

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Mátrászentimre Község Önkormányzatához benyújtandó építményadó bevallási nyomtatványához

Tisztelt Adózó!

Az alábbiakban kívánjuk tájékoztatni Önt, hogyan járjon el a bevallás kitöltése során. Felhívjuk figyelmét, hogy az épület hasznos alapterületének meghatározása során automatikusan ne az épület utáni idegenforgalmi adónál szereplő területet írja be, szíveskedjen előtte az erre vonatkozó útmutató áttekinteni, mivel a fogalmak, meghatározások változtak.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32.§ (2) bekezdése értelmében, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg (ilyen többek között az építményadó is) az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az adóhatóság feladata. Ennek érdekében az Ön tulajdonában lévő építményről, ha ott **az adókötelezettség** (a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 11-12.§) **keletkezésében, változásában, megszűnésében bevallási ok következik be, attól számított 15 napon belül adóbevallást kell tennie.** Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be. Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot szerint következik be, így a változást legkésőbb január 15-ig lehet megtenni. (Art.32.§)

Amennyiben Internet használattal is rendelkezik, úgy Mátrászentimre honlapjáról , (www.matraszentimre.hu) - Önkormányzati portál/Nyomtatványok menüből - az űrlap letölthető. Az elkészített és aláírt nyomtatvány postai úton, illetve személyesen nyújtható be hivatalunkhoz. A bevallást kérjük olvashatóan géppel vagy kézzel (nyomtatott betűvel) kitölteni! Arra külön szíveskedjék ügyelni, hogy a bevallás minden szükséges adata beírásra kerüljön és a végén az aláírás is megtörténjék, ha szükséges a **megállapodás is mellékelve legyen.**

A bevallási nyomtatvány pontos kitöltése érdekében kérjük, tanulmányozza át a „KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ”-t, hiszen ez segítséget jelenthet a helyi adóként működő építményadó értelmezésében. Célszerű kiemelt figyelmet fordítani az építmény adóztatásban alkalmazott fogalmak pontos ismeretére (pl.: adókötelezettség, adóalany) és jelölésére, hiszen bevallása az adókötelezettséget több évre is meghatározhatja. A bevallásban szereplő minden jelölésnek „_” adókötelezettséget befolyásoló hatása lehet.

Építményadó kötelezettségről röviden

A 22/2002. (XII.3.) Építményadó rendelet (továbbiakban R.) 2. §-a alapján:

*Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a **nem lakás céljára szolgáló (üdülő, szállásépület, kereskedelmi egység, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló) épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).***

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségeire kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Fontos, hogy **építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani.**

Fentiek értelmében Önnek az alábbiakat kell tennie:

A bevallás egy **Főlapból**, egy **A betétlapból**, egy **B betétlapból** áll, valamint **Megállapodás** nyomtatványból áll.

- Amennyiben Önnek **hétvégi háza** van és nincs gépjármű tárolására alkalmas épülete, épületrésze, úgy a **Főlapot és az A lapot** kell kitöltve megküldeni.
- Amennyiben Önnek **hétvégi háza és gépjármű tárolására alkalmas épülete, épületrésze** is van, úgy a **Főlapot, az A és B lapot** kell kitöltve megküldeni.
- A **Megállapodás** nyomtatvány kezeléséről a Főlap I. pontjában adunk tájékoztatást.

Építménynek minősül (Htv.52.§ 5. pontja) a rendeltetésre, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

Épületnek minősül (Htv. 52.§ 6. pontja) 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. 52. § 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;

A „FŐLAP”

A főlapon a tulajdonosok által megkötött megállapodásról, a benyújtás okáról, az építmény, az adózó és tulajdonostársak adatairól adnak számot a lapot kitöltők.

I. Bevallás fajtája

- 1.) Abban az esetben, ha az **ingatlannak csak egy tulajdonosa** van, és az ingatlant a földhivatalnál bejegyzett vagyoni értékű jog (pl. hasznélvezeti jog) nem terheli, akkor ebben a rovatban a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-t kell jelölni és nem kell megállapodást csatolni. (Htv. 12.§)
A helyi adók tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52.§ 49. pont): a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a hasznélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, és a lakásbérlet.
- 2.) Ha az építmény vagyoni értékű joggal terhelt (fogalma előző bekezdésben), úgy a bevallás kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja. Amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (építmény) kiterjed /100 %/, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12.§ (1) bek.).
- 3.) **Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlant 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 (Htv. 12.§ (2) bek.).

Amennyiben az ingatlannak több tulajdonosa van (pl. férj ½ rész – feleség ½ rész, 50 %-50 % os hasznélvezet stb.) , úgy két lehetőség közül választhatnak:

- a) minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell X jelet tenni.
- b) **! Az adóegyszerűsítés érdekében lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel.** (Htv.12.§ (2) bek.) Az Ő nevében készül a bevallás és a tulajdonostársak hozzájáruló megállapodása alapján egyedül Ő viseli a terheket. Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell X jelet tenni. Ha ezt választják, akkor a bevalláshoz mellékelni kell a tulajdonosok ill. a vagyoni értékű jog jogosultja által aláírt Megállapodás nyomtatványt.

II. Bevallás benyújtásának oka

Mivel az Ön számára új adónem kerül megállapításra, jelen esetben az „Adókötelezettség keletkezése” rovatot kell megjelölni, és azon belül a „Változás jellege” az „adóbevezetés” lesz.

Egyéb esetekben az alábbiak szerint kell eljárni: Az építmény **adókötelezettsége** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését **követő év első napján keletkezik** (Htv. 14.§ (1) bek.). Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napjától áll fenn. Az adókötelezettséget érintő **változást** (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a **következő év első napjától kell figyelembe venni.** (Htv. 14.§ (2) bek.)

