

## KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓBAN BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

### *Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?*

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik az **magánszemély kommunális alanyának minősülnek.**

### **Ezen adó alanya csak és kizárólag magánszemély lehet!**

Az adó alanya lehet az a magánszemély, aki a naptári év első napján az adóköteles épület:

- a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az ingatlanon
- a vagyoni értékű jog jogosítója;
- nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező.

### **A tulajdonos személye**

Az ingatlan **tulajdonosának** azt a magánszemélyt kell tekinteni, 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. Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Mindez praktikusán azt jelenti, hogy a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától az építményadó alanyának tekintendő. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Ennek oka lehet az:

- ha a hatóság a bejegyzési kérelmet véglegesen (jogerősen) elutasítja (ez a helyzet akkor áll elő, ha a bejegyzési feltételek nem állnak fenn, pl. a részletvételek meghiúsulása miatt nem megy teljesebbé a szerződés),
- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll-e el az ügylettől és kéri a széljegyre vétele törlését, illetve
- ha a felek között fennálló tulajdoni vagy kötelmi jogvita a bíróság elé kerül, ennek eredményeként a bíróság megállapítja a felek közti tulajdonváltást generáló szerződés (jellemzően adásvételi, ajándékozási szerződés) érvénytelenségét és dönt az eredeti állapot helyreállításáról.

Újonnan létrehozott építmény, például új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakást „tervasztralról” vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új épület, lakás el is készül (használatba vételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

**Egyéb módon történő tulajdonszerzés** esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a **ráépítés, elbirtoklás** vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

### **Vagyoni értékű jog jogosítottja**

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog, vagyonkezelői jog, tartós földhasználat, haszonélvezet, használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, földhasználat és lakásbérlet lehet.

Ilyen vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalanynak.

### **Nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga**

Az adó alanya továbbá az magánszemély is, aki az önkormányzat illetékességi területén **nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik**. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

### **Egyéb esetek**

Ha az épületnek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles építményén, akkor tulajdoni illetőségük vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

### ***Miről kell adatbejelentést tenni?***

#### **Adóköteles**

- **az épület,**
- **az épületrész,**
- **a telek,**
- **a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga**

Az épület és az épületrész minősülhet lakásnak vagy nem lakás céljára szolgáló épületnek, épületrésznek.

**Épület** alatt – az építményadó-szabályozás vonatkozásában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része értendő, 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** pedig az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratú 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. Ilyen lehet –

többek között – többlakásos épületben (pl. ikerházban) található nem albetétesített lakás, egy családi ház garázsában kialakított önálló bejáratú „kisbolt” vagy műhely is.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az építmény használatának a szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

**Telek** alatt – a Htv. vonatkozásában – az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület értendő, **ide nem értve**

- a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) a külterületen fekvő termőföldet,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g) a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
- h) az erdőt,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet.

A kommunális adó hatálya alá nem tartozó termőföld nem más, mint az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet. Az erdő fogalmát pedig a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) úgy határozza meg, hogy az egyrészt az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, másrészt pedig az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván.

A **nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga** fennállása a bérleti szerződés alapján állapítható meg. Azon bérleti szerződések tartoznak ide, amelyeknél a bérbe adó nem magánszemély (bármely szervezet), a bérbe vevő pedig magánszemély.

**Fontos, hogy az adatbejelentést helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani.**

**Abban az esetben, ha egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány egyes betétlapjain, külön-külön kell számot adni!**

### ***Meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?***

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell a bevallást benyújtani. Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles építmény található.

Például, ha valaki lakást, családi házat vásárolt az év november 20-án, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani a lakás fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

### ***Mi történik az adatbejelentést követően?***

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót. Tehát az adózónak nem kell kiszámítani az adót

Amennyiben a határozat-hozatalhoz az szükséges az adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben (általában évente két részletben kell az adót megfizetni).

## **AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI**

### **I. Az adatbejelentés fajtája:**

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján és nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés. A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiség egyidejűleg több személy esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy építményen, illetve telken több személynek áll fenn tulajdonjoga, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) szerinti – vagyoni értékű joga, vagy bérleti joga.

Ebben az esetben a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban (egy külön nyomtatványon) az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai, illetve a bérlők közül egy személyt is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja, bérlo) részt vesz.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

### **II. Az adatbejelentő adatai**

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő kért személyes adataival.

