

SEGÉDLET ÉPÍTMÉNYADÓ BEVALLÁSHOZ

FŐLAP

I.ponthoz Minden egyes tulajdonosnak külön bevallást kell benyújtania, vagy írásbeli megállapodás alapján egy tulajdonos is lehet az adóalany. Ebben az esetben a megállapodás is csatolandó. A megfelelő válasz jelölendő.

II.ponthoz A bevallás benyújtásának oka, amennyiben a 2012. januári Rendeletmódosítás miatt vált szükségessé: „adóalap-megállapítás változása”, 2012 január 1-je után bekövetkezett változás esetén a tényleges változást kell megjelölni.

III.ponthoz A „Főlap” egy helyrajzi számra vonatkozik, a helyrajzi számhoz tartozó minden egyes adótárgyhoz külön betétlapot kell kitölteni.

Adókötelezettség keletkezésekor, megszűnésekor kérjük csatolni az adásvételi szerződés, a használatbavételi vagy fennmaradási engedély, illetve a bontási engedély másolatát.

A BETÉTLAP

A lakások, üdülők építményadójának megállapítására szolgál, adótárgyanként kitöltendő.

B BETÉTLAP

Vállalkozási célú ingatlanok építményadójának bevallásához

MEGÁLLAPODÁS

Amennyiben az ingatlanok több tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosítottja van, a tulajdonosok illetve a vagyoni értékű jog jogosítottjai írásban megállapodást köthetnek arra vonatkozóan, hogy az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel mely tulajdonost ruházzák fel. A megállapodást a felek a bevalláson aláírásukkal hitelesítik.

A bevallás aláírás nélkül érvénytelen. Több tulajdonos esetén minden egyes tulajdonos köteles bevallást benyújtani, kivéve, ha a mellékelt megállapodást a tulajdonosok mind aláírják.

Az építményadó alanya az, aki a naptári 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).

Tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy, vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság 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.

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.

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.

Az adókötelezettség keletkezése

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** (hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az adókötelezettség megszűnése

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Az adó alapja: az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

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 egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

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

Melléképület, melléképületrész: a lakás és 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 épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint a lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

Az adó mértéke 2012. január 1-jétől: 1.100 Ft/m²;

Adómentesség

Mentes az adó alól a Htv. rendelkezései szerint:

- a szükséglakás
- az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növény-termesztéshez kapcsolódó tároló épület (istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységhez kapcsolódóan használja.

Mentes az építményadó alól a rendelet szerint:

Az állandó lakosként bejelentett magánszemély tulajdonában lévő nem üzleti és nem vállalkozási célú:

- a) lakás hasznos alapterületéből 50 m²;
- b) a gépjármű-tárolásra szolgáló építmény hasznos alapterületéből 30 m².

Több adóalany esetén az adómentességet az adóalanyok adótárgy fajtánként, a tulajdoni hányadaik (vagyonni értékű jogaik) arányában érvényesíthetik.

További 50% adókedvezmény illeti meg az állandó lakosként bejelentett magánszemély tulajdonost.