

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ AZ ÉPÍTMÉNYADÓBAN BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azon adózókat terheli, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek.

Az építményadó alanya az, aki a naptári év első napján az adóköteles épület:

- tulajdonosa vagy
- amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult.

A tulajdonos személye

Az építményadó-kötelezettség kapcsán az ingatlan tulajdonosának azt a személyt vagy szervezetet 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.

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

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását 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.

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, illetve 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 ennek jogosítottjaként bejegyzésre kerülő személy/szervezet az adó alanya.

Egyéb esetek

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

Ha az építménynek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn rajta vagyoni értékű joga, akkor tulajdoni illetőségük, vagyoni értékű jogosultságuk arányában ezen személyek/szervezetek adóalanyok.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Az egy helyrajzi számon nyilvántartott adóköteles építményekről kell az adatbejelentést 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.

Építményadó-köteles az épület és az épületrész.

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 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.

Meddig, hová kell az adatbejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell benyújtani azon önkormányzati adóhatósághoz, melynek területén az adóköteles építmény található.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben.

Vonatkozó jogszabályok:

- 1990. évi C. törvény a helyi adókról (Htv.)
- Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 38/2012.(XII.02.) önkormányzati rendelete az építményadóról

A NYOMTATVÁNY SORAI

FŐLAP

I. Az adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján vagy nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés.

A megállapodás alapján csak abban az esetben lehet benyújtani adatbejelentést, ha az ingatlan után az adóalanyiség egyidejűleg több személy/szervezet esetében áll fenn, azaz ha az építményen több személynek/szervezetnek áll fenn tulajdonjoga, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga.

Ez utóbbi esetben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjai írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt/szervezetet is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például, ha egy osztatlan közös tulajdonban lévő lakásnak 4 tulajdonosa van, akkor egy erről szóló megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostársra által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

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

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról” elnevezésű nyomtatványt is ki kell tölteni.

II. Az adatbejelentő adatai

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

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak: tulajdonosként (tulajdoni hányad megjelölésével) vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként (jogosultsági hányad megjelölésével). Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Az építmény címe

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy (épület/épületrész) cím adatai rögzítendők.

2. Meg kell adni továbbá az adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

3. Fel kell tüntetni, hogy az adatbejelentéssel érintett helyrajzi számú ingatlanon összesen hány adótárgy, azaz hány Htv. szerinti épület, épületrész található. Mindezt a 3. sor alábontásában rögzíteni kell:

- az adott helyrajzi számon hány lakás, üdülő van (ezekről egyesével kell számot adni az „A” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) **(3.1. sor)**

- az adott helyrajzi számon hány kereskedelmi egység, szállásépület, illetve egyéb nem lakás célú épület van (ezekről egyesével kell számot adni a „B” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) **(3.2. sor)**

V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről

Amennyiben az adóalany helyett képviselő nyújtja be az adatbejelentést, úgy ennél a résznél, a megfelelő sor melletti négyzetbe tett „X”-el kell jelölni, hogy a képviselő:

- állandó meghatalmazott,
- eseti, meghatalmazotti minőségét meghatalmazás csatolásával igazoló meghatalmazott vagy
- az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő.

„A” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya lakás vagy üdülő. A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány, a lakás vagy üdülő Htv.-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon.

Amennyiben egy ingatlanon több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton!

A Htv. szerint **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; **üdülő** az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

1. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását 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.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó.

Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett „X”-el azt is jelölni kell, hogy az új építmény esetében milyen okból keletkezett adókötelezettség:

- Használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása. (1.1. sor)
- A használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása. (1.2. sor)
- Egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása. (1.3. sor)
- Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatba vétele. (1.4. sor)

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az építmény szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. (Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonosnak adókötelezettsége keletkezik.)

5. Ebben a sorban akkor kell „X”-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség ezen napot követő év első napján keletkezik.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény az adóalap változása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból (pl. hozzáépítés/bontás) az adóköteles adóalap.

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését kell jelölni.

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

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

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett kockába tett „X”-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség ha:

- az építményt lebontják (1. sor)
- az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya) (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája

Ebben a blokkban a megfelelő négyzetbe tett „X” elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- egylakásos lakóépületben lévő lakás,
- többlakásos lakóépületben lévő lakás vagy
- üdülő.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy melyik kategóriába sorolandó az épület/épületrész.

VI. Az építményadó alapja

Az építményadó alapja az építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete.

A hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az a felett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - 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 építményhez 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.

1. Ide kell beírni az építmény hasznos alapterületét.
2. Szegedre benyújtandó építményadó adatbejelentés esetén nem kell kitölteni.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

Tekintettel arra, hogy az „A” betétlapot a lakás, illetve az üdülő kategóriába tartozó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a blokknál a Htv.-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek a lakások, illetve az üdülők esetében is értelmezhetők.

1. Ebbe a sorba kell X-et tenni, ha az adótárgy szükséglakás.
2. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadómentesség – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség után jár.

Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re, meg kell jelölni a mentességgel érintett helyiség hasznos alapterületét.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről

Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a műemlék-épületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három adóévben mentesülhet az adó megfizetése alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

Ebben a blokkban nyilatkozhat az **1. sorban** szereplő négyzetbe tett „X”-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor az építési vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedett vagy véglegessé vált.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ebben a blokkban azokat a mentességi jogcímekeket kell rögzíteni, amelyek nem a Htv. alapján, hanem kizárólag a Htv. felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati adórendelet alapján állnak fenn. A VII. blokkban már feltüntetett mentességi tényállásokat így itt nem kell szerepeltetni.

Az önkormányzati rendelet értelmében mentes az adó alól minden olyan építmény, mely nem a vállalkozás célját szolgálja.

Mentes a bevallás-benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit adófizetési kötelezettség nem terhel.

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 többféle adómértéket határozott meg.

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

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.

„B” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány, a kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület Htv.-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon. Például, ha egy adott üzletházban több önálló adótárgynak minősülő épületrész (a szabadból vagy a közös közlekedőből önállóan megközelíthető üzlet) lelhető fel vagy egy helyrajzi számon több önálló szállásépület (pl. apartmanház) lelhető fel, akkor az egyes adótárgyakról önálló betétlapon kell számot adni.

Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton! Például, ha egy helyrajzi szám alatti ingatlanon található egy kiskereskedelmi egység (bolt) és egy raktár, akkor a bolt sorszáma lesz „1.”, a raktár sorszáma lesz: „2.”

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell a fenti fogalmak alatt érteni.

Eszerint **kereskedelmi egység** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak 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, panziónak, 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, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását 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.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó.

Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett „X”-el azt is jelölni kell, hogy az új építmény esetében milyen okból következett be az adókötelezettség:

- használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása (1.1. sor), vagy
- a használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.2. sor), vagy
- egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.3. sor) vagy
- az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatba vétele (1.4. sor).

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az építmény szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha az adóalanyiség a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyiséga jön létre.

5. Ebben a sorban akkor kell „X”-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény az adóalap változása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból (pl. hozzáépítés/bontás) az adóköteles adóalap.

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését kell jelölni, illetve annak mibenlétét kifejezni.

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

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

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett kockába tett „X”-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség ha:

- az építményt lebontják (**1.** sor),
- az építmény megsemmisül (**2.** sor),
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (**3.** sor),
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya (**4.** sor),
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben a megszűnő jog jogosítottja helyett az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (**5.** sor).

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

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája

Ebben a blokkban azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- kereskedelmi egység,
- szállásépület vagy
- egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy melyik kategóriába sorolandó az épület/épületrész.

VI. Az építményadó alapja

Az építményadó alapja az építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete.

A hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az a felett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - 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 építményhez 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.

1. Ide kell beírni az építmény hasznos alapterületét.

2. Szegedre benyújtandó építményadó adatbejelentés esetén nem kell kitölteni.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

Tekintettel arra, hogy a „B” betélapot a kereskedelmi egység (szálláshely) illetve az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a blokknál a Htv.-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek ezen adótárgyak esetében is értelmezhetők.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a házi orvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a házi orvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó-mentesség – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség után jár.

Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re, meg kell jelölni a mentességgel érintett helyiség hasznos alapterületét.

2. Ebbe a sorba kell X-et tenni, ha az építmény radioaktív hulladék elhelyezésére szolgál.

3. Kiegészítő nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény esetén ebbe a sorba kell jelölést tenni.

4. Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény mentessége akkor áll fenn, ha azt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja. Az építmény építményadó-mentessége ezen tényállás esetén tehát három feltétel egyidejű megvalósulásakor áll fenn:

- az ingatlan-nyilvántartási állapot utaljon arra, hogy az adótárgy állattartási vagy növénytermesztési célt szolgál,

- maga az adóalany használja ezt az építményt

- állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan.

