

Kitöltési útmutató Ráckeve Város Önkormányzata Építményadó bevallási nyomtatványához

Tisztelt Adózó!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ráckeve Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a 19/1991(XII.13) számú rendeletét (továbbiakban: Ör.) 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 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) 2. mellékelt II/A. 4. pontja 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 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.**

Építményadó kötelezettségről röviden

A Htv., valamint az Ör. 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.§ 5-6. pontjai) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

épületrész: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;

A bevallási nyomtatvány Főlapból és Betétlapokból áll.

„FŐLAP”

A főlapon a tulajdonosok által megkötött megállapodásról, a benyújtott lapok számáról, a benyújtás okáról, az építmény, az adózó és tulajdonostársak adatairól adnak számot a lapot kitöltők.

I. Bevallás fajtája

Abban az esetben, ha az **ingatlannak 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 haszonélvezet, 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 felruházhathatnak (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”-hoz kell „x” jelet tennie!

- Adóegyszerűsítés érdekében lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházza 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”-hoz kell „x” jelet tennie! 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 akás céljára szolgáló épületről a B jelű betétlapot kell – adótárgyanként – kitölteni** (Htv. 52. 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 félévre 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 kérjük 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, valamint azt, hogy hány darab, és milyen típusú, fajtájú adótárgy található ezen a helyrajzi számon. Annyi betétlapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgyat (épületrészt) jelöl ebben a pontban.

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 szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.**

Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának – a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók (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 helyen kell jelölni, valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni. Amennyiben több tulajdonosa is van az ingatlandnak, úgy a IV/A. pontban a tulajdonostársak adatait is kérjük megadni.

V. Előző/következő tulajdonostársak adatai

Adókötelezettség keletkezésekor, az építmény szerzésénél az „előző” tulajdonos(ok) adatait, megszűnéskor például eladásnál az „új” tulajdonos(ok) adatait kérjük feltüntetni. Külön „x” jelet jelölje az „Előző” vagy „Új” tulajdonos meghatározását.

„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

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni az **ingatlan címét** és a **helyrajzi számot** is. Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

III. Épület jellemzői

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. **Lakásnak minősül** az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (Htv. 52. § 8. pont) **Üdülőknek 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 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 - 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 épülethez 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 pincészinthez (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70 %-át kell a teljes alapterületbe számítani.

Hasznos alapterületbe nem tarozó 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 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 szerkezetiileg 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. 52. § 7.pont). **Öröklés** esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálozását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

V. Törvényi mentesség

A Htv. 3. § (2)-(3) bekezdése alapján adómentes valamennyi helyi adó alól – a (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság. A (2) bekezdés szerinti mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építményadóban a (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 írásban köteles nyilatkozni** az adóhatóságnak. A bevallást az adómentességet igénylő szervezeteknek is el kell készíteni, majd minden év január 15-ig nyilatkozni szükséges a feltételek meglétéről (Htv. 3.§ (2) bek.)

Szükséglakásnak minősül az olyan helyiség (helyiségcsoport), amely az összkomfortos, félkomfortos és komfort nélküli fokozatba nem sorolható be, de (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 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 igénybevételéről

A Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értékű 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.

VII. Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének építményadóról szóló 19/1991. (XII.13) számú rendeletet által nyújtott mentességek

Annak érdekében, hogy Ön jogosultság esetén igénybe tudja venni az adókedvezményeket a megfelelő rovatok kitöltése elengedhetetlen.

1. Az Ör. 5 §-a (1) bek. alapján 50%-os személyi adómentességet élvez a lakás céljára szolgáló építményben életvitelszerűen tartózkodó tulajdonos, hasznélvező, vagy bérlő, ha
 - a) a lakásban életvitelszerűen tartózkodó közeli hozzátartozók között az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori minimális összegének kétszeresét
 - b) a lakásban egyedülként életvitelszerűen tartózkodó 65 év feletti lakos, akinél a jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori minimális összegének két és félszeresét
 - c) saját háztartásban három, vagy több kiskorú gyermeket; továbbá egyedülállóként két vagy több kiskorú gyermeket nevel;
 - d) egyedülálló és jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori minimális összegének kétszeresét

(2) 50 %-os személyi adómentességet élvez az a nyugdíjas üdültulajdonos, akinél az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori minimális összegének kétszeresét.

A mentességek igénybevételéhez szükséges a „Kérelem építményadó személyi mentesség megállapításához” című nyomtatvány kitöltése, valamint jövedelemigazolás benyújtása. A kérelem igényelhető az Adóügyi Irodában, vagy letölthető a város honlapjáról www.rackeve.hu/polgarmesteri hivatal/adóügyi iroda/építményadó.

„B” jelű betétlap kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről

Ezt a lapot a tulajdonában lévő minden nem lakásnak és üdülőknek 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. Épület jellemzői

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, játéktérnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdnak, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőknek, 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 garázsnek, 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 leírtakat kell alapul venni.

V. Törvényi mentesség

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

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.

2013. január 1-jétől a Htv. 13. § b. pontja alapján mentessé vált az építményadó alól a **kizárólag** az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség. Ha azonban az épületben más tevékenység is folyik, úgy adómentességet igénybe venni nem lehet.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

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

Az Ör. 12. § alapján az adó mértéke:

lakás céljára szolgáló építmény után évi	250,- Ft/m²
üdülés céljára szolgáló építmény esetében, ha a hasznos alapterület a 80 m ² -t nem éri el	500,- Ft/m²
üdülés céljára szolgáló építmény esetében, ha a hasznos alapterület 80 m ² -t eléri vagy meghaladja az első m ² -től	660,- Ft/m²
nem lakás céljára szolgáló építmény után	250,- Ft/m²

Az évi építményadó 400,- Ft-nál kevesebb nem lehet.

Amennyiben a bevallás kitöltése továbbra is gondot, problémát jelent Önnek, úgy a Ráckevei Polgármesteri Hivatal Adóügyi Iroda munkatársai félfogadási időben készséggel állnak a rendelkezésükre.

Ügyfélfogadási időpontok: Hétfő: 08.00-16.00, Szerda:08.00-16.00, Péntek: 08.00-12.00
Levél cím: Polgármesteri Hivatal Adóügyi Iroda 2300 Ráckeve, Szent István tér 4.
Telefonszám: 06/24-523-339
E-mail: adocsoport@rackeve.hu
Az építményadó bevallás letölthető www.rackeve.hu honlapról.