

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Építményadó bevalláshoz

Csetény Község Önkormányzata illetékességi területén lévő építmények után az építményadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Csetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 5/2016. (III.16.) rendelete** (továbbiakban: Rendelet) állapította meg.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32. § (2) bekezdése alapján, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be. **Az adókötelezettség keletkezése a 2016. évben: május 01.**

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, amely ... azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlannyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel

A bevallási nyomtatvány egyes sorai

FŐLAP

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**. A Htv. szerint az **építmény tulajdonosa** az, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a földhivatalhoz benyújtották – melynek tényét a földhivatal széljegyezte -, a szerződő felet kell tulajdonosnak tekinteni. **Újnonnan 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 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).

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 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 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.

Az adókötelezettséget érintő változást (pl: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

III. Ingatlan

Az építmény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében meg kell adni a földrajzi fekvése szerinti pontos címét (**1. pont**), helyrajzi számát (**2. pont**), valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak (épületek, épületrészek) darabszámát (**3.pont**).

A bevallást minden egyes külön helyrajzi számon nyilvántartott lakás és nem lakás céljára szolgáló építményről külön adóbevallást kell készíteni!

IV. Bevallás benyújtója

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

V. pont

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. A bevallást aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban!

„A” jelű betétlap lakásról, üdülőről

Az „A” jelű betétlapot csak a tulajdonában álló lakás, üdülő esetén kell kitölteni.

Adótárgyaként egy betétlapot kell kitölteni.

I. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó nevét (cégnevét), adóazonosító jelét, illetve adószámát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP IV. részének 3. pontjával.

II. Ingatlan

Az adóköteles lakás, üdülő címét és helyrajzi számát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjaival.

III. Épület jellemzői

Az épület fajtája:

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.

Hasznos alapterülete:

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 számítani.

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

Melléképület, melléképületrész: a lakás elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás 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 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-helyiség, 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 szerzése; elidegenítése esetén a földhivatali tulajdonjog bejegyzésének/törlésének napját, ennek hiányában az adásvételi szerződés 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.

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

IV. Előző/következő tulajdonostársak adatai

Ebben a pontban az építmény előző, illetve korábbi tulajdonosát (tulajdonosait), illetve az építménnyel kapcsolatban korábban adózó személyt kell feltüntetni (pl. vásárlás esetén az eladót, értékesítés esetén az új tulajdonost, öröklés esetén az örökgyótot).

V. Törvényi mentesség

A Htv. szerint mentes az építményadó alól a szükséglakás.

I. pont: Szükséglakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 6. pontja alapján, az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben) legalább egy helyiségnek alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC-használata, valamint vízvétel lehetősége biztosított.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Amennyiben a műemléki értékűként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a Htv.-ben meghatározottak szerint a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben a Htv. 13/A. §-a szerinti adómentességet igénybe kívánja venni, ezen részt „X” jellel szükséges jelölni, valamint meg kell adni az építési engedély jogerőre emelkedésének napját.

VII. A Rendelet 4.§-a alapján mentes:

- a) az az üzleti célt nem szolgáló épület, amelyet, vagy amelynek épületrészét az adóalany, vagy valamely használati jogcímen más magánszemély életvitelszerűen használja,
- b) az az üzleti célt nem szolgáló építmény, amelyen, vagy amelyhez tartozó telken az adóévet megelőző évben az adóalany, vagy valamely használati jogcímen más magánszemély, jogi személy, vagy egyéb szervezet - számlával, illetve számlával egy tekintet alá eső okirattal igazoltan - minimum 500.000.- Ft felújítást végzett, illetőleg végeztetett, vagy
- c) az üzleti célt nem szolgáló, kizárólag kulturális célra, különösen a helyi, nemzeti hagyományok védelme, a népi kismesterségek minél szélesebb körben történő bemutatása érdekében működtetett építmény.

Az életvitelszerű használat fogalma a Rendelet 6.§-a szerint: Az építmény lakcímnnyilvántartás szerinti lakó, vagy tartózkodási helyként, és ténylegesen történő használata. A használat tényleges voltát igazolja különösen, ha a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben az építményben folytatja és e tevékenységek gyakorlása kapcsán az építmény vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

Az „A” jelű betétlapon dátum feltüntetése és a bevallásbenyújtó aláírása szükséges.

„B” jelű betétlap kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről

A „B” jelű betétlapot a kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről kell kitölteni. Adótárgyanként, adófajtánként összesítve egy betétlapot kell kitölteni.

I. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó nevét (cégnevét), adóazonosító jelét, illetve adószámát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP IV. részének 3. pontjaival.

II. Ingatlan

Az adóköteles lakás címét és helyrajzi számát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjaival.

III. Épület jellemzői

1. Az épület fajtája

A Htv. alapján **kereskedelmi egység**: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játéktérnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyraltozónak, 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 garázsoknak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, 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.

2. Hasznos alapterülete: A hasznos alapterület fogalmát lásd. az előzőekben. („A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának III. részében foglaltak)

IV. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja, Előző/következő tulajdonostársak adatai (értelemszerűen attól függően, hogy új adókötelezettséget vagy adókötelezettség megszűnését jelenti be.

Megegyezik „A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának IV. részében foglaltakkal.

V. Nyilatkozat a hasznosításról

VI. Törvényi mentesség

A Htv. szerint **mentes az építményadó alól**:

1. a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség;

2. 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 rendeltésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

VII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Megegyezik „A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának VI. részében foglaltakkal.

A „B” jelű betétlapon dátum feltüntetése és a bevallásbenyújtó aláírása szükséges.

MEGÁLLAPODÁS űrlap

Abban az esetben, amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottak 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 FŐLAP III. részének 1., 2. pontjával.)

III. Bevallás benyújtója

A bevallás benyújtójának adatai az adóbevallás FŐLAP IV. részében foglalt adatokkal egyezik meg.

IV. Megállapodás

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

V. pont

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges.