

ÉPÍTMÉNYADÓ KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

2021. január 1-től

Salgótarjánban az üzleti célú építmények utáni adókötelezettség mellett 2017. január 01-jétől bevezetésre került a lakások- és a lakhatást szolgáló üdülők utáni építményadó, melyet 2020. december 31-ig a módosított 37/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendelet szabályozott, 2021. január 1-től a módosított 36/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet szabályozza. A 2021. január 1-től hatályos építményadó rendelet a www.salgotarjan.hu – Önkormányzat – Önkormányzati rendeletek címen, továbbá a www.salgotarjan.hu – Adóügyek – Hagyományos ügyintézés – Rendeletek címen, a 2020. december 31-ig hatályos 37/1993. (XII. 20.) Ör. sz. rendelet a www.salgotarjan.hu – Adóügyek–Hagyományos ügyintézés – Rendeletek címen érhető el.

Az adót az fizeti, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli (haszonélvezeti jog, özvegyi jog, kezelői jog, vagyonkezelői jog, használat joga), az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A rendelet értelmében mentes az adó alól a magánszemély adózó által életvitelszerű lakóhelyéül megjelölt, nem üzleti célú lakás, lakhatást szolgáló üdülő, amennyiben az a 140 m² hasznos alapterületet nem haladja meg, továbbá a ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyéül szolgáló nem üzleti célú lakás után az 1993. évi III. törvény rendelkezései szerint egyedül élőknek minősülő nyugdíjas, aki lakásában egyedül él. Amennyiben a nem üzleti célú, életvitelszerűen használt lakásnak, lakhatást szolgáló üdülőnek több tulajdonosa van, vagy a tulajdonostársak a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12.§ (2) bekezdése szerinti megállapodást kötöttek, a mentesség a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg őket, és csak azon tulajdonosokat, akik ténylegesen (életvitelszerűen) a nem üzleti célú lakásban vagy lakhatást szolgáló üdülőben élnek. /Pld. egy 60 m² hasznos alapterületű ingatlan két tulajdonosa van 1/2-1/2 arányban, üzleti célra nem használják, a lakásba nincs bejelentve vállalkozásnak székhelye, telephelye, fióktelepe, de csak egyiküknél áll fenn az életvitelszerű használat ténye, tehát ő adómentességet élvez - azaz a másik tulajdonos máshol él -, a másik tulajdonost a tulajdoni hányada után – 30 m² – bevallási és adófizetési kötelezettség terheli./

Mentes az adó alól továbbá a lakásszövetkezet, valamint a magánszemély adózó nem lakás céljára szolgáló épülete, épületrésze akkor, ha az nem üzleti célt szolgál. A Htv. értelmében mentes még az adó alól a szükséglakás, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény, 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.

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

I. BEVALLÁS FAJTÁJA

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is

felruházhathatnak. Ekkor a bevallás fajtája megállapodás alapján benyújtott lesz. Amennyiben az ingatlan egy tulajdonosa van, vagy több tulajdonosa van, de megállapodást nem kötöttek, úgy a nem megállapodás alapján benyújtott bevallást kell megjelölni.

II-III. ADATBEJELENTŐ ADATAI, TULAJDONJOGA, VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGA

A bevallást benyújtó azonosításához szükséges adatokat, a tulajdonjogot, illetve tulajdoni hányadot értelemszerűen és pontosan kell kitölteni. Az adóazonosító jel megadása szintén kötelező!

IV. AZ ÉPÍTMÉNY CÍME

Ebben a részben kell megadni a bevallással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát, valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak, illetve benyújtott betétlapok számát. Helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani! A helyrajzi szám kitöltése kötelező, ennek hiányában a bevallást befogadni nem lehet!

„A” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot akkor kell kitölteni, ha a Főlap IV. pontjában „A” jelű betétlapot jelölt meg. Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni.

I-III. ADÓKÖTELEZETTSÉG KELETKEZÉSE, VÁLTOZÁSA, MEGSZŰNÉSE

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válásának emelkedését vagy a használatba vétel tudomásul vételét 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. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése (megsemmisülése) esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

IV. AZ ÉPÍTMÉNY CÍME

Ebben a részben kell megadni a bevallással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát. A helyrajzi szám kitöltése kötelező, ennek hiányában a bevallást befogadni nem lehet!

