



## DOROG VÁROS JEGYZŐJE

2510 DOROG BÉCSI ÚT 79-81. TEL.: 06 33 431 299 E-MAIL: JEGYZO@DOROG.HU

### Építményadó keletkezés, változás és zárás adatbejelentés megtételére az „ADATBEJELENTÉS az épület épületrész utáni építményadóról” formanyomtatvány szolgál

<b>Elektronikus ügyintézés</b>	<b>2</b>
<b>Építményadóval kapcsolatos kitöltésre vonatkozó jogszabályok</b>	<b>4</b>
Bejelentés szabályai	4
Milyen időpontig, és hová kell Adatbejelentést nyomtatvány formájában benyújtani?	4
Mi történik az adatbejelentést követően?	5
Kiknek/Melyeknek és hogyan lehet az adatbejelentést megtenni?	5
Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?	6
A tulajdonos személye	6
Vagyoni értékű jog jogosítottja	7
Több adóalany, egyéb esetek	7
Adatbejelentés ún. „átvállalás” felhatalmazás alapján	7
Miről kell adatbejelentést megtenni, nyomtatványt kitölteni?	8
Építményadó-köteles az épület és az épületrész	8
<b>Kitöltési útmutató</b>	<b>9</b>
I. Az adatbejelentés fajtája	9
II. Az adatbejelentő adatai	9
III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga	9
IV. Az építmény címe	9
V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről	10
<b>„A” JELŰ BETÉTLAP</b>	<b>10</b>
I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja	11
II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:	11
III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontja:	12
IV. Az építmény címe	12
V. Az építmény fajtája	12
VI. Az építményadó alapja	12
VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele	13
VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybeviteléről	13
IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele	14
X. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.	14
<b>„B” JELŰ BETÉTLAP</b>	<b>14</b>
I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja	14
II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:	15
III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontja:	15
IV. Az építmény címe	16
V. Az építmény fajtája	16

VI. Az építményadó alapja	16
VI. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele	16
<b>Vállalkozások esetében a leggyakrabban előforduló hibák az „Adatbejelentési nyomtatvány” kitöltése során</b>	<b>17</b>
<b>Kitöltési útmutató a megállapodási nyomtatványhoz</b>	<b>19</b>
I. Az adónem jelölése	19
II. Az ingatlan	20
III. Az adatbejelentés benyújtója	20
IV. A megállapodás	20
V. Aláírás, felelősségvállalás a megállapodási nyomtatvány valós tartalmáért.	20
<b>Űrlap kitöltését követő lépések</b>	<b>21</b>

**KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ**  
**AZ ÉPÍTMÉNYADÓBAN BENYÚJTANDÓ**  
**ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ**  
**BENYÚJTÁSI HATÁRIDŐ: JANUÁR 15.**

Dorog Város Önkormányzati Adóhatósága az **Elektronikus Önkormányzat Portálon** (továbbiakban: E-Portál) keresztül biztosítja ügyfelei/adózói számára az elektronikus ügyintézéshez szükséges szolgáltatásokat. A Magyar Államkincstár által működtetett országos, egységes tájékoztatási felület bárki számára ingyenesen, korlátlanul hozzáférhető és egyértelmű információt biztosít valamennyi releváns, a helyiadó-kötelezettséghez kapcsolódó rendeleti tényállásról => <https://hakka.allamkincstar.gov.hu/>. **Az adatbázisból megtudható, hogy működik-e a településen, kerületben helyi adó, ha igen, milyen adómértékkel, és a rendelet milyen mentességi, kedvezményi szabályokat tartalmaz.** Ezen adatbázis alapján az adóalanyok egyszerűen, több adminisztrációs lépést (telefonálást, levélírást, email-küldést, honlapok keresését) megspórolva, egy honlap megnyitásával birtokába juthatnak a szükséges információknak, így például, hogy terheli-e őket valamely helyi adóban kötelezettség bármely, az ingatlanuk fekvése vagy vállalkozási tevékenységük végzése szerint illetékes adóhatóság irányába vagy sem.

Az irányadó központi és helyi jogszabályokról itt <https://www.dorog.hu/content/9821-adougyintezes> olvashat. Az E-Portál működéséről itt <https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato> olvashat részletesen.