### **III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű, illetve bérleti joga**

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező ingatlan utáni kommunális adónak: tulajdonosként, bérloként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiséget generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

### **IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja**

Az **1. sorban** kell jelölni, ha az adatbejelentést újonnan létrejövő (korábban még nem volt) adótárgyról teszi az adatbejelentést benyújtó. Külön kell megjelölni, hogy az új adótárgy építmény (**1.1 .pont**), vagy telek (**1.2. pont**).

A **2. sorban** azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az adóalany szerzése, érve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is. Itt is külön kell jelölni, hogy az új ingatlan építmény (**2.1. pont**), vagy telek (**2.2. pont**).

A **3. sorban** kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön-e létre.

A **4. sorban** kell azt jelölni, ha az adóalanyiség a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyiséga jön létre (éled fel).

Az **5. sorban** kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség bérleti jog alapítása miatt jön létre.

A **6.-10. sorig** történő kitöltés annak függvénye, hogy az adótárgy telek a Htv. szerinti telekfogalomnak történő megfelelést megelőzően milyen státuszú volt. Eszerint:

a telekadó-kötelezettség

a) a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján, **(6. sor)**

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, **(7. sor)**

c) erdőnek minősülő telek esetében

ca) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy **(8.1. sor)**

cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését **(8.2. sor)**

követő év első napján

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján, **(9. sor)**

e) az építmény megsemmisülése **(10.1. sor)**, lebontása **(10.2. sor)** esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

A **11. sorban** akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén a kommunális adót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az IV. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség ezen dátumot követő év első napjától keletkezik.

## V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban az adókötelezettségben változást jelentő körülmény mibenlétét kell kifejtetni. Ide tartozik az, ha az önkormányzati rendelet mentességet vagy kedvezményt alkotott és arra az adóalany jogosult. Például, ha 50 %-os kedvezmény jár a 65. életévét betöltöttnek, akkor ezen életév betöltését kell itt jelölni.

A záró részben meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát.

## **VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:**

Ebben a blokkban kell megjelölni – az egyes sorokban szereplő négyzetbe írt X-el – az adókötelezettség megszűnésének okát és pontos időpontját. A megszűnés okai az alábbiak lehetnek:

1. Az ingatlan megszűnése, külön megjelölve, hogy az építmény (1.1. pont), vagy a telek (1.2. pont) szűnik meg (pl. az épület megsemmisül vagy új telek jön létre és az adott helyrajzi számú telekösszevonás, telek-megosztás miatt megszűnik).
2. Az ingatlan elidegenítése (pl. adásvétel, ajándékozás útján), külön megjelölve, hogy az építményt (2.1. pont), vagy a telket (2.2. pont) idegenítik el.
3. Vagyoni értékű jog alapítása (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya)
4. Vagyoni értékű jog megszűnése (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az adó alanya)
5. Bérleti jog megszűnése (ebben az esetben megszűnik az adókötelezettség is, hiszen kizárólag magánszemély lehet a kommunális adó alanya)
6. Az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
7. A tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése
8. A belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
9. A külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése
10. Teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése
11. A telek építménnyel való beépítése
12. Egyéb – az első 11 pontba nem tartozó – ok

A VI. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát.

## **VII. Az adótárgy címe:**

Itt fel kell tüntetni az adótárgy pontos címét, helyrajzi számát.

## **VIII. Egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és száma:**

Ebben a rovatban kell megjelölni, hogy milyen adótárgyról van szó és hány darabra vonatkozóan történik a bevallás.

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy mit kell lakás, üdülő, kereskedelmi egység, szállásépület, egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény alatt érteni.

Eszerint **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, **üdülő** pedig az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

**Kereskedelmi egység** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész. A **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. Az **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész. Továbbá minden olyan épület, amely a fel nem soroltaknak nem felel meg.

#### **IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele**

Ebben a blokkban azokat a mentességi jogcímeket kell rögzíteni, amelyek nem a Htv. alapján, hanem kizárólag a Htv. felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati adórendelet alapján állnak fenn.

1. Ebben a sorban kell feltüntetni az önkormányzati adórendelet szerint mentességnek, a vonatkozó önkormányzati rendeletben megjelölt jogcímét.
2. Ebben a sorban kell feltüntetni az önkormányzati adórendelet szerint kedvezménynek, a vonatkozó önkormányzati rendeletben megjelölt jogcímét.

#### **X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:**

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy illetve az adóalany azon sajátosságait, körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgy-fajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

#### **XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.**

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.