

# „KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ”

## AZ ÉPÍTMÉNYADÓ BEVALLÁSÁHOZ

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.05.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) – 2011. március 01. hatállyal – építményadó bevezetéséről döntött.

Az építményadó un. „kivetéses” adónem, azaz a helyi adóztatás az adóbevallás megtételével kezdődik. E bevallások alapján az adóhatóság határozatban írja elő a fizetési kötelezettségeket, különösen az adók összegeit és fizetési határidejüket.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.), valamint a rendelet alapján 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 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 Htv. 8., 20., 45., 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 önkormányzati rendelet 5. §.-a szerint mentes az adó alól az a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész amely után magánszemélyek kommunális adóját kell fizetni, kivéve a vállalkozási célt szolgáló építményt.

**Fentiekből következik, hogy csak azok után a nem lakás céljára szolgáló épületek, illetve épületrészek után kell építményadót fizetni, amelyek vállalkozási célt szolgálnak.**

**Vállalkozási célt szolgál** azaz építmény, mely haszonszerzési célból, üzletszerű gazdasági tevékenység folytatására alkalmas.

Kérjük, szíveskedjék figyelmesen végigolvasni az építményadó bevallási nyomtatvány kitöltéséhez segítséget nyújtó útmutatónkat.

A bevallásokat kérjük olvashatóan kitölteni.

*Figyelem: a bevallás aláírás nélkül érvénytelen!*

## **A bevallási nyomtatvány egyes sorai**

### **I. Bevallás fajtája**

Az építményadó alanya (a magánszemély, a jogi személy, a jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése) az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Az adó alanya a tulajdonos, bérbeadás esetében is. Az adóbevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján - 2011. március 01. napján - megfelel az adóalanyiság követelményeinek.

**Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.** Amennyiben az építményt az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog** ( a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga) terheli, **az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.** (A tulajdonost a vagyoni értékű jog jogosítottját a továbbiakban együtt „tulajdonos” fogalomként említjük.)

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

A bevallás fajtájaként a megállapodás alapján benyújtott bevallást abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanok több tulajdonosa van és a tulajdonosok megállapodnak abban, hogy közülük egy tulajdonos vállalja az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket (bevallás benyújtása, jognyilatkozat tétele, módosítása, az egész ingatlan után az adó megfizetése). Ebben az esetben elegendő az ingatlanról egy bevallást benyújtani. Szükséges azonban a bevallás mellé kitölteni a megállapodás építményadó és magánszemélyek kommunális adójával kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról című nyomtatványt is, melyet az építményadó bevallással egyidejűleg kell benyújtani. Ez esetben a megállapodás I. sorszáma alatt az adónemek közül az építményadót kell megjelölni. A megállapodás hiányában az így kitöltött építményadó bevallás nem megállapodás alapján benyújtott bevallásnak tekintjük.

A nem megállapodás alapján benyújtott bevallást abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanok egy tulajdonosa van, az építményt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, illetve az ingatlan tulajdonosai tulajdoni hányaduk arányában (megállapodás hiányában) lesznek az adóalanyok. Ebben az esetben minden tulajdonosnak tulajdoni hányada arányában külön-külön bevallást kell benyújtania, mely bevallások tartalmazzák az ingatlanon lévő összes épületet, épületrészt.

### **II./A. Bevallás benyújtásának oka**

Az adóbevezetés évében a bevallás benyújtásának okaként az adókötelezettség keletkezését, változás jellegeként adóbevezetést kell megjelölni.

### **II./B. Előző/következő tulajdonostársak adatai**

Az adóbevezetés évében, a 2011. évi építményadó kivetéséhez ezt a pontot nem kell kitölteni.

### **III. Ingatlan**

Ebben a pontban meg kell adni a bevallással érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét, helyrajzi számát, valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak számát.

## **Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani!**

A bevallással érintett ugyanazon helyrajzi számon lévő adótárgyak adatait adótárgyanként külön betétlapon kell szerepeltetni. A betétlapok számának meg kell egyeznie az itt megadott adótárgyak darabszámával.

### **IV. Bevallás benyújtója:**

Ebben a blokkban az adóalany azonosításához szükséges adatokat kell kitölteni.

Magánszemély és egyéni vállalkozó esetén meg kell adni az adóazonosító jelet és a személyes adatokat, nem magánszemély és egyéni vállalkozó adózó esetén az adószámot is.