V. ÉPÍTMÉNY FAJTÁJA

A lakás céljára szolgáló építmény (egy-, vagy többlakásos épületben lévő lakás) vagy üdülő ingatlan-nyilvántartás szerinti fajtáját és jellegét a megfelelő helyen „X” jellel kell jelölni.

VI. AZ ÉPÍTMÉNYADÓ ALAPJA

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

Ebben a részben tehát az adó alapjának megállapításához szükséges négyzetmétert kell beírni. A hasznos alapterületet egész m²-re kerekítve kell bevallani.

Hasznos alapterület a Htv. 52.§ 9. pontja szerint: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a

belmagasság - a padlósínt (járófelület) és az afelett lévő 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 pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe beszámítani.

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

Az a) alpontba, amennyiben megállapodás nincs a tulajdonosok között, a tulajdoni hányad alapján adóköteles alapterületet kell beírni. Egy tulajdonos esetén az 1. pontban feltüntetett alapterület kerül beírásra.

A b) pontot akkor kell kitölteni, ha a tulajdonosok megállapodást kötöttek, mely alapján egyikük vállalja be, illetve fizeti meg az adót. Ekkor a megállapodás alapján fennálló adóköteles alapterületet kell beírni, amely vagy megegyezik az 1. pontban feltüntetett alapterülettel, vagy kevesebb ettől, amennyiben egy vagy több tulajdonos esetén az adómentesség feltételei fennállnak.

A c) pontba az üzleti célra használt alapterület kerül beírásra.

Megállapodás esetén az üzleti célra használt alapterület egészét, nem megállapodás esetén tulajdoni hányada arányában számolt alapterületet kell feltüntetni.

Amennyiben a c) pontban üzleti célra használt alapterület kerül feltüntetésre, az adóhatóság az adót a következők szerint állapítja meg:

Kiszámítja az 1. pontban feltüntetett alapterület után a sávós adózással, illetve az üzleti célra használt alapterület után az övezeti besorolással az adót.

Amennyiben az üzleti célú használattal érintett hasznos alapterület után az övezeti besorolás szerint megállapított adómértékkel kiszámított adókötelezettség kisebb vagy egyenlő, mint a teljes hasznos alapterület után a sávós adómértékkel kiszámított adókötelezettség, akkor az adó évi mértéke az adótárgy teljes hasznos alapterület után a sávosan megállapított adómérték, amennyiben az üzleti célú használattal érintett hasznos alapterület után az övezeti besorolás szerint megállapított adómértékkel kiszámított adókötelezettség nagyobb, mint a teljes hasznos alapterület után a sávosan megállapított adómértékkel kiszámított adókötelezettség, akkor az adó évi mértéke az üzleti célú használattal érintett alapterület után meghatározott övezeti besorolás szerint megállapított adómérték, az azt meghaladó hasznos alapterület után 0 Ft/m².

Az adó évi mértéke a magánszemély adózó üzleti célt nem szolgáló lakása, lakhatást szolgáló üdülője után a sávós adómértékek:

a) 0-210 m² hasznos alapterület esetén 100 Ft/m²,

b) 211 m²– 280 m² hasznos alapterület esetén 21.000 Ft és a 210 m² feletti hasznos alapterület után 150 Ft/m²,

c) 281 m² hasznos alapterületet meghaladó hasznos alapterületű lakások esetén 31.500 Ft és a 280m² feletti hasznos alapterület után 200 Ft/m².

Az üzleti célra szolgáló lakások után az adó évi mértéke:

a) 1.400 Ft/m² az I. besorolási övezetben,

b) 1.300 Ft/m² a II. besorolási övezetben,

c) 200 Ft/m² a III. besorolási övezetben,

d) 1.000 Ft/m² a IV. besorolási övezetben.

Az utcák szerinti övezeti besorolás a már említett építményadóról szóló módosított 36/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében tekinthető meg.

