

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ építményadó bevallásához

Fogalom meghatározások a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. §-a alapján.

vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet;

vagyoni értékű jog jogosítottja: az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét;

tulajdonos: az ingatlan 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. 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;

épület: az épített környezet alakításáról és védelméről 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;

lakóépület: olyan épület, amelynek hasznos alapterülete legalább 50 százalékát lakások hasznos alapterülete teszi ki;

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;

lakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján

ilyenek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan;

nem lakáscélú épület: az az épület, épületrész, amely nem minősül a „lakás” fogalmánál leírtaknak;

üdülő: az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény;

szálláshely: egész éven át vagy csak időszakosan, üzletszerűen működtetett olyan létesítmény, amely éjszakai elszállásolásra és tartózkodásra szolgál;

kereskedelmi egység: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfaltozónak, 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 garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prérháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész;

a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló: 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;

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 m^2 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;

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

hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlósínt (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;

SEGÉDLET A KITÖLTÉSHEZ

A helyi adókról szóló 1990.évi C.tv.11.§. (1) bekezdése értelmében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(3) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

12. § (1) Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: 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).

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

(3) Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

13. § Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

h) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetészerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

Zamárdi Város Önkormányzatának a 25/2022 (XII.13.) számú rendeletének 6.§-a alapján mentes az adó alól:

(1) Az adómentességekre Htv. 13. §-ában foglaltak az irányadók, továbbá mentes az építményadó alól:

a) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint lakásként, lakóházként, családi házként (a továbbiakban: lakóingatlan) nyilvántartott építmény 10.01 – 130.01 m² alapterület nagyság között abban az esetben, ha a magánszemély adóalany a lakóingatlant tényszerűen bizonyíthatóan, életvitelszerűen lakásként használja. A fentiekben leírt mentesség az adóalanyokat tulajdoni hányad arányában illeti meg.

- b) magánszemély adóalany esetében a gazdasági épület, vagy annak azon része, amelyet ténylegesen szőlő- és gyümölcsstermesztés, vagy bortárolás céljára használnak, és jellegénél, kialakításánál fogva is csak tárolásra, termények feldolgozására alkalmas.
- c) magánszemély adóalany esetében egészségügyi intézmény céljára szolgáló helyiség.

(2) Egyéb, nem lakás céljára szolgáló építmények után fizetendő építményadó összegéből maximum 7.000,- Ft/év adókedvezmény illeti meg azt a magánszemély adóalanyt, akinek ugyanazon az ingatlanon található lakása, lakóháza, családi háza 130 m²-nél kisebb alapterületű és azt az adóalany életvitelszerűen lakásaként használja. Az adókedvezmény az adóalanyokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

7. § (1) Az építményadó esetén az adókötelezettség keletkezésére a Htv. 14. § (1) bekezdése az irányadó.

(5) Az adókötelezettség megállapításánál elsősorban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágat, az ettől eltérő használat esetén a tényleges használat módját kell figyelembe venni abban az esetben, ha ezt az ingatlan-nyilvántartásban jogszabályi okok miatt nem lehet átvezetni.

(6) Az életvitelszerűen történő lakáshasználat bizonyítására az adóalanynak kérelmet kell benyújtania az adóhatósághoz. A kérelemhez mellékelni kell az adóalany nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy Magyarország közigazgatási területén nem rendelkezik más olyan lakással, melyet ténylegesen életvitelszerűen lakásaként használ. Mellékelni kell továbbá az életvitelszerű használat tényének igazolására benyújtani kívánt iratokat. Az adóalany a mellékelni kívánt iratok körét és darabszámát saját belátása szerint jogosult megválasztani, melyeket az adóhatóság a (9) bekezdésben leírtak szerint vizsgál.

(7) Az adófizetési kötelezettség alapjául szolgáló lakóingatlan tekintetében az adóév során szereznek adóalanyiságot adásvétel, öröklés, ajándékozás útján vagy vagyoni értékű jog alapításával, a tárgyévet megelőző adóévre vonatkozó (összesen 12 hónapot kitevő) állandó jellegű kommunális hulladék szállítási szolgáltatás igénybevétele helyett – az életvitelszerű lakáshasználton túlmenően - azt kell igazolniuk, hogy a mentességre vonatkozó kérelmük benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb a fentebb meghatározott adóalanyiságot keletkeztető jogosultság igazolható megszerzését követő 4 hónapon belül, állandó jellegű szolgáltatásra vonatkozó megállapodást kötöttek a kommunális hulladék elszállítására

(8) Az adóhatóság a mentességre vonatkozó kérelem elbírálása során az életvitelszerű használat tényének igazolására benyújtott iratokat egyedileg és összességében értékeli. Az adóhatóság a mentesség iránti kérelem elbírálása során különös figyelmet fordít annak a vizsgálatára, hogy az adóalany kérelemmel érintett ingatlanának a címe szerepel-e az adóalany elsődleges elérési címeként a hatóságoknál és a közmű-szolgáltatóknál, valamint arra, hogy a hulladékszállítási közszolgáltatást tárgyi ingatlan tekintetében egész évre vonatkozóan veszi-e igénybe.

ÉLETVITELSZERŰEN LAKÁSKÉNT HASZNÁLT INGATLAN:

Életvitelszerűen lakásként használt ingatlan: a természetes személy adózó olyan ingatlana, mely ingatlanból szervezi életét (pl. innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide ér haza, ez az ingatlan biztosítja az életviteléhez szükséges tevékenységeket – főzés, mosás, családi élet szervezése), az ingatlant érintően éven át igazolható módon hulladékszállítási szolgáltatást, valamint további közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe és ezen ingatlan nyilvántartás szerinti címe szerepel elsődleges elérési címeként a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál. Az

életvitelszerűen lakásként használt ingatlan esetében az adózó a fent meghatározottakat rendszeresen és legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakása, melyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ. Nem tekinthető életvitelszerű ott lakásnak, ha az érintett ritkán, alkalmasszerűen, az ott lakás látszatának keltése céljából használ egy ingatlant.

Tisztelt Adózó!

Tájékoztatom, hogy a helyi adókról szóló 1990.évi C. törvény alapján az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a, valamint a lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-a lett adóköteles. **Nem vonatkozik garázsra, műhelyre, üzlethelyiségre!** (Példa: terepszint feletti lakás 100 m², terepszint alatti lakrész 50 m² 70%-a=35 m²+ 100 m²=135 m² az ingatlan hasznos alapterülete, ami egyben az ingatlan adóköteles alapterülete is.)

A törvény értelmében a hasznos alapterületbe nem tartozik és így nem adóköteles:

- a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince.
- 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.
- a többlakásos lakóépületben lévő lakás esetében 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-helyiségek akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

Minden más helyiség azonban adóköteles!