Itt kell megjelölni, hogy a bevallás benyújtója milyen minőségben teszi bevallását, tulajdonosként vagy vagyoni értékű jog jogosítottjaként. A tulajdoni (jogosultsági) hányad kitöltése kötelező, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok szerint. Ha a bevallásbenyújtó minősége vagyoni értékű jog jogosítottja, akkor a tulajdoni (jogosultsági) hányad: 1/1.

### **„A” jelű betétlap lakásról, üdülőről**

Az „A” jelű betétlapot a arról a lakásról kell kitölteni, amely után magánszemélyek kommunális adóját nem kell fizetni.

### **Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni.**

A Htv. alapján **lakás**: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban *lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház* megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

A Htv. szerint **üdülő** az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró épület.

### **I. Bevallás benyújtója**

A bevallás benyújtó nevét (cégnévét), adóazonosító jelét, illetve adószámát kell megadni.

Megegyezik a FŐLAP IV. részének 3. és 6. pontjaival. Megállapodás alapján történi adózás során a felhatalmazott tulajdonos adataival készül.

### **II. Ingatlan**

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni az ingatlan címét és helyrajzi számát (a FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjával megegyezt). Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

### **III. Épület jellemzői**

Az **épület fajtáját** (1. pont), **hasznos alapterületét** (2. pont), valamint az épület **hasznosításának módját** (3. pont) kell megadni.

A Htv. szerint **hasznos alapterület**: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó *kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével* valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa,

fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50 %-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe beszámítani. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

**Kiegészítő helyiség:** a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.

**Melléképület, melléképületrész:** a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen nem 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 m<sup>2</sup> 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 tárolóhelyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

#### **IV. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja**

**Új ingatlan** esetén a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napját, ennek hiányában a tényleges használatbavétel napját; **ingatlan vásárlása; eladása** esetén, az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát; **vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése** esetén a földhivatali bejegyzés, illetve törlés napját; **az ingatlan megszűnése** esetén az ingatlan teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

**Öröklés** esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálozását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

**Egyéb változás** esetén pl: rendeltetésmód változás, alapterület módosulása esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját kell feltüntetni.

#### **V. Törvényi mentesség**

A Htv. 13. §-a szerint mentes az építményadó alól a szükséglakás, a gyógy- vagy üdülőhelynek nem minősülő kisteleptülésen fekvő komfort nélküli lakásból 100 m<sup>2</sup>, a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség; a költségvetési szerv, egyház tulajdonában álló építmény.

**Költségvetési szerv és egyház** tulajdonában lévő – jellegtől és használatától függetlenül – valamennyi építmény adómentességet élvez.

A szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség esetében, csak ezen intézmények céljára szolgáló helyiségek után biztosítja a Htv. az adómentességet.

**Szociális intézmény:** a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyes szociális gondoskodást nyújtó szervezet, vállalkozás {Htv. 52. § 33. pont};

**Egészségügyi intézmény:** minden olyan szervezet, vállalkozás, amely járó-vagy fekvőbeteg-ellátást, megelőző, illetőleg szűrővizsgálatot, diagnosztikai vizsgálatot, gyógyító célú vagy más egészségügyi beavatkozást, utókezelést, rehabilitációt, illetve mentőszolgálatot végez, továbbá, a közforgalmi gyógyszertár, fiókgyógyszertár {Htv. 52. § 34. pont};

**Nevelési, oktatási intézmény:** a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvény 20-23. §-ában, a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 18. § (1)-(2) bekezdésében és a

szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 2. §-ában meghatározott intézmény {Htv. 52. § 14. pont}.

Mentesség esetén a **mentes területrészt nagyságát** fel kell tüntetni.

## **VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről**

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értéként **külön jogszabályban védetté nyilvánított** vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló **épületet** (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni. 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.

**„B” jelű betétlap kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó bevalláshoz.**

**Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni!**

### **I. Bevallás benyújtója**

A Főlap IV. pontjában szereplő adatokat kell szerepeltetni.

### **II. Ingatlan**

Meg kell adni a bevallással érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét, helyrajzi számát. Ebben a pontban a Főlap III. pontjában szereplő adatokat kell feltüntetni.

### **III. Épület jellemzői**

**III/1. 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.

A Htv. alapján **kereskedelmi egység:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

**Szállásépület:** 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.

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész

**III/2. Funkciója, használat módja:** Itt meg kell jelölni, hogy a fenti adótárgy milyen célt szolgál.

Az 5/2011.(II.05.) önkormányzati rendelet szerint az alábbi célt szolgáló építményeket határoz meg:

Üzleti, vendéglátó-ipari, kereskedelmi célt szolgáló építmény: a szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajjal egybeépített vagy ahhoz rögzített, tartós használatra készült, rendszeresen (állandóan vagy ideiglenes jelleggel) nyitva tartó kis- és nagykereskedelmi helyiség, illetve helyiség csoport. Ilyen például a jármű- és üzemanyag kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, idegenforgalmi, továbbá lakossági fogyasztási cikk javítószolgáltató értékesítő hely, ideértve a lakástól vagy lakóingatlantól műszakilag el nem különíthető, fogyasztási cikk javító-szolgáltató tevékenység céljára kialakított helyet, a raktározás, tárolás célját szolgáló nyitott, értékesítést folytató helyet, valamint a különböző intézményekben, munkahelyeken üzemelő értékesítő helyeket is, valamint szerencsejátékban való részvétel célját szolgáló, továbbá beleértve a pénznyerő automaták üzemeltetésére szolgáló épületet és épület részt.

Üzemi, gazdasági, szolgáltatói célt szolgáló építmény: ipari, gazdasági, termelő, feldolgozó, termék-előállító és szolgáltató tevékenység céljára kialakított épület vagy épület rész.

Irodai célt szolgáló építmény: pénzügyi, banki, biztosítási, ügyvédi, ingatlan közvetítő, és egyéb közvetítő, utazási iroda, hirdetés szervezői, igazgatási, számviteli és ügyviteli tevékenység céljára szolgáló épület vagy épület rész.

Raktározási célt szolgáló építmény: raktározás vagy tárolás céljára szolgáló épület vagy épület rész.

Egyéb célt szolgáló építmény: A fenti kategóriákba nem tartozó, és a nem mentesített épületek.

A B jelű lap III/2. pontjánál csak egy funkció jelölhető meg. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerint az adott helyrajzi számon több funkciójú adótárgy szerepel azokról külön-külön kell a B jelű betétlapot kitöltetni. (pl. Ha egy helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartás szerint egy műhely és raktár szerepel, akkor a főlap mellé kettő darab „B” jelű lapot kell kitölteni. A műhelyről benyújtott „B” jelű lapon a funkciónál az üzemi, gazdasági, szolgáltatói célt szolgáló építményt, a raktárról benyújtott „B” jelű lapon a raktározási célt szolgáló építményt kell megjelölni.

**III/3. Hasznos alapterület:** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m.

Az egy helyrajzi számon lévő több **azonos** fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni. (pl. Ha egy helyrajzi számon 2 db üzlet található, akkor a két üzlet alapterülete összesíthető. Ha egy helyrajzi számon található: egy üzlet és egy olyan vendéglátás célját szolgáló építmény amely 20 óra után is nyitva tart, akkor, az a hasznos alapterület nem összesíthető és kettő „B” jelű lapon kell az **eltérő** funkciónak megfelelő hasznos alapterületet feltüntetni.

## **V. Törvényi mentesség**

A Htv. 13. §-a szerint mentes az építményadó alól a szükséglakás, a gyógy- vagy üdülőhelynek nem minősülő kistelephelyen fekvő komfort nélküli lakásból 100 m<sup>2</sup>, a

szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség; a költségvetési szerv, egyház tulajdonában álló építmény.

Költségvetési szerv és egyház tulajdonában lévő – jellegtől és használatától függetlenül – valamennyi építmény adómentességet élvez.

A szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség esetében, csak ezen intézmények céljára szolgáló helyiségek után biztosítja a Htv. az adómentességet.

Szociális intézmény: a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyes szociális gondoskodást nyújtó szervezet, vállalkozás {Htv. 52. § 33. pont};

Egészségügyi intézmény: minden olyan szervezet, vállalkozás, amely járó-vagy fekvőbeteg-ellátást, megelőző, illetőleg szűrővizsgálatot, diagnosztikai vizsgálatot, gyógyító célú vagy más egészségügyi beavatkozást, utókezelést, rehabilitációt, illetve mentőszolgálatot végez, továbbá, a közforgalmi gyógyszertár, fiókgyógyszertár {Htv. 52. § 34. pont};

Nevelési, oktatási intézmény: a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvény 20-23. §-ában, a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 18. § (1)-(2) bekezdésében és a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 2. §-ában meghatározott intézmény {Htv. 52. § 14. pont}.

Mentesség esetén a **mentes területrészt nagyságát** fel kell tüntetni.

## **VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről**

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értéként **külön jogszabályban védetté nyilvánított** vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló **épületet** (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni. 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.