**A helyi adóügyek döntő többsége már személyes jelenlét nélkül is intézhető, mert az önkormányzatunknál létrejötték a kapcsolattartás elektronikus csatornáit.** Erre az ASP adószakrendszer és az **Elektronikus Önkormányzati Portál (E-Portál)** felületén van mód. **Az E-Portál felületén az adózók ügyeket indíthatnak, bevallást, adatbejelentést tehetnek, lekérdezhetik ügyeiket, adószámláikat és elektronikus fizetést is teljesíthetnek.**

**MINDEN MAGÁNMSZEMÉLY ADÓZÓ SZÁMÁRA JAVASOLJUK, HOGY VÁLASSZA AZ**  
**ELEKTRONIKUS KAPCSOLATTARTÁST HELYI ADÓÜGYEKBEN, ÍGY AZ**  
**ADATBEJELENTŐ LAP KITÖLTÉSE ÉS BEKÜLDÉSE SORÁN IS!**

Ugyanis személyes megjelenés nélkül egyszerűbb, gyorsabb Dorogon az önkormányzati helyi adóügyek intézése. A gazdálkodó szervezeteknek és az egyéni vállalkozóknak kötelező az elektronikus ügyintézés, a magánszemélyek pedig szabadon dönthetnek, hogy élnek-e az elektronikus ügyintézés lehetőségével.

Az **elektronikus kapcsolattartási kötelezettség** azt jelenti, hogy az ügyfél iratait a tárhelyén keresztül vagy valamely elektronikus felület igénybevételeivel (különböző ASP űrlap nyomtatványok) juttatja el az önkormányzati adóhatósághoz és az adócsoporthoz is ugyanilyen módon juttatja el az iratokat, döntéseket az adózónak/ügyfeleknek. Ezért aki köteles az elektronikus kapcsolattartásra, annak a NISZ Zrt. által biztosított tárhellyel (KÜNY-tárhely vagy cégkapu, esetleg hivatali kapu) rendelkeznie kell és **a jelzett E-Portálra bejelentkezéssel kell belépnie.**

**Elektronikus kapcsolattartásra az e-ügyintézési jogszabályok alapján elsősorban a gazdálkodó szervezetek kötelezettek.** Ide tartoznak a gazdasági társaságok, a szövetkezetek, az ügyvédi irodák, az egyéni cégek stb.; továbbá azok az egyesületek és az alapítványok, amelyek rendelkeznek adószámmal. Az e-ügyintézési jogszabályok az egyéni vállalkozókat is gazdálkodónak tekintik, ezért ők is elektronikus kapcsolattartásra kötelezettek, nemcsak a vállalkozásukkal kapcsolatos ügyekben, hanem valamennyi helyi adóügyben.

**Azok a magánszemélyek, akik nem kötelesek az elektronikus kapcsolattartásra, de rendelkeznek KÜNY-tárhellyel, az ún. Rendelkezési Nyilvántartásban /RNY-ben/ általános jelleggel hozzájárulhatnak az elektronikus kapcsolattartáshoz.** Ekkor a KÜNY-tárhelyet az ügyfél hivatalos

elérhetősegeként kezeljük és az iratokat elsősorban oda postázzuk. Az elektronikus kapcsolattartással kapcsolatos rendelkezés /RNY/ az alábbi felületen tehető: [Rendelkezés Nyilvántartás](#)  
**Magánszemély ügyfél bármikor kérheti, hogy a hivatal vagy önkormányzat vele elektronikusan tartson kapcsolatot olyan ügyekben, amelyeknél az elektronikus kapcsolattartás lehetséges. Ilyen kérésnek kell tekinteni azt is, ha az ügyfél a helyi adóügyekben kérelmét eleve elektronikusan nyújtja be.** (Elektronikusan nyújtja be: E-Önkormányzati Portálról beküldött kérelem, bevallás, adatbejelentés, változásbejelentés stb. /Dáptv. 27.§ /. Ha az ügyfél kezdeményezi az elektronikus kapcsolattartást, a kézbesítés következményei a konkrét ügyben ugyanazok, mintha a RNY-ben hozzájárult volt az elektronikus kapcsolattartáshoz.) E-Papír szolgáltatás által a <https://epapir.gov.hu/> oldalon keresztül is érkezhettek.

**Az ASP nyomtatványok esetében, az űrlapok első oldalán az „Elektronikus kapcsolattartást engedélyezi?” kérdésre az „Engedélyezve” jelölésre kattintani! Ha Ön így nyújtja be adatbejelentését, elektronikus úton kap megadott tárhelyére választ, vagy értesül a döntésről.**

**Elektronikus kapcsolattartást engedélyezi?**

Engedélyezve

### **Bejelentés szabályai**

Az „Ügyindítás” menüpontban van arra lehetőség, hogy az **építményadó adatbejelentését elkészítse és megtegye.** Erre az „*Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról*” nyomtatvány szolgál.

