

1  
**KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ**  
**építményadó bevalláshoz**

A nemzetgazdasági miniszter 2009. január 1-től a 35/2008. (XII.31.) PM rendeletével új alapokon határozza az önkormányzati adóhatóságok által használt bevallási nyomtatványok formai és tartalmi követelményeit. A bevallási nyomtatvány pontos kitöltése érdekében kérjük, tanulmányozza át a **„KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ”**-t, hiszen ez segítséget jelenthet az építményadó értelmezésében, valamint a bevallás kitöltésében, az adókötelezettség teljesítésében.

**„FŐLAP”**

A főlapon a tulajdonosok által megkötött megállapodásról, a benyújtás okáról, az építmény, valamint az adózó 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.

**Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12. § (2) bekezdése értelmében valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

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

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni hányaduk arányában viselik az adókötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „x” jelet tennie!
- Az **adóegyszerűsítés érdekében** lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel. 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 **az építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani**. A bevallás egy főlapból, valamint A, illetve B betétlapból áll. Lakásról és üdülőről az A jelű betétlapot, kereskedelmi egységről, szállásépületről és egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről a B jelű betétlapot kell – adótárgyanként – kitölteni.

## 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** (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) 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.

A bevallás 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 majd feltüntetni.

## III. Ingatlan

Ebben a pontban az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (ingatlan címe, helyrajzi száma), valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak típusát, számát kell megadni. A főlap mellé annyi betétlapot kell csatolni, ahány adótárgyat (épületrészt) jelöl ebben a pontban.

## IV. Bevallás benyújtója

Ebben a blokkban az adóalany azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni mind a természetes személynek, mind a jogi személynek egyaránt.

Itt kell megjelölni, hogy a bevallás benyújtója milyen minőségben teszi bevallását, tulajdonosként vagy vagyoni értékű jog jogosítottjaként.

A Htv. 12. § (1) bekezdése alapján az **adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.**

A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság 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.

Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (kezelői jog, vagyonkezelői jog, haszonélvezeti jog, használati jog – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –) terheli, az adó alanya a vagyoni értékű jog jogosítottja. Az ingatlanon fennálló **vagyoni értékű jog jogosítottja** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került.

A tulajdoni hányad kitöltése kötelező! Amennyiben több tulajdonosa is van az ingatlannak, úgy a tulajdonostársak adatait is kérjük megadni a „Résztulajdonosok adatai” megnevezésű nyomtatványon.

#### **IV/A. Előző/következő tulajdonostársak adatai**

Ebben a pontban az építmény korábbi vagy új tulajdonosát (tulajdonosait), azaz az építménnyel kapcsolatban korábban adózó személy adatait kell megjelölni (pl. vásárlás esetén az eladót, értékesítés esetén a vevőt, öröklés esetén az örökhagyót).

Aláhúzással kell jelölni az „Előző” vagy „Következő” tulajdonos meghatározást.

#### **V. Nyilatkozat a bevallásban közölt adatok valóságáról**

##### **Az adóbevallás (cégszerű) aláírás hiányában, illetve jogosulatlan személy aláírása esetén érvénytelen!**

Az adóbevallást főszabályként az adózónak kell aláírnia, azonban lehetőség van arra, hogy a bevallást az adózó helyett az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott képviselője, meghatalmazottja írja alá. Ha a bevallást a meghatalmazott írja alá, a meghatalmazást csatolni kell az adóbevalláshoz.

#### **„A” jelű betétlap**

Az „A” jelű betétlapot a lakás és üdülő esetén kell kitölteni.

A Htv. alapján **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.

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

#### **I. Bevallás benyújtója**

A bevallás benyújtó nevét (cégnevét), adóazonosító jelét, illetve adószámát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP IV. részének 3. és 6. pontjaival. 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 számát (FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjával megegyező). Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

## III. Épület jellemzői

Ebben a rovatban az épület fajtáját (1. pont), valamint hasznos alapterületét (2. pont) kell megadni. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni ingatlanát, úgy a megnevezését kérjük beírni. Minden esetben az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (azaz nem megállapodás alapján készíti el a bevallást).

A Htv. alapján **hasznos alapterület** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (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 számítani.

Hasznos alapterületbe nem tartozó helyiségek az ún. **kiegészítő helyiségek** például a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót. Egyéb más pincék a „B” lapon kerülnek bevallásra.

**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.

## IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

**Új ingatlan** esetén a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napját, ennek hiányában a tényleges használatbavétel napját; **ingatlan vásárlása; eladása** esetén az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát; **vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése** esetén a földhivatali bejegyzés, illetve törlés napját; az **ingatlan megszűnése** esetén az ingatlan teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni. **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. Ebben az esetben a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap, az adókötelezettség keletkezésének időpontjához az örökhagyó elhalálozásának napját kell beírni.

**Egyéb változás** esetén (pl: rendeltetésmód változás, alapterület módosulása) az adókötelezettséget érintő változás időpontját kell feltüntetni.

## V. Törvényi mentesség

A Htv. szerint mentes a szükséglakás és a kizárólag háziorvosi tevékenység céljára szolgáló helyiség, helyiségek.

**Szükséglakásnak** minősül az olyan helyiség (helyiségcsoport), amely az összkomfortos, komfortos, 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.

Az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény értelmében **önálló orvosi tevékenység** a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény szerinti háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos (együtt: háziorvos) által nyújtott egészségügyi ellátás.

Mentességről adott nyilatkozat esetén a mentes területrész nagyságát is fel kell tüntetni.

## VI. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Dudar Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 11/2014. (IX.22.) önkormányzati rendelete 4. §-a értelmében mentes az adó alól, az adóalany, akinek családjában a naptári év első napján az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

## VII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről.

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

6  
**„B” jelű betétlap**

A „B” jelű betétlapot kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről (pl.: garázs, műhely, üzlet stb.) kell kitölteni.

A Htv. alapján **kereskedelmi egység** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

**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.

**Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

A **lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló** 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.

Azaz az egy helyrajzi számon lévő, lakással szerkezetileg egybeépült gépjárműtároló ugyanúgy külön adótárgynak minősül, mint az, amelyik a telken különálló építményként funkcionál.

## **I. Bevallás benyújtója**

A bevallás benyújtó nevét (cégnevét), adóazonosító jelét, illetve adószámát kell megadni. Megegyezik a FŐLAP IV. részének 3. és 6. pontjaival. 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 számát (FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjával megegyező). Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

### **III. Épület jellemzői**

Ebben a rovatban az épület fajtáját (1. pont), valamint hasznos alapterületét (2. pont) kell megadni. Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni ingatlanát, úgy a megnevezését kérjük beírni. Az épület fajtájának megállapításánál az épület használatának a módja a meghatározó (pl. az ingatlan-nyilvántartásban lakásként feltüntetett épületet, amennyiben ott kereskedelmi tevékenységet folytatnak nem lakásként, hanem kereskedelmi egységként kell bevallani).

Minden esetben az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni akkor is, ha Ön nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (azaz nem megállapodás alapján készíti el a bevallást). A hasznos alapterület nagyságát az „A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának III. pontjában foglaltak szerint kell meghatározni.

### **IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja**

Megegyezik „A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának IV. részében foglaltakkal.

### **V. Törvényi mentesség**

A Htv. szerint adómentes az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az 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.

Mentes az adó alól a kizárólag háziiorvosi tevékenység céljára szolgáló helyiség, helyiségek.

### **VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről**

Megegyezik az „A” jelű betétlap kitöltési útmutatójának VI. részében foglaltakkal.

**MEGÁLLAPODÁS****adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról**

Abban az esetben, amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, ezt az adatlapot szükséges kitölteni és az adóbevalláshoz mellékelni.

**II. Ingatlan**

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni az ingatlan címét és a helyrajzi számát (FŐLAP III. részének 1. és 2. pontjával megegyező). Fontos, hogy ezek a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

**III. Bevallás benyújtója**

A bevallás benyújtó, azaz a felhatalmazott tulajdonos (adóalany) azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni. Megegyezik a FŐLAP IV. részének adataival.

**IV. Megállapodás**

Ebben a részben szükséges feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett további tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosultjainak adatait, illetve az itt megnevezett adóalanyok aláírása is szükséges.

**V. A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása**

Aláírás hiányában a megállapodás űrlap érvénytelen!