Az **adókötelezettség megszűnik** az építmény megszűnése évének utolsó napján (Htv. 14.§ (3) bek.) Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Az építményadóban bekövetkezett az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. A **bevallás okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változás időpontját az A illetve B lapok IV. pontjában tudja majd feltüntetni.

III. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat kérjük itt feltüntetni, valamint azt, hogy hány darab és milyen típusú, fajtájú adótárgy található ezen a helyrajzi számon. Annyi betétlapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgyat (épületrészt) jelöl ebben a pontban.

IV. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni; mind **a természetes személynek**, mind **a jogi személynek** egyaránt. Az **adó alanya** az, aki a **naptári év első napján** az építmény **tulajdonosa** (Htv.12.§). Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a földhivatalhoz benyújtották – melynek tényét **a földhivatal széljegyezte** -, **a szerző 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 (Htv. 52.§ 7. pont). 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 haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya**.

A bevallás benyújtó minőségét a megfelelő helyen kell jelölni (tulajdonos, résztulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja), valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni. Amennyiben több tulajdonosa is van az ingatlannak, úgy a IV/A. pontban a tulajdonostársak adatait is kérjük megadni.

IV/A. Előző/következő tulajdonostársak adatai:

Amennyiben időközben az ingatlan elidegenítésre került, itt kell az új tulajdonost megjelölni. Adókötelezettség keletkezésekor, azaz például az építmény szerzésénél az „előző” tulajdonos(ok) adatait, megszűnéskor például eladásnál az „új” tulajdonos(ok) adatait kérjük feltüntetni. Külön „x” jellel jelölje az „Előző” vagy „Új” tulajdonos meghatározást.

Az „A” jelű betétlap lakásról és üdülőről

Ezt a lapot a tulajdonában lévő üdülőről kell elkészítenie.

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos azonosításához szükséges adatait kell feltüntetni. Ezek az adatok megegyeznek a Főlap IV. pontjában szereplő adatokkal. Megállapodás alapján történő adózás során a felhatalmazott tulajdonos adataival készül.

II. Ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni **az ingatlan címét és a helyrajzi számot**.

III. Épület jellemzői

1. Fajtája: Ebben a rovatban Önnek ki kell választania a megfelelő kategóriát, azon belül is a megfelelő megnevezést. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni ingatlanát, úgy a megnevezését kérjük beírni.

Lakásnak minősül az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. (Htv. 52.§ 8. pont). **Üdülőnek minősül** az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró épület (Htv. 52.§ 20. pont).

2. Az adóztatás szempontjából fontos hasznos alapterület fogalmát a Htv. szabályozza (Htv. 52.§ 9.pont). Itt minden esetben az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (azaz nem megállapodás alapján készíti el a bevallást). Hasznos alapterületként kell számításba venni a teljes alapterületnek olyan részét, 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. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni;**

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. kiegészítő helyiségek például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva **csak tárolásra alkalmas padlás, pince** (Htv. 52.§ 10.pont). Egyéb más pincék a „B” lapon kerülnek bevallásra. 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 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 (Htv. 52.§ 50. pont).

A lakáshoz, **üdülőhöz tartozó gépjárműtárolónak minősül** 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 (Htv. 52.§ 48.pont). **Azaz az egy helyrajzi számon lévő, lakással szerkezetileg egybeépült gépjárműtároló ugyanúgy külön adótárgynak minősül, mint az, amelyik a telken különálló építményként funkcionál. A gépjárműtárolóról mindkét esetben a „B” jelű lap kitöltése szükséges.**

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Jelen esetben 2011. január 1-jét kell megjelölni az adókötelezettség keletkezésének időpontjaként.

Egyéb esetekben az alábbiak szerint kell eljárni:

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni. (Htv. 4.§ és 52.§ 7.pont). **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.

V. Törvényi mentesség

A magánszemélyek adóalanyi kört nem érinti, ezért részletezésére nem térünk ki.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről.

Nem jellemző részletezésére nem térünk ki.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Jelenleg nincs önkormányzati mentesség, kedvezmény.

A „B” jelű betélap

kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről (gépjárműtárolóról stb)

Ezt a lapot a tulajdonában lévő minden nem lakásnak és üdülőknek minősülő kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről (pl.: **garázs**, műhely, üzlet stb.) kell elkészítenie.

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos azonosításához szükséges adatait kell feltüntetni. Ezek az adatok megegyeznek a főlap IV. pontjában szereplő adatokkal.

II. Ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni **az ingatlan címét** és a **helyrajzi számot**.

III. Épület jellemzői

1. Fajtája: Ebben a rovatban Önnek ki kell választania a megfelelő kategóriát, azon belül is a megfelelő megnevezést. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni ingatlanát, úgy a megnevezését kérjük beírni.

Jelen esetben az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület adóztatásáról tájékoztatjuk:

Egyéb nem lakás (és üdülő) céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garáznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész (Htv.52.§ 47.pont).

A hasznos alapterület nagyságát az „A” jelű lap III. pontjánál leírtak szerint kell meghatározni.

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni (Htv.14.§). **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.

V. Törvényi mentesség

A magánszemélyek adóalanyi kört nem érinti, ezért részletezésére nem térünk ki.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről.

Nem jellemző részletezésére nem térünk ki.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Jelenleg nincs önkormányzati mentesség, kedvezmény.

Levelezési cím: Polgármesteri Hivatal 3235 Mátraszentimre Rákóczi u. 16. Telefonszám: 37-376-410/13., 20. mellék
e-mail: ado@matraszentimre.t-online.hu