Üzleti célú használat: a magánszemély adózó tulajdonában álló építmény bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, a lakás lakhatás céljára történő bérbeadása kivételével, illetőleg a magánszemély adózó olyan lakása, lakhatást szolgáló üdülője, egyéb nem lakás céljára szolgáló épülete, épületrésze amely székhelyként, telephelyként, fióktelepként került feltüntetésre, bejelentésre, illetőleg feltüntetés, bejelentés hiányában székhelynek, telephelynek, fióktelepnek minősül.

Életvitelszerű használat: ha a magánszemély adózó az ingatlanból (lakás, üdülő) szervezi az életét (pl. rendszeresen innen indul, ide ér haza), ahol az életvitelhez szükséges tevékenységeket - főzés, étkezés, mosás, stb. - legjellemzőbben folytatja, ahol havi rendszerességgel közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

VII. TÖRVÉNYI ADÓMENTESSÉG

Mentes még az adó alól a szükséglakás, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.

VIII. NYILATKOZAT A MŰEMLÉKÉPÜLET FELÚJÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓMENTESSÉG IGÉNYBEVÉTELÉRŐL

Ebben a részben lehet nyilatkozni a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről.

IX. AZ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBEN RÖGZÍTETT ADÓMENTESSÉG, ADÓKEDVEZMÉNY IGÉNYBEVÉTELE

Az önkormányzati rendelet által nyújtott mentességet a megfelelő helyen „X” jellel kell jelölni.

X. TÖBB ADÓMÉRTÉK ESETÉN A MÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TÉNYEK, ADATOK

Több adómérték esetében a mérték megállapításához szükséges tényeket, adatokat ebben a részben lehet megadni.

„B” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot akkor kell kitölteni, ha a Főlap IV. pontjában „B” jelű betétlapot jelölte. Adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni.

I-III. ADÓKÖTELEZETTSÉG KELETKEZÉSE, VÁLTOZÁSA, MEGSZŪNÉSE

Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja.

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válásának emelkedését vagy a használatba vétel tudomásul vételét 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. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

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

IV. AZ ÉPÍTMÉNY CÍME

Ebben a részben kell megadni a bevallással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát. A helyrajzi szám kitöltése kötelező, ennek hiányában a bevallást befogadni nem lehet!

V. ÉPÍTMÉNY FAJTÁJA

A kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény ingatlannyilvántartás szerinti fajtáját és jellegét a megfelelő helyen „X” jellel kell jelölni.

VI. AZ ÉPÍTMÉNYADÓ ALAPJA

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Ebben a részben tehát az adó alapjának megállapításához szükséges négyzetmétert kell beírni. A hasznos alapterületet egész m²-re kerekítve kell bevallani.

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett lévő 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 (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 beszámítani.

VII. TÖRVÉNYI MENTESSÉG

Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény, 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.

A mentességet a megfelelő helyen „X” jellel kell jelölni.

VIII. NYILATKOZAT

Ebben a részben lehet nyilatkozni a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről.

IX. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETI MENTESSÉG, KEDVEZMÉNY Az önkormányzati rendelet által nyújtott mentességet a megfelelő helyen „X” jellel kell jelölni.

X. TÖBB ADÓMÉRTÉK ESETÉN A MÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TÉNYEK, ADATOK

Több adómérték esetében a mérték megállapításához szükséges tényeket, adatokat ebben a részben lehet megadni.

MEGÁLLAPODÁS

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a

tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Ekkor a bevallás fajtája megállapodás alapján benyújtott lesz, és ezt a lapot kötelező kitölteni.

I. INGATLAN

Az adatok megegyeznek a Főlap IV. pontjában megadottakkal.

II. BEVALLÁS BENYÚJTÓJA

Az adatok megegyeznek a Főlap II. pontjában megadottakkal.

III. MEGÁLLAPODÁS

Az ingatlan tulajdonosainak és/vagy vagyoni értékű jog jogosítottjainak adatai, akik megállapodnak abban, hogy Főlap IV. pontja szerinti ingatlan vonatkozásában az adóval kapcsolatos kötelezettségeket a Főlap II. pontja szerinti személy teljesíti, illetve az adóval kapcsolatos jogokat gyakorolja.