



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS CÍMZETES FŐJEGYZŐJÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: jegyzo@zalaegerszeg.hu

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

2020. JANUÁR 1-TŐL BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉS ESETÉN

ASP-ADÓ-031 SZÁMÚ IFORM TÍPUSÚ ŰRLAPHOZ

ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÜLET, ÉPÜLETRÉSZ UTÁNI 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 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 (süтик) 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.

Az **elektronikus ügyintézés szolgáltatásai minden ügyfél számára elérhetők.**

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

Az adóhatóság írásban, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben (továbbiakban: Dáptv.) meghatározott elektronikus úton vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton tart kapcsolatot az adózóval és az eljárásban résztvevőkkel. Az adóhatóság elektronikus úton tart kapcsolatot azzal az adózóval, aki (amely) a Dáptv. alapján elektronikus ügyintézésre köteles.

Elektronikus kapcsolattartásra kötelezett a gazdálkodó szervezet. A Dáptv. 8. § 24. pontja értelmében gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló törvényben meghatározott, belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, azzal az eltéréssel, hogy e törvény alkalmazásában
a) nem minősül gazdálkodó szervezetnek az adószámmal nem rendelkező egyesület és alapítvány,
b) gazdálkodó szervezetnek minősül az adószámmal rendelkező egyesület, alapítvány, egyházi jogi személy.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7. § 6. pontja értelmében 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, a felsőoktatási intézmény, az egyesület, a köztestület, valamint az alapítvány.

Az E- Önkormányzat portál működésének részleteiről, elérhető szolgáltatásokról itt olvashatnak:
https://zalaegerszeg.hu/wp-content/uploads/2023/04/elektronikus-ugyintezes-az-onkormanyzati-hivatali-portalon_20200522.pdf

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 érhetők 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 az **„ASP-ADÓ-031” számú iForm adatbejelentési nyomtatvány szolgál.**

Elektronikus ügyintézésre nem kötelezett 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)

Papíralapon a nyomtatványt az Elektronikus ügyintézésre nem kötelezett adózók nyújthatják be:

- gazdálkodó szervezetnek nem minősülő természetes személy,
- adószámmal nem rendelkező egyesület és alapítvány,
- adószámmal nem rendelkező mezőgazdasági őstermelő, akinek a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben az éves minimálbér 50%-át meghaladja.

A Htv. 1. § (1) bekezdése értelmében, e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete (*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 építményadóról szóló **2024. december 31-ig hatályos 10/2015. (IV.24.) számú, illetve a 2025. január 1-től hatályos 26/2024. (XI.19.) 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 adóköteles.

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. Továbbá mentes:

10/2015. (IV.24.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló rendeletének Értelmező rendelkezésének 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.

Az Ör. Általános rendelkezések 2. § szerint:

duális képzőhely: a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 80-81. §-ában meghatározottak szerinti duális képzőhely.

A duális képzőhelyek közül azon ingatlanok mentesíthetők, amelyek duális képzőközpontnak minősülnek a Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara engedélye alapján.

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

Az **adó alapja** az Ör. 3. §-a alapján az építmény m²-ben számított **hasznos alapterülete**.

Épületnek minősül (Htv. 52. § 5. pontja) a magyar építészetről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

Épületrész az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség csoportja, amely a 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 Art. 2. mellékletének II./A/4. pontja szerint az adózónak, a Dáptv. 8. § 24. pontja, Htv. 52. § 26. pontja) az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül 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 szerint keletkezik, így a változásról legkésőbb a változást követő év január 15-ig lehet az adatbejelentést benyújtani.**

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

Az építményadó adatbejelentés teljesítésére a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatóságánál az **„ASP-ADÓ- 031” számú iForm adatbejelentési nyomtatvány** szolgál.

Az Art. 141. § (6) bekezdése alapján, ha az adózó adatbejelentése hiányos, valótlan vagy téves adatokat tartalmaz, úgy az adóhatóság legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével az adózót hiánypótlásra hívja fel és a hiánypótlásra figyelemmel 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 épület, épületrész utáni építményadó adatbejelentés előlapból, főlapból és betétlapból áll.

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, e-mail címe, telefonszáma, meghatalmazotti minőség, elektronikus kapcsolattartást engedélyezése, előzmény információ)

Főlap

I. Az adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés tekintetében a Htv. meghatározza az adatbejelentés benyújtására kötelezett adózó személyét, ám egyes esetekben az adózók dönthetnek 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 építményi jog, kezelői jog, vagyonkezelői jog, tartós földhasználat, haszonélvezet, használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, földhasználat 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 építményt 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.

