy befizetett adójával hozzájárul Zalaegerszeg Megyei Jogú Város fejlődéséhez!

Ügyfélfogadás helye: Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal, Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Ügyfélfogadás időpontjai: Kedd: 8.00-12.00 és 13.00-16.30

Szerda: 8.00-12.00 és 13.00-18.00

Péntek: 8.00-12.00

E-mail cím: ado@ph.zalaegerszeg.hu

Honlap cím: www.zalaegerszeg.hu

Telefonszám: +36 (92) 502-151

Lezárva: Zalaegerszeg, 2020. január 14.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága