

## KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ Magánszemélyek kommunális adóbevalláshoz

Újfehértó Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő lakás, belterületi beépítetlen földrészlet tulajdonjogával, nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező magánszemély kommunális adókötelezettségét, a helyi adókról szóló **1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.)** felhatalmazása alapján alkotott **Újfehértó Város Önkormányzata 5/2011. (II. 05.)** magánszemélyek kommunális adójáról és az építményadóról szóló rendelete (továbbiakban: rendelet) – **2011. március 1. hatállyal** - állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32. § (2) bekezdése szerint, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül, - **2011. március 15. napjáig** - kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

**Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt**, aki az önkormányzat illetékességi területén lakás, belterületi beépítetlen földrészlet tulajdonjogával, nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. (Nem keletkeztet adókötelezettséget az albérleti jogviszony, amikor magánszemély bérlőtől bérel valaki lakást!)

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 bevallási nyomtatvány egyes sorai

#### I. Bevallás fajtája

A magánszemélyek kommunális adóalanya **az a magánszemély**, aki 2011. március 01. napján a lakás, beépítetlen belterületi földrészlet **tulajdonjogával, nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérleti joggal rendelkezik**.

A Htv. szerint **tulajdonos**: az a személy, vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerződő 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.

**Több tulajdonos esetén** a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az adótárgyat 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).

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. Ebben az esetben egy – a tulajdonosok által kiválasztott személynek lesz megállapítva az adó.

Amennyiben a nem magánszemély tulajdonában álló **lakásbérleti jogviszony** alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

*Amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjai, illetve a bérlőtársak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, úgy a „megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni, illetve az adóbevalláshoz mellékelni kell a kitöltött „MEGÁLLAPODÁS” űrlapot. Megállapodás hiányában minden tulajdonostársnak/vagyoni értékű jog jogosítottjainak, illetve bérlőtárnak külön-külön adóbevallást szükséges benyújtania. Ebben az esetben a „nem megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni.*

#### II/A. Bevallás benyújtásának oka

**Az adókötelezettség keletkezése**: új ingatlan esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését 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. (Ha e törvény (Htv.) az adóalanyiságot az év első napján fennálló állapothoz köti és az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiság követelményeinek.)

Az adókötelezettséget érintő változást (pl: a rendeltetési mód változása) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (pl az építmény lebontásra kerül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

**Nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jog esetén** az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

**Az építmény használatának szünetelése (pl: a lakás üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti!**

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

Ebben a pontban az ingatlan előző, illetve korábbi tulajdonosát (tulajdonosait) kell feltüntetni (pl. vásárlás esetén az eladót, értékesítés esetén az új tulajdonost, öröklés esetén az örökhagyót). Az adó bevezetésekor keletkezett adókötelezettség esetén ezt a pontot nem kell kitölteni.

### **IV. Ingatlan**

A lakás/lakásbérlemény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében meg kell adni a földrajzi fekvése szerinti pontos címét **(1. pont)**, helyrajzi számát **(2. pont)** A lakás/bérlemény adótárgyak fajtája szerinti jelölése **(3. pont)**

**A bevallást minden egyes külön helyrajzi számon nyilvántartott lakás építményről külön adóbevallást kell készíteni!**

A **4. pont** az Újfehértó Önkormányzatának Képviselő-testülete az 5/2011. (II.05.) (Ör.) által nyújtott **mentességeket** tartalmazza.

**a.)** az a magánszemély, aki tárgyév január 1-jéig betölti a 75. életévet és a lakcímnnyilvántartás szerint az adó alapjául szolgáló ingatlanon rajta kívül más személy nincs bejelentve.

**b.) pont** az a házaspár, ahol a házastársak egyike tárgyév január 1-jéig betölti a 75. életévet, és az adó alapjául szolgáló ingatlanra a lakcímnnyilvántartás szerint más személy rajtuk kívül nincs bejelentve.

*Az a.) és b.) pontokban szereplő mentesség esetén külön nyilatkozat kitöltése szükséges!*

**c.)** az a magánszemély abban az évben, amelyben a lakott lakását a belvíz közvetlenül veszélyezteti és ezt a Helyi Polgárvédelmi nyilvántartás igazolja.

*A c.) pontban szereplő mentesség esetén a Helyi Polgárvédelmi nyilvántartásból igazolás szükséges!*

**Az adómentesség több lakástulajdon vagy bérlemény esetében egyetlen lakás után vehető igénybe!**

Bevallási kötelezettségüket azon adóalanyoknak is teljesíteniük kell, akik részére az önkormányzati rendelet adómentességet biztosít, mentességüket a bevallás e pontjában kell jelölni.

### **V. Bevallás benyújtója**

Ebben a részben szükséges megjelölni a bevallásbenyújtó minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve természetes azonosító adatit, adóazonosító jelét, lakcímét, levelezési címét, telefonszámát és e-mail címét.

### **VI. pont**

A dátum és a bevallás benyújtójának vagy képviselőjének (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. **A bevallás aláírás hiányában érvénytelen!**

## **MEGÁLLAPODÁS űrlap**

Abban az esetben, amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottak, illetve bérlőtársak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, ezt az adatlapot szükséges kitölteni és az adóbevalláshoz mellékelni.

### **I. Adónem**

A megfelelő adónemet „X” jellel szükséges megjelölni.

### **II. Ingatlan**

A lakás/lakásbérlemény földrajzi fekvése szerinti pontos címét, helyrajzi számát kell megadni. (Megegyezik az adóbevallás IV. részének 1., 2. pontjával.)

### **III. Bevallás benyújtója**

A bevallás benyújtójának adatai a magánszemélyek kommunális adóbevallása esetén az adóbevallás V. részében foglalt adatokkal egyezik meg.

### **IV. Megállapodás**

Ezen részben szükséges feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett további tulajdonosok/vagyoni értékű jogosítottak, illetve bérlőtársak minőségét, természetes azonosító adatait, stb., illetve a fentiekben *megnevezett adóalanyok aláírása is szükséges!*

### **V. pont**

A dátum és a bevallás benyújtójának vagy képviselőjének (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. A bevallást aláírás hiányában érvénytelen!