

T Á J É K O Z T A T Ó
DOROG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT ILLETÉKESSÉGI TERÜLETÉN LÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK
UTÁNI A31_BEV SZÁMÚ BEVALLÁSI NYOMTATVÁNYHOZ

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta a 5/2003.(II.28.) számú rendeletét (továbbiakban: „R”) az építményadóról. Az adóhatóságnak a hatáskörébe tartozó adókról a 35/2008.(XII.31) PM rendelet alapján kell a bevallási nyomtatványokat rendszeresítenie.

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 adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie, az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az adóhatóság feladata. Ennek érdekében az Ön tulajdonában lévő építményre vonatkozóan **az adókötelezettség** (a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 11-12.§) **keletkezéséről, változásáról, megszűnéséről annak bekövetkeztétől 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 keletkezik, így a változásról legkésőbb a változást követő év január 15-ig lehet az adóbevallást benyújtani (Art.32.§).

Építményadó kötelezettségről röviden

A Htv., valamint az „R”. alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a **lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület**, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény) (Htv.11.§). **Épületnek minősül** (Htv.52.§ 5. pontja) az olyan építmény, vagy az építmény azon részre, 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. **Épületrésznek minősül** (Htv. 52. §. (6) pontja) az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratral ellátott helyisége vagy helyiség csoportja. A Htv. 52. §. 8., a 20., a 45., és a 47. pontokban foglaltak szerint felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel önálló ingatlanként.

Helyi adórendelet alapján Dorog Város Önkormányzatának illetékességi területén mentes az adó alól:

- a) A magánszemély tulajdonában lévő külterületi építmény,
 - b) A magánszemély tulajdonában, bérleményében lévő lakás és gépkocsitároló.
- A mentesség vállalkozó üzleti célt szolgáló épületei után nem vehető igénybe.

„FŐLAP”

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

I. Bevallás fajtája

Abban az esetben, ha az **ingatlanok csak egy tulajdonosa** van, és az ingatlant a földhivatalnál bejegyzett vagyoni értékű jog nem terheli, akkor ebben a rovatban a „nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-t kell jelölni. (Htv.12.§). A helyi adók tekintetében vagyoni értékű jog (Htv.52.§ 3. pont) a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a hasznélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, és a lakásbérlet. Ha az építmény vagyoni értékű joggal terhelt, úgy a bevallás kitöltője nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja. Amennyiben adózó vagyoni értékű joga az adótárgyra (építmény) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv.12.§ (1) bek.).

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok 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.).

Ha az építménynek több tulajdonosa van, úgy két lehetőség között választhatnak az érintettek:

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-t kell jelölni.
- 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”-t kell jelölni! Ha ezt választják, akkor a bevalláshoz külön lapon mellékelni kell a tulajdonosok illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt megállapodási nyomtatványt is.

Fontos, hogy **építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani.** A bevallás egy főlapból, valamint A illetve B betétlapból áll. **Lakásról és üdülőről az A jelű** betétlapot, **kereskedelmi egységről** (szállásépületről) és **egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről a B jelű** betétlapot kell – adótárgyanként – kitölteni (Htv.52.§ 5-6. pont).

II. Bevallás benyújtásának oka

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 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 félfévre 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 benyújtásának okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kértjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változás időpontját az A illetve B lapok IV. pontjában tudja feltüntetni.

III. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat kérjük itt feltüntetni, az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni az **ingatlan címét** és a **helyrajzi számot** is, valamint azt, hogy hány darab, és milyen típusú, fajtájú adótárgy található ezen a helyrajzi számon. Annny betétlapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgyat (épületrész) jelöl ebben a pontban. Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

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 **szervő 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 **szervő 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** terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya**.

A bevallás benyújtó minőségét a megfelelő kódokkóban kell jelölni, valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni.

A” JELŰ BETÉTLAP lakásról és üdülőről

Ezt a lapot a tulajdonában lévő lakásról, 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

Megegyezik a Főlap III.1. és 2. pontjában közölt adatokkal.

III. Építmény fajtája

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 építményét, úgy a megnevezést kérjük beírni. **Lakásnak minősül** az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény (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 hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetését (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 (lodza, 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.

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. kiegészítő helyiségek például 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 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 esetében 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 lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló építmény, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az építmény vagy az építményrész 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

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 örökhatályú elhalálozását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

V. Törvényi mentesség

2012. január 1. napjától a Htv. 3. §. (5) bekezdés alapján a törvény hatálya nem terjed ki a Magyar Államra, a helyi önkormányzatra, az országos és helyi kisebbségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az egyházra.