Az említett három feltétel egyidejű fennállása esetén az ebben a sorban szereplő négyzetbe kell „X”-et tenni.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a műemlék-épületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három adóévben mentesülhet az adó megfizetése alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

Ebben a blokkban nyilatkozhat az **1. sorban** szereplő négyzetbe tett „X”-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor az építési vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedett vagy véglegessé vált.

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. A VII. blokkban már feltüntetett mentességi tényállásokat így itt nem kell szerepeltetni.

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 többféle adómértéket határozott meg.

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A TELEKADÓBAN, ÉPÍTMÉNYADÓBAN BENYÚJTANDÓ MEGÁLLAPODÁSI NYOMTATVÁNYHOZ

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény mind az építményadóban, mind a telekadóban, lehetővé teszi azt, hogy ha több személy/szervezet is alanya az adónak (például több tulajdonosa van a teleknek, az építménynek), akkor közülük – a többiek által erre felhatalmazott – egyik adóalany „tartsa a kapcsolatot” az önkormányzati adóhatósággal. Ez azt jelenti, hogy ez az egy, a többi adóalany által megbízott adóalany nyújtja be az adótárgyra vonatkozó adatbejelentést, illetve a fizetendő adó összegéről ez a személy kap határozatot.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés tehát csak abban az esetben következhet be, ha az ingatlan (telek, építmény) után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn (az építményen, telken több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga (az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll), vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga).

Ezen esetekben a tulajdonosok írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel **egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak.** Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például ha a lakásnak 4 tulajdonosa van, akkor egy erről szóló megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostársa által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

Fontos, hogy a megállapodási nyomtatványt helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani. A megállapodás vonatkozik valamennyi, az adott helyrajzi számon lévő adótárgyra (például, ha az egy helyrajzi számon lévő telken található egy lakás és egy üzlet, melyeknek külön helyrajzi száma nincs, akkor mindkettőre vonatkozik a megállapodás).

Vonatkozó jogszabályok:

- 1990. évi C. törvény a helyi adókról
- Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 38/2012. (XII.02.) önkormányzati rendelete az építményadóról
- Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 37/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a telekadóról

I. Az adónem jelölése

Ez a blokk automatikusan kerül kitöltésre.

II. Az ingatlan

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező ingatlan (épület/épületrész/telek) fellelhetőségi, illetve cím adatai rögzítendőek.

2. Meg kell adni továbbá az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

III. Az adatbejelentés benyújtója

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni a megállapodásban megjelölt adatbejelentő személyes, szervezeti adataival.

IV. A megállapodás

Ebben a blokkban az adatbejelentésre megjelölt adóalany kivételével az adott adótárgy vonatkozásában adóalanynak minősülő tulajdonosok és/vagy vagyoni értékű jog jogosítottak nyilatkoznak személyes adataik megadásával és aláírásukkal hitelesítetten arról, hogy a II. pont szerinti ingatlan vonatkozásában az adóval kapcsolatos kötelezettségeket a nevükben a III. pont szerinti személy teljesíti, illetve szintén a III. pont szerinti személy az, aki a nevükben az adóval kapcsolatos jogokat gyakorolja.

Fontos rögzíteni, hogy a megállapodás aláírásával nem szűnik meg a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjainak adóalanyisága. A megállapodás megkötése mindössze adminisztrációs egyszerűsítést eredményez: az adott adótárgy vonatkozásában egy adóalanynak kell teljesítenie bevallási és adófizetési kötelezettségét. A helytállási kötelezettsége ugyanakkor a megállapodásban szereplő adótárgy utáni adó megfizetéséért valamennyi adóalanyuk fennáll (amennyiben az adókötelezettség nem teljesítése miatt végrehajtási eljárás indul, annak címzettje jogszerűen lehet nemcsak a megállapodás alapján adatbejelentésre kijelölt személy, hanem valamennyi adóalany).

Amennyiben a megállapodást kötő adóalanyok száma több, mint amennyi feltüntetésére a nyomtatvány jelenleg módot ad, akkor a sorok száma a IV. blokkban korlátlanul bővíthető az adóalanyok által.

V. Aláírás, felelősségvállalás a megállapodási nyomtatvány valós tartalmáért

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki. A nyomtatvány aláírására a megállapodásban az adatbejelentésre, adóhatósággal való kapcsolattartásra felhatalmazott adóalany vagy annak képviselője jogosult.