

Pogány Községi Önkormányzat

17/2015. (XI. 25.) 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. 3. §-a értelmében adóköteles kereskedelmi-, szállás épület, az egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény. (részletezve az építményadó adatbejelentés „B” jelű lapja tartalmazza).**

Épület minden 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 (pl. *pince*).

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.

Minden olyan műszaki létesítmény, amely megfelel az épület fogalmának, adótárgynak minősül és adókötelezettség hatálya alá tartozik, amely kiterjed az építmény valamennyi helyiségére, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

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 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 lakás (lakóház), (magánszemélyek kommunális adó-fizetési kötelezettsége vonatkozik rá) Ör. 1. § (2) bekezdése

4) Adó alapja és mértéke

A helyi adórendelet **Ör. 3. §** az adó alapjaként az építmény m²-ben számított hasznos alapterületét határozza meg. Az adó mértéke: gépkocsitároló 200 Ft/m²; minden egyéb 400 Ft/m².

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 **írásban**, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (a továbbiakban: Eüsztv.) meghatározott **elektronikus úton** (a továbbiakban együtt: **írásban**) vagy **személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton** (a továbbiakban együtt: **szóban**) 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.

Az elektronikus ügyintézésre nem kötelezettek továbbra is jogosultak a hagyományos, papír alapon történő kapcsolattartásra, de amennyiben rendelkeznek megfelelő tárhellyel és azonosítási szolgáltatással, ezt - választásuk szerint - elektronikus úton is megtehetik.

Adózó részéről az elektronikus kapcsolattartás igénybevétele az alábbi módokon történhet:

- a) Az ASP szakrendszer **elektronikus ügyintézési felületén** (E-Önkormányzat Portálon <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolar>) keresztül, vagy
- b) elektronikus űrlappal nem támogatott ügýtípusok esetén az általános célú kérelem űrlap, más néven **e-papír szolgáltatás** igénybevételével, egy szabad szöveges beadvány előterjesztésével, amelyhez csatolmányként egyéb iratok, igazolások mellékelhetők. (Értelemszerűen az e-papír szolgáltatás csak másodlagos, akkor alkalmazható, ha az ASP ELÜGY felületen nem található a kérelem előterjesztéséhez szükséges nyomtatvány.)

Ügyfelfogadás adóügyekben

Kedd, szerda: 8⁰⁰ – 16⁰⁰

Péntek: 8⁰⁰ – 13³⁰

Kovács Emese Ágnes ügyintéző
+36301571668