2012. január 1. napjától a Htv. 3. §. (2) bekezdés alapján a törvény leszűkíti a **feltételes mentesség** hatályát valamennyi helyi adóra vonatkozóan: az egyesületre, az alapítványra, a közszolgáltató szervezetre, a köztözületre, az önkéntes biztosító pénztárra, a magánnyugdíjpénztárra, és kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaságra.

A Htv. 3. §. (3) bekezdése alapján a törvény szerinti mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építményadó (2) bekezdés szerinti mentesség – az ott felsorolt adóalanyok számára - csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület után jár. A feltételek meglétéről az adóalany – az adóév ötödik hónapjának utolsó napjáig – írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak. Mentességről adott nyilatkozat esetén a **mentes területrészt nagyságát** is fel kell tüntetni. A nyilatkozat adóbevallásnak minősül.

A Htv. 52. §. 35. pont alapján a törvény a közszolgáltató szervezetek köréből kiemeli a közműszolgáltatókat (pl.: távfűtés-, ivóvíz-, melegvíz-, csatornaszolgáltatók)

A Htv. 13. §-a alapján **törvényi mentesség** szükségglakás,

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1193. LXXVIII. törvény 91/A §. 6. pontja alapján:

Szükségglakás: az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről

A Htv. 13/A.§ (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra 2008. január 1-ét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. Amennyiben Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.

„B” JELŰ BETÉTLAP kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről

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

I. Bevallás benyújtója

Az „A” jelű betétlap I. pontjánál leírtakat kell alapul venni.

II. Ingatlan

Az „A” jelű betétlap II. pontjánál leírtakat kell alapul venni.

III. Építmény fajtája

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 megnevezést kérjük beírni.

A Htv. az építmények fajtáit tételesen meghatározta, így **kereskedelmi egységnek minősül** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, 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 (Htv. 52.§ 45. pont).

Szállásépület kategóriába tartozik az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatást nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész (Htv. 52.§ 46. pont).

Egyéb nem lakás (és üdülő) céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsoknak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prérháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület 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 „A” jelű betétlap IV. pontjánál leírtak szerint kell kitölteni.

V. Törvényi mentesség

Kereskedelmi egység, szállásépület és egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény esetében a mentesség igénybeviteléhez szükséges feltételek az „A” lap V. pontjánál leírtak a következővel egészülnek ki:

- A kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.

- **Az ingatlan-nyilvántartási állapot** szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló épület (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.
- Az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag, a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Az „A” jelű betétlap V. pontjánál leírtakat kell alapul venni.

Az adó alapja és mértéke

Az adó alapja az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterülete.

Mértéke:	2013. évben	1090,- Ft/m²/év
	2012. évben:	1060,- Ft/m ² /év
	2011. évben:	1045,- Ft/m ² /év
	2010. évben:	945,- Ft/m ² /év
	2009. évben:	900,- Ft/m ² /év
	2008. évben:	900,- Ft/m ² /év
	2007. évben:	900,- Ft/m ² /év
	2006. évben:	700,- Ft/m ² /év
	2005. évben:	600,- Ft/m ² /év

MEGÁLLAPODÁS

A Htv. 12. § (2) bekezdése alapján valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. Erre szolgál ez a kiegészítő lap.

KIEGÉSZÍTŐ LAP

Az Art. 32. § (5) bekezdése alapján ha az építményadó alanya külföldön bejegyzett szervezet az építményadóról szóló bevallásában fel kell tüntetnie – az adóév első napjának megfelelő állapot szerint – a szervezet tagjainak (részvényeseinek) nevét (elnevezését), lakóhelyét (székhelyét) és az egyes tagokat megillető tulajdoni részesedés arányát. Erre szolgál ez a kiegészítő lap.

FONTOS: A bevallás aláírás nélkül nem érvényes!

Az azonosító és egyéb adatokat kérjük pontosan kitölteni!

Amennyiben a nyomtatvány kitöltésével kapcsolatban kérdése merül fel, kérjük forduljon hivatalunkhoz.

Ügyfélfogadás rendje: **hétfő: 13⁰⁰ – 16⁰⁰ óráig**
szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰ és 13⁰⁰ – 16⁰⁰ óráig

Címe: **2510 Dorog, Bécsi út 79-81. 24-es iroda**

Ügyintéző: **Faragó Károlyné**
Tel: **06-33-431-299 126-os mellék**
E-mail: **faragone@dorog.hu**

Dorog Város Önkormányzat Adóhatósága