

# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ (építményadó adatbejelentéshez)

**Jogszályi háttér:** 1990. évi C. törvény a helyi adókról, Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2014. (XI.25.) sz. önkormányzati rendelete a helyi adókról.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL.törvény (továbbiakban: Art.) **18. § [Bejelentkezés az önkormányzati adóhatósághoz]** 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.

Nem kell újabb bejelentést tenni mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következik be.

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt építmény). A Htv. alapján **Építmény:** a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

**Épület:** az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy egészben 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.

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.**

## „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. **Újnonnan 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 ingatlanak 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. Az adatokat hiánytalanul kell megadni. Hiányos vagy pontatlan adatszolgáltatás esetén mulasztási bírság szabható ki.

## **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. **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 pinceszinten (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 házi orvos 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 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. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele:***

**1. Rendeleti adóalap-mentesség illeti meg Balatonszemes közigazgatási területén életvitelszerűen élő magánszemély tulajdonában álló lakást.** *„Életvitelszerű tartózkodásnak minősül, ha az ingatlan tényleges lakóhelyként szolgál. Mely alapján az adózó rendszerint innen indul munkába, oktatási, vagy egyéb intézménybe, illetve ide tér haza, az életvitelszerű tevékenységeket (pl. háztartásvezetés, főzés mosás, stb.) leginkább itt folytatja, amennyiben nem egyedülálló a családi élete helyszínéül szolgál, az ingatlanra a közüzemi szolgáltatásokat ennek megfelelő mértékben igénybe veszi és elsődleges levelezési címként jelöli meg. Az életvitelszerű tartózkodás igazolásának módja lehet a közüzemi számlák bemutatása, helyszíni szemle és az ott felvett tanúnyilatkozatok.”*

**Amennyiben lakóház tulajdon esetén az életvitelszerű tartózkodás megvalósul, a lakóház mentes az építményadó alól és magánszemélyek kommunális adó hatálya alá esik.**

**2. A Balatonszemesen életvitelszerűen tartózkodó magánszemélyt 50% kedvezmény illeti meg az önkormányzati rendelet 4.§ c./, d./, e./, f./ pontjaiban megállapított adókból, kivétel a vállalkozási célt szolgáló épület, épületrész. A kedvezmény a nem vállalkozási célt szolgáló műhely, raktár, iroda, üzemsarnok és egyéb helyiség, gépkocsi tároló, csónaktároló és külterületi (zártkerti) üdülést és pihenést szolgáló épület, helyiség esetén érvényes.**

### ***X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények adatok:***

Amennyiben egy adótárgy esetén több adómértéket kell alkalmazni.

### ***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) Kiegyezett 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 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. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele:***

1. Az Ör. alapján kereskedelmi egység, illetve nem lakás célra szolgáló építmény esetén nem érvényesíthető mentesség.

2. A Balatonszemesen **életvitelszerűen tartózkodó magánszemélyt 50% kedvezmény illeti meg** az önkormányzati rendelet 4.§ c./, d./, e./, f./ pontjaiban megállapított adókból, kivétel a vállalkozási célt szolgáló épület, épületrész. A kedvezmény **a nem vállalkozási célt szolgáló műhely, raktár, iroda, üzemcsarnok és egyéb helyiség, gépkocsi tároló, csónaktároló és külterületi (zártkerti) üdülést és pihenést szolgáló épület, helyiség esetén** érvényes.

### ***X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények adatok:***

Amennyiben egy adótárgy esetén több adómértéket kell alkalmazni.

### ***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.**