

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelete az építményadóról (továbbiakban: Ör.)

Az építményadóra vonatkozó adatbejelentés

1) Adókötelezettség

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). (Ör. 2. §)

Épület 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 azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

2) Adó alanya

Az adó alanyát a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) az általános rendelkezések közt szabályozza, majd az egyes adókra vonatkozó külön rendelkezések alatt pontosítja.

Eszerint adóalany:

- a magánszemély,
- a jogi személy, egyéb szervezet,
- a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Amennyiben az építménynek több tulajdonosa van, akkor a tulajdoni hányadaik arányában mindannyian adóalanyok.

Adóalanyiságot azonban nem csak a tulajdonosi minőség, hanem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog is megalapozza, olyannyira, hogy ebben az esetben nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog (*kezelői jog, vagyonkezelői jog, hasznélvezet, a használat joga, és lakásbérlet*) jogosultja lesz az adó alanya.

Az adó alanyára vonatkozó, 2013. január 1-jétől hatályos rendelkezés alapján: ha a vagyoni értékű jog jogosítottja - a 2012. december 31-ét követő időszakra előírt adóját nem fizette meg, és a végrehajtás vele szemben eredménytelenül zárul, vagy az adózó bármely okból – különösen az adómérséklés esetére – megfizetni nem képes, az adóhatóság az adó, adótartozás megfizetésére az építmény tulajdonosát határozattal kötelezi.

Ez esetben az építmény tulajdonosát, függetlenül attól, hogy a vagyoni értékű jog jogosultja – pl. hasznélvező – az adó alanya, mögöttes felelősség terheli az adó megfizetésére, vagyis határozat alapján adófizetésre kötelezetté válik az ingatlant terhelő adó vonatkozásában.

A tulajdonos fogalmát a Htv. négy „szinten” szabályozza:

1) Az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.

2) Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek ténye széljegyzésre került – 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.

3) 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 véglegesség válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni.

4) A tulajdonos fogalmának negyedik esete az *egyéb módon* – tehát nem tulajdon-átruházással – történő tulajdonszerzésre vonatkozik, melyre a Htv. a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) vonatkozó szabályait tekinti irányadónak. Leggyakoribb esete az öröklés vagy elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés.

Öröklés esetén a hagyaték az örökhagyó halálának időpontjában száll az örökösre, az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés pedig az elbirtoklásra meghatározott időtartam leteltével következik be.

Az adóalanyiság tehát fenti események – öröklés, elbirtoklás – bekövetkeztét követő év január 1-jén keletkezik, függetlenül attól, hogy pl. öröklés esetén a hagyaték jogerős átadásra csak az örökhagyó halála utáni harmadik évben, vagy később kerül sor.

A Htv. lehetőséget biztosít arra, hogy valamennyi tulajdonos – ideértve a vagyoni értékű jog jogosultjait is – írásban megállapodjon, hogy mely személy lesz az, aki az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket gyakorolja. Ennek feltétele, hogy a megállapodást az adóhatósághoz benyújtsák (*ezt a bevallási nyomtatvány tartalmazza*).

Fontos tudni! Amennyiben egy adómentességben részesülő társtulajdonos adózó vállalja megállapodás alapján a többi – adómentességben nem részesülő - tulajdonos adóalanyisággal kapcsolatos jogait és kötelezettségeit, nem jelenti azt, hogy a teljes ingatlan adómentessé válik. Az adómentességben részesülő tulajdonos mentességet kap a saját résztulajdona tekintetében, míg a többi társtulajdonos vonatkozásában be kell nyújtania a bevallást és meg kell fizetnie az adót.

A közös tulajdonnak van egy speciális esete, ez pedig a társasháztulajdon. Itt az épület meghatározott részei (főként lakás, tároló-helyiség) a tulajdonostársak külön tulajdonában állnak, mely után önálló adóalanyok, míg a közös használatú helyiségek (pl. lépcsőház, pince, teremgarázs) közös tulajdonban, a társasház tulajdonában állnak. Ez esetben a közösség – a társasház – az adó alanya.

3) Adómentesség a magánszemély tulajdonában lévő építmény, továbbá mentes az adóalany a 600 m² feletti területre számított adó befizetése alól. (Ör. 4. § (1)-(2) bekezdései)

4) Adó alapja és mértéke

A helyi adórendelet az adó alapjaként az építmény m²-ben számított hasznos alapterületét határozza meg. (Ör. 6. §) Az adó mértéke: 500 Ft/m². (Ör. 6. §)

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek az a része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - legalább 1,90 m.

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

Adózónak az építményadóra vonatkozó adatbejelentését az adókötelezettség keletkezését követő tizenöt napon belül kell teljesítenie. (Az ingatlan megszerzését (vételt), elidegenítését (eladását) követő év január 15. napjáig.)

Az adóhatóság a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott **elektronikus úton** (a továbbiakban együtt: írásban) tart kapcsolatot az adózóval és az eljárásban résztvevőkkel.

Az önkormányzattal, mint elektronikus ügyintézészt biztosító szervvel

a) a gazdálkodó szervezet a **cégkapun**,

b) egyéni vállalkozó a **KAÜ tárhelye** útján tart kapcsolatot.

Adózó részéről az elektronikus kapcsolattartás igénybevétele az ASP szakrendszer *elektronikus ügyintézési felületén* (E-Önkormányzat Portálon <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>) keresztül történik.

Összefoglalva:

- **adóköteles minden nem magánszemély tulajdonában álló, az önkormányzat illetékességi területen lévő épület és építmény;**
- **adómentességet élvez a 600 m² feletti területre számított adó;**
- **adómérték: 500 Ft/m²;**
- **bejelentési kötelezettség: 2025. január 15. napjáig;**
- **bejelentés módja: elektronikus úton.**

Minden információ megtalálható a www.szalanta.hu oldalon.

Ügyfélfogadás adóügyekben

Hétfő: 8⁰⁰ – 16⁰⁰

Kovács Emese Ágnes ügyintéző
+36301571668