**Dorogon a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény** (továbbiakban: Htv.), valamint Dorog Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 11/2018. (X.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.), értelmében **adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén lévő **a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (továbbiakban: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

**Adóév január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezőknek számára, akiknek az építményükkel kapcsolatosan bármilyen adóztatást érintő változás történt az adóévet megelőző évben, arról adóév január 15-ig adatbejelentést kell teljesíteniük az önkormányzati adóhatóság felé.**

Az Önök adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja majd meg a fizetendő építményadót, tehát az adózónak nem magának kell kiszámítani. Azért is fontos az adatbejelentés határidőben megtenniük, mert ennek megfelelően változhat az Önök jövő évi adófizetése.

### **Milyen időpontig és hová kell az adatbejelentést nyomtatvány formájában benyújtani?**

**Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell az adatbejelentést benyújtani önkormányzatunkhoz.** Az Adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt **építmény** (épület, épületrész) **fekvése Dorog Város közigazgatási területén található.** (Például, ha magánszemély Dorogon nem lakás céljára szolgáló építményt, gazdálkodók lakást vagy nem lakás céljára szolgáló építményt vásárolt az év november 17-én, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani a dorogi önkormányzati adóhatósághoz.)

**A gazdálkodónak (társaság, egyéni cég és egyéni vállalkozó stb.), elektronikus formában kell az adatbejelentést megtennie, magánszemélyeknek ez lehetőség.**

**Mi történik az adatbejelentést követően?**

**Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót.** Tehát, az adózónak nem magának kell ezt kiszámítania. Amennyiben a határozathozatalhoz 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 az ott feltüntetett időpontokban és összegben (általában évente két részletben kell az adót megfizetni).

Tájékoztatjuk Önöket arról is, hogy nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

**Kiknek/melyeknek és hogyan lehet az adatbejelentést megtenni?**

Az adóügyek döntő többsége már személyes jelenlét nélkül is intézhető, mert az önkormányzati adóhatóság kialakította a kapcsolattartás elektronikus csatornáit (Portál és ASP adószakrendszer). Vannak, akiknek kötelező ezeket a csatornákat használni, és vannak, akik eldönthetik, hogy a kapcsolattartásnak ezt a formáját szeretnék-e alkalmazni. Bárkinek van tehát lehetősége az elektronikus ügyintézésre és kapcsolattartásra, aminek azonban fontos szabályai vannak az adatbiztonság, az ügyfelek egyértelmű azonosítása miatt. **Az adózó az adatbejelentési kötelezettségét az E-Portálon keresztül elektronikus úton teljesítheti.**

**Az egyéni vállalkozónak nem minősülő magánszemély** azonban – választása szerint – továbbra is teljesítheti kötelezettségét az illetékes önkormányzati adóhatósághoz papíralapon benyújtott nyomtatványon. **Az elektronikus ügyintézés nem választó magánszemélyeknek is javasolt a Portálon elkészíteni majd papír alapon kinyomtatni a nyomtatványt.**

Olyan **magánszemélyek** – akik nem választják az elektronikus kapcsolattartást - használhatják az önkormányzati adóhatóság honlapjáról <https://www.dorog.hu/content/9826-epitmenyado> letölthető „Építményadó Adatbejelentési” nyomtatványt is.

**Az önkormányzati adóhatóság javasolja a magánszemély adózók számára is az adatbejelentés elektronikus úton történő benyújtását.**

Az adatbejelentés **elektronikus úton való** benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) és az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény szabályai alapján. A Dáptv. alkalmazásában **gazdálkodó szervezet** [Dáptv. 8. § 24. pont] – **ideértve az egyéni vállalkozót is** – az adatbejelentés -benyújtási kötelezettségét a Dáptv-ben meghatározott módon – **elektronikus úton – köteles teljesíteni.** Ezért az e-kapcsolattartásra - a Dáptv. és az Air. alapján - kötelezett adózó főszabályként az önkormányzat által fenntartott űrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás (önkormányzati ASP rendszer) igénybevételével köteles adatbejelentését benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz.

Fontos azt is tudni, hogy az **e-mail nem minősül elektronikus kapcsolattartásnak**, így ebben a formában nem lehetséges ilyen jellegű adatokat beküldeni az adóhatósághoz!

## Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy **önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetés nem elegendő és nem helyettesíti az adatbejelentést.** Mivel az építményadó ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így az adó alanya az adatbejelentő lap benyújtásával jelenti be, változtatja, illetve szünteti meg az adókötelezettségét.

A Htv. 42/I. § (1) bekezdése alapján **az önkormányzati adóhatóság a Pénzügyminisztérium honlapján <https://pmszakmaiterulet.kormany.hu> közzétett nyomtatványok alapján rendszeresítette az építményadóban az Adatbejelentési nyomtatványát.** Az adóhatóságunk csak az adatbejelentési nyomtatvány tartalmának kiegészítésére jogosult, mégpedig kizárólag az önkormányzat által szabályozott rendeleti mentesség, kedvezmény végrehajtása érdekében.

**Az Adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogokkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése Dorog Város közigazgatási területén található.** Az építményadó alanya lehet, aki a naptári év első napján az adóköteles épület a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen a vagyoni értékű jog jogosítja.

**Gyakorlatban annak kell adatbejelentést tennie:** aki például vásárolt, eladott, örökölt lakást vagy nem lakás célú építményt, ha megváltozott annak vagyoni értékű jogállása, módosult az építmény használata (pl.: üzleti célúvá vált, vagy onnan kikerült), illetve módosult az adóköteles hasznos alapterület nagysága.

Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

### 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.

Fontos, hogy időben nyújtsák be az érintettek (pl.: ügyvédek) ingatlan/építmény tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz, hogy ott időben megtörténjék a széljegyzés is.

**Az önkormányzati adóhatóság - a hatályban lévő törvény értelmében - azt tekinti adóalannak, és tőle követelheti az építményadó teljes éves összegét, aki az év első napján (január 1-jei állapot szerint) az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

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 részletvétel meghíúsulása miatt nem megy teljesezésbe a szerződés),

- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll 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.



Általánosságban a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától az építményadó alanyának tekintendő.

**Újonnan létrehozott építmény, például új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakást ún. „tervasztalról” 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 adóalany**nak.

### Több adóalany, egyéb esetek

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

### Adatbejelentés ún. „átvállalás”, felhatalmazás alapján

Építményadóban lehetőség van arra is, hogy ha egy adótárgy (épületrész) után egyidejűleg több személy (szervezet) adóalanyisága fennáll, akkor közülük – *a többiek által erre felhatalmazott* – **egyik adóalany „tartsa a kapcsolatot” az önkormányzati adóhatósággal**, azaz ez az egy, a többi adóalany által megbízott adóalany nyújtja be az adótárgyra vonatkozó adatbejelentést.

Ezen esetekben ezek a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban 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, azaz egyetért.** A Főlap I. pontjában ezt „Az adatbejelentés fajtája” megjelölésnél lehet jelölni.

<b>I. Az adatbejelentés fajtája</b>	
<input checked="" type="radio"/> 1. Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés	<input type="radio"/> 2. Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés <sup>1</sup>
<small><sup>1</sup>Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. A megállapodást az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon, vagy a 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet 15. melléklete alapján kell benyújtani.</small>	

Amennyiben az adózó a „*Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentést jelöl*”, úgy a következő fejezetben a **ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS** részt is ki kell töltenie. *(lásd később)*

### **Miről kell az adatbejelentést megtenni, nyomtatványt kitölteni?**

**Az egy helyrajzi számon nyilvántartott adóköteles építmény(ek)ről kell az adatbejelentést benyújtani.** Abban az esetben, ha **egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található**, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány **egyres betétlapjain, külön-külön kell számot adni, bejelenteni.**

### **Építményadó-köteles az épület és az épületrész.**

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) alkalmazásában.

- **építmény:** építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre *(az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma);*

- **épület:** jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából;

- **műtárgy:** mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz *(pl.: út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).*

A Htv. az épület fogalmának meghatározásánál az Étv.-ben definiált építmény fogalmából indul ki.

**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 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. 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.**

Az építményadó tárgyi hatály alá tartozó **épületek két nagy csoportra oszthatók: lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló épület.**



## Kitöltési útmutató

### 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 vagy szervezet esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy építményen több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett –Htv. szerinti – vagyoni értékű joga. Ez utóbbi esetben ezek a személyek 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, hozzájárul.** Például, ha egy osztatlan közös tulajdonban lévő lakásnak három tulajdonosa is 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.

### II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő kért személyes, szervezeti adataival. Kérjük a kapcsolattartás érdekében a **telefonszámot és az elektronikus levelezési címet** is szíveskedjenek megadni.

### III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az **adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak: tulajdonosként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként.** 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 fellelhetőségi, illetve cím adatai rögzítendőek.
2. Meg kell adni továbbá az adótárgy **ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.**
3. Fel kell tüntetni, hogy az adatbejelentéssel érintett helyrajzi számú ingatlanon (*pl.: egy családi házas ingatlan esetén*) **hány darab adótárgy, azaz hány darab Htv. szerint épület, épületrész található, illetve a 3. sor alábontásában rögzíteni kell**

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

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

## V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről

Amennyiben az adóalany helyett képviselő nyújtja be az adatbejelentési nyilatkozatot, 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.

Az Adatbejelentő lap szerkezetileg Főlapból és e mellé „A” és vagy „B” betétlapokból állhat.

### „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.**

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell lakás és üdülő alatt érteni.

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

### Lakások, üdülők esetében a fajtát és jelleget is jelölni kell.

V. Az építmény fajtája:		
<input type="checkbox"/> Eglyakásos lakóépületben lévő lakás	<input type="checkbox"/> Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakás	<input type="checkbox"/> Üdülő
<input type="checkbox"/> Családi ház <input type="checkbox"/> Sorház <input type="checkbox"/> Láncház <input type="checkbox"/> Kastély, villa, udvarház <input type="checkbox"/> Egyéb: _____	<input type="checkbox"/> Társasházi lakás <input type="checkbox"/> Lakásszövetkezeti lakás <input type="checkbox"/> Egyéb: _____	<input type="checkbox"/> Üdülő <input type="checkbox"/> Hétvégi ház <input type="checkbox"/> Apartman <input type="checkbox"/> Nyaraló <input type="checkbox"/> Csónakház <input type="checkbox"/> Egyéb: _____

VI. Az építményadó alapja:

Erről még részletes leírást találnak a „*Miről kell Adatbejelentést megtenni, nyomtatványt kitölteni?*” fejezetben is.

## 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 **új adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó**. Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett x-el azt is jelölni kell, hogy az **új adótárgy 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 ingatlan 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. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

5. Ebben a sorban akkor kell x-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési adórendelet elfogadása. Dorogi építmény esetben ezt nem kell Önnek jelölnie.

Erről részletes leírást találnak a „*Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?*” fejezetben is.

## 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, használat jellegének megváltozása stb.*) 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) az adóköteles adóalap (hasznos alapterület) nagysága.

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

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, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya)* (5. sor)

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

#### IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy **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 a nyomtatványon lévő ún. főfajta kategóriák melyik alkategóriájába (jelleg) sorolandó az épület/épületrész.

#### VI. Az építményadó alapja:

Az építményadó alapja – az adótárgy építmény (épület, épületrész) **hasznos alapterülete (m<sup>2</sup>-ben)**.

**A hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett 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.

Fontos, hogy **egyedül az építmények esetén – bár azok egy hrsz alatt találhatóak -, ám külön „A” - „B” jelű betétlapot is ki kell tölteni.**

**Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek** az ún. *kiegészítő helyiségek* például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas **padlás, pince** (Htv. 52. § 10. pont).

**Egyéb más pincék** a „B” lapon kerülnek bejelentésre. *Melléképület, melléképületrész: a lakás, az 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 m<sup>2</sup> 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 a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész 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.

**1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét (m<sup>2</sup>-ben),** mivel Dorogon az önkormányzat a hasznos alapterület szerinti építményadót vezette be.

## **VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:**

Tekintettel arra, hogy az „A” betélapot a lakás, illetve az üdülő kategóriába sorolandó 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 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-mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet.

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

## **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 műemléképületet) 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 egymást követő adóévben mentesülhet az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészen, 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 emelkedik vagy véglegessé vált.

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

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 11/2018. (X.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) 3. §-a alapján kedvezményesen adózhatnak:

(1) A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13. § és a 13/A §-ában foglaltakon mentes az adó alól:

- a.) A magánszemély vagy a vagyoni értékű jog jogosultja tulajdonában lévő külterületi építmény,
- b.) A magánszemély vagy a vagyoni értékű jog jogosultja tulajdonában, bérleményében lévő lakás és gépkocsitároló,

(2) Az (1) bekezdésben foglalt mentesség a vállalkozó üzleti célt szolgáló épületei után nem vehető igénybe.

(3) A vállalkozónak minősülő adóalany kivételével, az önkormányzat mentesíti az építményadó alanyát és az építmények utáni adat bejelentési kötelezettség alól, ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség a 3. § (1) bekezdés alapján nem terheli.

### **X. 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 (plázában) 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.

### **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 adótárgy építmény** esetében mi generálta az adókötelezettség keletkezését:

- 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 ingatlan 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. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

**5.** Ebben a sorban akkor kell x-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési adórendelet elfogadása. Dorogi építmény esetben ezt nem kell Önnek jelölnie.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének 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) az adóköteles adóalap (hasznos alapterület, korrigált forgalmi érték) nagysága.

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

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, helyett 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, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (**5. sor**)

#### IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy 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  
kereskedelmi egység  
szállásépület, vagy  
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy a nyomtatványon lévő főfajta kategóriák melyik alkategóriájába (jelleg) sorolandó az épület/épületrész.

#### VI. Az építményadó alapja:

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

A hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - *a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság* - legalább 1,90 m.

1. Ide kell beírni az adótárgy **építmény hasznos alapterületét**, mivel az önkormányzat a hasznos alapterület szerinti építményadót vezette be.

#### VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

Tekintettel arra, hogy a „B” betétlapot a **kereskedelmi egység, szállásépület**, 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-mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet.**

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

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

**Kereskedelmi egység (szállásépület) és az egyéb nem lakás céljára szolgáló építmények esetében jelölni kell a fajta és jellegét is.** Ún. „Egyéb” jelölés csak akkor használható, ha az más kategóriába nem sorolható.

V. Az építmény fajtája:		
<input type="checkbox"/> Kereskedelmi egység	<input type="checkbox"/> Szállásépület	<input type="checkbox"/> Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület
<input type="checkbox"/> Kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletház <input type="checkbox"/> Csárda, bisztró, borozó, söröző, büfé, cukrászda, kávézó, étterem <input type="checkbox"/> Iroda, műterem <input type="checkbox"/> Kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszerár	<input type="checkbox"/> Szálloda <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Panzió <input type="checkbox"/> Fogadó <input type="checkbox"/> Motel <input type="checkbox"/> Szálló <input type="checkbox"/> Vendégház <input type="checkbox"/> Hostel <input type="checkbox"/> Egyéb: _____	<input type="checkbox"/> Üzem, üzemcsarnok, gyár <input type="checkbox"/> Műhely, szerviz <input type="checkbox"/> Garázs, gépjárműtároló <input type="checkbox"/> Raktár <input type="checkbox"/> Üvegház <input type="checkbox"/> Pince <input type="checkbox"/> Présház <input type="checkbox"/> Hűtőház <input type="checkbox"/> Gazdasági épület <input type="checkbox"/> Egyéb: _____

  

VI. Az építményadó alapja:
----------------------------

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, cukrászának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerárnak 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 garáznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

### Vállalkozások esetében a leggyakrabban előforduló hibák az „Adatbejelentési nyomtatvány” kitöltése során

**Gyakran előfordul, hogy a vállalkozások tulajdonában lévő épületrészeket nem bontják meg, hanem a tulajdonos akkor is csak egy „B” jelű betélapot jelöli és tölti ki, ha az épület más egyéb helyiség/épületrészei eltérő fajtájúak, mást célt szolgálnak, amit egyébként több „B” jelű lapon kellene bejelenteni.**

Példa:

A külvárosban elhelyezkedő vállalkozási célú Raktár, Műhely, Üzem, Garázs összesen 370 m2 alapterületű és az épületen belül ebből - ugyanazon a helyrajzi számon – eltérő épületrészek vannak. 20 m2 garázs, 280 m2 üzem, 40 m2 műhely, 30 m2 raktár. Ebben az esetben az épületrészeket külön-külön betétlapon kell bejelenteni a tulajdonosnak.

Az adatbejelentés így a példa alapján „Főlapból” és „B” betétlapokból áll.

**A Főlap IV. blokkjának 3.2 pontjában kell jelölnie, ha több – jelen esetben 4 - betétlapot is készít az adatbejelentés benyújtója.**

3. Az ingatlanon lévő adótárgyak (épületek, épületrészek) száma		4 db
3.1. A lakásról, üdülőről szóló „A” jelű betétlapok száma		db
3.2. A kereskedelmi egységről (szállásépületről), az egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről szóló „B” jelű betétlapok száma		4 db

Az „B” jelű betétlap V. blokkjában kell jelölnie az „Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület” oszlopban a különféle fajtájú épületrészeket /külön- külön betétlapokon/

**V. Az építmény fajtája**

Kereskedelmi egység       Szállásépület       Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület

Ennek jellege      Ennek jellege      Ennek jellege

kereskedelmi üzlet, bolt abc, áruház, üzletház       szálloda       üzem, üzemsarnok, gyár

csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem       hotel       műhely, szerviz

bñfé, cukrászda, kávézó, iroda, műterem       panzió       garázs, gépjárműtároló

kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár       fogadó       raktár

egyéb [ ]       motel       üvegház

vendégház       pince

hostel       prësház

egyéb [ ]       hűtőház

egyéb [ ]       gazdasági épület

egyéb [ ]       egyéb [ ]

**VI. Az építményadó alapja**

1. Az építmény hasznos alapterülete 20 m2

*(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)*

**V. Az építmény fajtája**

Kereskedelmi egység       Szállásépület       Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület

Ennek jellege      Ennek jellege      Ennek jellege

kereskedelmi üzlet, bolt abc, áruház, üzletház       szálloda       üzem, üzemsarnok, gyár

csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem       hotel       műhely, szerviz

bñfé, cukrászda, kávézó, iroda, műterem       panzió       garázs, gépjárműtároló

kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár       fogadó       raktár

egyéb [ ]       motel       üvegház

vendégház       pince

hostel       prësház

egyéb [ ]       hűtőház

egyéb [ ]       gazdasági épület

egyéb [ ]       egyéb [ ]

**VI. Az építményadó alapja**

1. Az építmény hasznos alapterülete 280 m2

*(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)*

**V. Az építmény fajtája**

Kereskedelmi egység       Szállásépület       Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület

Ennek jellege      Ennek jellege      Ennek jellege

kereskedelmi üzlet, bolt abc, áruház, üzletház       szálloda       üzem, üzemsarnok, gyár

csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem       hotel       műhely, szerviz

bñfé, cukrászda, kávézó, iroda, műterem       panzió       garázs, gépjárműtároló

kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár       fogadó       raktár

egyéb [ ]       motel       üvegház

vendégház       pince

hostel       prësház

egyéb [ ]       hűtőház

egyéb [ ]       gazdasági épület

egyéb [ ]       egyéb [ ]

**VI. Az építményadó alapja**

1. Az építmény hasznos alapterülete 40 m2

*(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)*

**V. Az építmény fajtája**

Kereskedelmi egység       Szállásépület       Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület

Ennek jellege      Ennek jellege      Ennek jellege

kereskedelmi üzlet, bolt abc, áruház, üzletház       szálloda       üzem, üzemsarnok, gyár

csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem       hotel       műhely, szerviz

bñfé, cukrászda, kávézó, iroda, műterem       panzió       garázs, gépjárműtároló

kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár       fogadó       raktár

egyéb [ ]       motel       üvegház

vendégház       pince

hostel       prësház

egyéb [ ]       hűtőház

egyéb [ ]       gazdasági épület

egyéb [ ]       egyéb [ ]

**VI. Az építményadó alapja**

1. Az építmény hasznos alapterülete 30 m2

*(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)*

V. Az építmény fajtája		
<input type="radio"/> Kereskedelmi egység	<input type="radio"/> Szállásépítmény	<input checked="" type="radio"/> Egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény
Ennek jellege		
<input type="radio"/> kereskedelmi üzlet, bolt, áruház, üzletház	<input type="radio"/> szálloda	<input type="radio"/> üzem, üzemszarnok, gyár
<input type="radio"/> csárda, biztró, borozó, sörözó, bñfé, cukrászda, kávézó, étterem	<input type="radio"/> hotel	<input type="radio"/> mñhely, szervíz
<input type="radio"/> iroda, mñterem	<input type="radio"/> panzió	<input type="radio"/> garázs, gépjárműtároló
<input type="radio"/> kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszerár	<input type="radio"/> fogadó	<input checked="" type="radio"/> raktár
<input type="radio"/> egyéb	<input type="radio"/> motel	<input type="radio"/> ñvegház
	<input type="radio"/> szálló	<input type="radio"/> pince
	<input type="radio"/> vendégház	<input type="radio"/> prësház
	<input type="radio"/> hostel	<input type="radio"/> hűtőház
	<input type="radio"/> egyéb	<input type="radio"/> gazdasági építmény
		<input type="radio"/> egyéb
VI. Az építményadó alapja		
I. Az építmény hasznos alapterülete		
		30 m <sup>2</sup>
<small>(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)</small>		

## KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A MEGÁLLAPODÁSI NYOMTATVÁNYHOZ

A Htv. lehetővé teszi azt, hogy ha egy adótárgy után egyidejűleg több személy (szervezet) adóalanyisága fennáll, akkor közülük – a többiek által erre felhatalmazott – **egyik adóalany „tartsa a kapcsolatot” az önkormányzati adóhatósággal**, azaz ez az egy, a többi adóalany által megbízott adóalany nyújtsa be az adótárgyra vonatkozó adatbejelentést. A Htv. 12. § (2) bekezdése szerint **valamennyi tulajdonos által írásban megkötött** és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn. Ez azt jelenti, hogy ha az adótárgy építményen

- több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga,
- vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga.

Ezen esetekben ezek a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban 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 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.

Mindez azt jelenti, hogy a „Megállapodásban” kijelölt személy (adózó) a Htv. szerinti adóalany(ok)nak csak és **kizárólag eljárásjogi pozícióját veszi át**. Ezen adózó az adóalany(ok) helyett az adótárgy egészére egyetlen adatbejelentést nyújt be, **megfizeti az adóköteles adóalany(ok)ra eső adót**, így **egyedül ő áll adójogviszonyban az adóhatósággal**. Azaz, az épület(rész) kapcsán az építményadó alanyának (alanyainak) anyagi jogszabályokon (Htv. és adórendelet) alapuló pozíciója változatlan marad, a „Megállapodás” ugyanis nincs kihatással az adóalany(ok) személyére és anyagi jogi pozíciójára.

**Fontos, hogy az megállapodási nyomtatványt helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani!**

### I. Az adónem jelölése

Ebben a blokkban kell – az adónem neve melletti négyzetbe X-et téve – jelölni azt, hogy a konkrét, több adóalany között létrejött megállapodás mely adónemre (**Dorogon építményadó**) vonatkozik.

## II. Az ingatlan

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy épület/épületrész fellelhetőségi, illetve cím adatai rögzítendőek.
2. Meg kell adni továbbá a többes adóalanyisággal érintett adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

## III. Az adatbejelentés benyújtója

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

## IV. A megállapodás

Ebben a blokkban az adatbejelentésre kijelölt 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 adótárgy 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 aláírása nem eredményezi az adatbejelentésre a megállapodás alapján kvázi meghatalmazást adó adóalanyok adóalanyiságának a megszűnését. A megállapodás megkötése mindössze adminisztrációs egyszerűsítést eredményez, ami abban nyilvánul meg, hogy az adatbejelentést egy adott adótárgy után egy adózótól kapja meg az adóhatóság, illetve ez az egy adózó az, aki kézhez veszi az adótárgy utáni adómegállapító határozatot. A helytállási kötelezettsége ugyanakkor a megállapodásban szereplő adótárgy utáni adó megfizetéséért valamennyi adóalanyunk továbbra is fennáll, s 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-forma 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.

**Tájékoztatjuk**, hogy a központi és helyi adójogszabályokról, önkormányzati adókkal kapcsolatos tájékoztatókról, információkról, elektronikus és papír alapú bevallási és adatbejelentési nyomtatványokról, elektronikusan intézhető ügyekről, beadványokról itt a <https://www.dorog.hu/content/9595-adougyek> olvashatnak részletesen.

**Civil szervezetek, egyesület, alapítvány, közszolgáltató szervezet, köztisztviselő, önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, magánnyugdíjpénztár** adatbejelentési, kötelezettségét az adózási év január 15-ig lehet megtenni az önkormányzati adóhatóság felé, a mentességi nyilatkozattétel később is (adózási év május 31-ig) megtehető!

Az adómentesség 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 idézett általános törvényi feltétel a tárgyévben akkor teljesül, ha az adóalanyunk (egyesület, alapítvány) a tárgyévet megelőző adóévben folytatott bármely - *azaz nemcsak*



*vállalkozási - tevékenységéből származó jövedelme után adófizetési kötelezettsége - belföldi illetőségű adózó esetén társaságiadó-fizetési kötelezettsége - nem keletkezett.*

**Az építményadóban az adómentesség - a felsorolt adóalanyok számára - csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület után jár.**

**A feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az önkormányzati adóhatóságnak.** Amennyiben, e Nyilatkozatot csak későbbiekben (adózási év március 15-e után) tudja benyújtani, úgy az idej első félélves adórészt meg kell fizetnie. Az írásbeli nyilatkozatot az építményadóban **az adótárgy fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani.**

**A gazdálkodónak (társaság, egyéni cég és egyéni vállalkozó stb.), elektronikus formában kell az adatbejelentést megtennie, magánszemélyeknek ez lehetőség.**

Az E-portálon ([Nyitólap - E-Önkormányzat Portál](#)) az ügyindítás / adóügy / általános adónyomtatványok / **NYILATKOZAT AZ ADÓMENTESSÉG IGÉNYBEVÉTELÉRŐL** nevű űrlapon lehetősége nyílik arra, hogy Dorog Város Önkormányzatánál, a nyilatkozatot megtegyék.

### **Űrlap kitöltését követő lépések**

Az űrlap kitöltését követően a menüsorban az ELLENŐRZÉSEK FUTTATÁSA gombra kattintva tekinthető meg a hibalista. Amennyiben nem található hiba, akkor az ablak bezárása után az ŰRLAP BEKÜLDÉSE gombra kattintva küldhető be a formanyomtatvány, melyről egy megerősítő üzenet jelenik meg.

Dorog, 2024. november