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 ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – *és ennek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte* –, a **szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni**.

Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, 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-(Htv. 52. § 7. pont).

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

III. Az adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni (jogosultsági) 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 betétlapot 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 építményről 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 található, tulajdonában, használatában lévő **lakásról, üdülőről** kell elkészítenie.

I-II-III. Adókötelezettség keletkezésére/változására/ megszűnésére 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 építményadónál 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, hasznos 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, jellegű 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**, ide nem értve a gépjárműtárolót (*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 (Htv.) biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

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

A Htv. 3.§ (2) bekezdése alapján **adómentes** a helyi adó, így az építményadó alól **az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság**. 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 nem keletkezett. Az építményadóban a fenti mentesség a felsorolt adóalanyok számára kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége 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, Nyilatkozat az adómentesség igénybevételéről c. iForm nyomtatványon és ezzel egy évre minden épületre teljes mentességet kaphatnak**.

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

A mentesíthető építmények a következők:

- **Szükség lakásnak** 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.

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

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a 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 felújításra kiadott engedély 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 engedély véglegessé válásának napját is fel kell tüntetni.

IX. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) számú rendeletének 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.

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 2.900 Ft/m².

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) számú rendeletének 4. § (4) bekezdése alapján az adó évi mértéke tanműhely esetén 0 Ft/m².

Az Ör. 4. § (4) bekezdése alapján az adó évi mértéke duális képzőhelyek esetén 0 Ft/m², amely a Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara által duális képzőközpontként nyilvántartott duális képzőhelyekre vonatkozik.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) számú rendeletének 4. § (6) bekezdése, illetve az Ör. 4. § (6) bekezdése alapján az adó évi mértéke az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő padlás vagy pince esetén 600 Ft/m².

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

Ezt a lapot a tulajdonában lévő **minden nem lakásnak és (ingatlan-nyilvántartás szerint) nem üdülónak minősülő** kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb nem lakás céljára szolgáló

építményről (pl.: *garázs, műhely, üzlet, stb.*) kell elkészítenie. Az azonos helyrajzi számon található, tulajdonában, használatában lévő épületről egy adatbejelentés készül.

I-II-III. Adókötelezettség keletkezésére/változására/ megszűnésére 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 építményadónál 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, azon belül is az épület jellegét. 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, jellegként 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, fagylyaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, 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, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész (Htv. 52. § 46. pont).

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak,

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

VI. Az építményadó alapja (az építmény hasznos alapterülete)

A **hasznos alapterület nagyságánál** minden esetben **az építmény teljes, hasznos alapterületét kell feltüntetni**, akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (azaz nem megállapodás alapján készíti el az 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 pincszinten (*a csatlakozó terepszint alatt*) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú, jellegű 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**, ide nem értve a gépjárműtárolót (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 (Htv.) biztosított törvényi adómentesség

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, feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény. (Htv. 13. §)

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a 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 felújításra kiadott engedély 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 engedély véglegessé válásának napját is fel kell tüntetni.

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

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) számú rendelete 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.

(3) bekezdése alapján 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.

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

(7) Az adó évi mértéke a kereskedelmi egység fajtájú építményeken belül a csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem, cukrászda jellegű építmények, és a szállásépületek fajtájú építmények esetében 525 Ft/m².

Az önkormányzati rendelet 4. §:

(2) 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 2.900 Ft/m².

(3) Az adó évi mértéke a 3.500 m² –t meghaladó hasznos alapterületű kereskedelmi célra használt, hasznosított építmény esetén 2.900 Ft/m².

(4) Az adó évi mértéke duális képzőhelyek esetén 0 Ft/m².

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

(7) Az adó évi mértéke a kereskedelmi egység fajtájú építményeken belül a csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem, cukrászda jellegű építmények, és a szállásépületek fajtájú építmények esetében 525 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, Szerda: 8.00-12.00 és 13.00-16.30

Péntek: 8.00-12.00

E-mail cím: ado@ph.zalaegerszeg.hu

Honlap cím: www.zalaegerszeg.hu

Telefonszám: +36 (92) 502-151

Lezárva: Zalaegerszeg, 2025. március 14.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága