

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága által rendszeresített építményadó bevallási nyomtatványához

Tisztelt Adózó!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján **a 18/2012.(IV.12.) számú önkormányzati rendelettel** (a továbbiakban: rendelet) **2012. június 1-jei hatállyal bevezette az építményadót.**

A vonatkozó jogszabályok alapján **adóköteles Szekszárd önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (a továbbiakban együtt: építmény). **Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.**

Az építményadó kötelezettségről röviden

Építmény, épület, épületrész

Építménynek minősül (Htv.52.§ 5. pontja) a rendeltetésre, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

Épületnek minősül (Htv. 52.§ 6. pontja) az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

Épületrész az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a Htv. 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.

Az építményadó alapja a hasznos alapterület

Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete. **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 pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

Az adó mértéke

Az építményadó megállapítása a Htv. 7. § e) pontja, valamint az azzal összhangban alkotott rendelet értelmében az építmény használati módja alapján történik:

- az építmény üzleti célt szolgál,
- az építmény üzleti célt nem szolgál.

Az egyes használati módokhoz különböző adómértékek kapcsolódnak, **de az adó alanyának** – ellentétben például a helyi iparüzési adóval – **nem kell az adó összegét a bevallás benyújtásával megállapítania, az az önkormányzati adóhatóság feladata, mely – az adóügyekben általános ügyintézési határidőn belül – a fizetendő adó összegéről határozattal értesíti az Adózót.**

Indokoltnak tartjuk azonban, hogy az **adó éves mértékéről** – a rendelet 4. §-ában foglaltak szerint – az útmutató keretében is tájékoztassuk a Tisztelt Adózókat:

- a) bel- és külterületen, illetve zártkertben magánszemély tulajdonában lévő – üzleti célt nem szolgáló – lakás céljára használt építmény vonatkozásában:
- aa) 1-250 m² adóalap esetén 140 forint/m²/év;
- ab) 251 m² adóalaptól 35.000 forint és a 250 m² feletti rész után 280 forint/m²/év;
- b) bel- és külterületen, illetve zártkertben magánszemély tulajdonában lévő – üzleti célt nem szolgáló – nem lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában – kivéve a gépjármű tárolót – az adóalap után 140 forint/m²/év;
- c) gépjárműtároló vonatkozásában az adóalap után 280 forint/m²/év;
- d) bel- és külterületen nem magánszemély tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adóalap után 280 forint/m²/ év;
- e) bel- és külterületen, illetve zártkertben lévő üzleti célt szolgáló pince építmény vonatkozásában az adóalap után 140 forint/m²/ év;
- f) kereskedelmi, illetve szolgáltatóipari célt szolgáló építmények vonatkozásában:
- fa) 1-100 m² adóalap esetén 100 forint/m²/év;
- fb) 101-500 m² adóalap esetén 10.000 forint és a 100 m² feletti rész után 280 forint/m²/év;
- fc) 501-1000 m² adóalap esetén 122.000 forint és az 500 m² feletti rész után 700 forint/m²/év;
- fd) 1001- 1500 m² adóalap esetén 472.000 forint és az 1000 m² feletti rész után 1400 forint/m²/év;
- fe) 1501 m² adóalaptól 1.172.000 forint és az 1500 m² feletti rész után 1650 forint/m²/év;
- g) kiemelt kereskedelmi övezetben lévő üzleti célt szolgáló építmények vonatkozásában:
- ga) 1-120 m² adóalap esetén 100 forint/m²/év;
- gb) 121 m² adóalaptól 12.000 forint és a 120 m² feletti rész után 1650 forint/m²/év;
- h) A tényleges használati mód alapján hitelintézeti, pénzügyi, biztosítási, I. kategóriájú pénznyerő automata üzemeltetésére szolgáló építmény, továbbá a távközlési, energiaellátó tevékenység céljára szolgáló építmény, valamint az üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), gyorsétterem céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adóalap után 1650 forint/m² /év;
- i) termelési célra szolgáló építmények vonatkozásában az adóalap után 280 Ft/m²/év;
- j) szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adóalap után 280 forint/m² /év;
- k) egyéb a d) – i) bekezdésbe nem tartozó üzleti célt szolgáló építmény vonatkozásában az adóalap után 280 forint/m²/ év;
- A g)- h) pont szerinti emelt mértékű adóztatást nem befolyásolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tényleges rendeltetésszerű használat bejegyzésre, vagy feltüntetésre került, az sem, hogy a rendeltetésszerű használó a tulajdonos vagy más.

Adómentesség, adókedvezmény

A Htv. 13. § rendelkezik azon építményekről, melyek esetében az ingatlan tulajdonosa mentesül az adó alól: alanyi jogon mentes a helyi adó alól az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztviselő, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – *kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában* – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság. A mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építmény- és telekadóban a mentesség csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alapterületű alapterületű épület és telek 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.). Mentességről adott nyilatkozat esetén a **mentes terület rész nagyságát** is fel kell tüntetni.

Szintén törvényi rendelkezés alapján mentes az építményadó alól:

- a **szükséglakás**: 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;
- a **kizárólag az önálló orvosi tevékenységről** szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.

Az adómentes építmények körét a rendelet 5. §-a tovább bővítette. Ennek alapján mentes az adó alól:

- a) a magánszemély adóalany tulajdonában álló – üzleti célt nem szolgáló – a lakóingatlannal azonos helyrajzi számon lévő gazdasági épület,
- b) a társasház üzleti célt nem szolgáló közös használatú helyiségei,

A számított építményadóból 50 % adókedvezmény illeti meg az egyedül élő nyugdíjas magánszemélyt a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyül szolgáló lakás után.

Az adóbevallás kitöltése

A nemzetgazdasági miniszter 2009. január 1-től a 35/2008. (XII.31.) PM rendeletével meghatározza 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, a bevallás kitöltésében, valamint az adókötelezettség teljesítésében.

Célszerű kiemelt figyelmet fordítani az építményadóztatásban alkalmazott fogalmak pontos ismeretére (pl.: adókötelezettség, adóalany, adómentesség, stb.) és jelölésére, hiszen a bevallásban feltüntetett adatok az adókötelezettséget – ide értve az adófizetési kötelezettséget is – több évre is meghatározhatják, továbbá nem utolsó sorban megkönnyíthetik az önkormányzati adóhatóság és az adózó feladatának teljesítését.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32.§ (2) bekezdése értelmében, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg – ide értve különösen és jelen esetben az építményadót – az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az önkormányzati adóhatóság feladata.

A jogszerű adóztatás érdekében az Adózó - mint tulajdonos, vagy vagyoni értékű jog jogosítottja - az építményről, amennyiben annak keletkezésében, változásában, megszűnésében bevallási ok következik be, attól számított 15 napon belül adóbevallást kell tennie. Az építményadó 2012. évben történő adóbevezetésekor is adóbevallási kötelezettség áll fenn, a 2012. június 1-jei állapotnak megfelelően.

Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig az építményadót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

Ügyintézés, E-ügyintézés

Szekszárd Megyei Jogú Város honlapján (www.szekszard.hu), a **Közügyek/ Adózás, E-ügyintézés/ Ellenőrzött módon kitölthető bevallások** vagy a **Letölthető bevallások** menüpontokból az építményadó űrlap (bevallási nyomtatvány) elérhető és kitölthető.

Az **Ellenőrzött módon kitölthető bevallások** menüben az építményadó bevallás kitöltését a számítógépes program segíti. A bevallást kitöltés és nyomtatást követően az adóalanynak aláírásával hitelesítenie kell.

A **Letölthető bevallások** menüpontból az építményadó bevallási űrlap kinyomtatható, kézzel kitölthető, majd ezt követően az adóalanynak ezt is aláírásával kell ellátni.

Az elkészített és az adóalany aláírásával hitelesített bevallást postai úton:

7100 Szekszárd, Béla király tér 8. vagy 7101 Szekszárd, Pf. 83. címre,

illetve személyesen az önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani.

Ügyfélfogadási idő:

Hétfő 8⁰⁰-16³⁰

Szerda 8⁰⁰-16³⁰

Építményadó bevallás esetén elektronikus ügyintézésre jelenleg nincs lehetőség.

A bevallási nyomtatvány minden szükséges lapját ki kell tölteni:

- Főlap az általános adatokról,
- „A” jelű betétlap a lakás, üdülő céljára szolgáló építményekre vonatkozóan,
- „B” jelű betétlap a nem lakás céljára szolgáló építményekre vonatkozóan.

A Htv. rendelkezése alapján – több tulajdonos esetében – az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonos is felruházható (Htv. 12. § (2) bekezdés). Ebben az esetben a

Megállapodásról szóló nyomtatvány kitöltése és csatolása is szükséges. A megállapodás abban az esetben érvényes, ha azt valamennyi tulajdonos aláírásával hitelesíti.

FŐLAP
az építményadóról,
hasznos alapterület szerinti adózás esetében

A főlapon a tulajdonosok (vagyoni értékű jog jogosítottjai) által megkötött megállapodásról, a benyújtás okáról, fajtájáról, jellegéről, továbbá az Adózó és tulajdonostársak adatairól adnak számot az adóalanyok.

I. Bevallás fajtája

Ha az **ingatlan**nak **egy tulajdonosa** van akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás**”-t kell jelölni. (Htv. 12.§)

Ha az építmény vagyoni értékű joggal terhelt, úgy a bevallás kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl.: haszonélvező). Ha és amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (építmény) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12.§ (1) bek.).

A helyi adók tekintetében vagyoni értékű jog (Htv. 52.§ 3. pont):

- kezelői jog,
- vagyionkezelői jog,
- haszonélvezet,
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –.

A lakásbérlet, tekintve hogy az ingatlan-nyilvántartás során az ún. tulajdoni lapra nem kerül bejegyzésre, a Htv. 12.§ (1) bekezdésével összhangban, az építményadó szempontjából **nem minősül vagyoni értékű jognak** függetlenül attól, hogy a Htv. értelmező rendelkezése felsorolásszerűen tartalmazza e kifejezést.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. A tulajdoni (jogosultsági) hányadot kérjük megszokott módon (pl.: ½-ed, stb.) jelölni szíveskedjenek. 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).

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

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást – valamint adótárgyakhoz kapcsolódó betétlapot – 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 felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv.12.§ (2) bek.) Az Ő nevében készül a bevallás és a tulajdonostársak hozzájáruló megállapodása alapján egyedül Ő viseli a terheket. Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott bevallás”-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 **megállapodást** is.

Fontos, hogy **építményekről helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani.**

A bevallás egy főlapból, valamint „A”, illetve „B” jelű betétlapból áll. **Lakásról és üdülőről** az „A” jelű betétlapot, **kereskedelmi egységről** (szállásépületről) és **egyéb, nem lakás céljára szolgáló épületről** a „B” jelű betétlapot kell – adótárgyanként – kitölteni (Htv. 52.§ 6. pont).

II. Bevallás benyújtásának oka

2012. évben az adóbevallás első benyújtásakor – mivel az önkormányzat június 1. napjával vezette be az építményadót – a bevallás benyújtásának oka az **adókötelezettség keletkezése** oszlopban az **adóbevezetés** pont lesz.

A továbbiakban 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. Fontos kiemelni, hogy **az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti**.

Az építményadóban bekövetkezett - az adókötelezettséget érintő - változásról (adókötelezettség keletkezése, megszűnése) a jövőben a változást követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. **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” jelű betétlapok IV. pontjában tudja majd feltüntetni.

III. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat kérjük itt feltüntetni, valamint azt, hogy mennyi darab és milyen típusú, fajtájú adótárgy található ezen a helyrajzi számon. Annyi betétlapot kell majd a főlap mellé csatolni, ahány adótárgyat jelöl ebben a pontban. **Ebben a pontban nem az adótárgy tényleges használati módját, hanem fajtáját és jellegét kell közölni!**

Amennyiben például egy helyrajzi számon található a lakóingatlan és a garázs is, a III/3 pontban a lakás és az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület rovatokban kell feltüntetni a darabszámot. Ebben az esetben a főlapon kívül mind az „A” jelű, mind pedig a „B” jelű lapot ki kell tölteni.

Amennyiben egy helyrajzi számon csak egyfajta adótárgy található, (pl. lakás), a főlapon kívül csak az „A” jelű lapot kell kitölteni.

Abban az esetben, ha több külön helyrajzi számon található adóköteles ingatlannal is rendelkezik valaki, helyrajzi számonként kell kitölteni mind a Főlapot, mind pedig a megfelelő „A”, vagy „B” jelű betétlapot.

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.§ (15.) bek.).

Az **építmény tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a kormányhivatalhoz benyújtották – melynek tényét **a körzeti földhivatal széljegyezte -**, **a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.**

Évközben történő adóbevezetésre vonatkozó különös szabály

Ha a törvény az adóalanyiságot az év első napján fennálló állapothoz köti és az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiság követelményeinek.

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 az 1959. évi IV. törvény, azaz 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** (a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya.**

A bevallás benyújtó ebbéli minőségét a megfelelő helyen kell jelölni (tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja), valamint a tulajdoni hányadot feltüntetni.

IV/A. Tulajdonostársak

Amennyiben az ingatlanok több tulajdonosa is van, a tulajdonostársak adatait ebben a pontban kérjük feltüntetni.

V. Tulajdonosváltás

Év közben történő elidegenítés esetén – amennyiben átruházására irányuló szerződést a kormányhivatalhoz benyújtották és ennek tényét a körzeti földhivatal széljegyezte – a következő adóévtől a tulajdonjogot szerző felet kell az adó alanyának tekinteni. Az adónyilvántartás naprakész vezetése érdekében kérjük az előző tulajdonos adatainak kitöltését.

VI. Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatai

Ezen rubrikák értelemszerűen kitöltendők. Felhívjuk a Tisztelt Adózók figyelmét, hogy az adóbevallást aláírásukkal hitelesíteni kell. **Aláírás nélkül a bevallás érvénytelen!**

**„A” jelű betélap
lakásról, üdülőről
a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó bevallásához
Ezt a lapot az lakásról, üdülőről kell elkészíteni.**

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni; mind **a természetes személynek**, mind **a jogi személynek** egyaránt.

Amennyiben a www.szekszard.hu honlapon található *Ellenőrzött módon kitölthető bevallást* választják, a nyílra kattintva az adatok a Főlapról átemelésre kerülnek.

Kézzel történő kitöltés esetén a bevallás benyújtója megegyezik a Főlap IV. pontjában feltüntetett személlyel/vállalkozással.

II. Ingatlan

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

III. Az épület jellemzői

1. Fajtája: ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajtat** (kategóriát), azon belül is a megfelelő **jelleget** (megnevezést). Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni az adótárgyat, úgy az „Egyéb” jelleget kell jelölni, továbbá annak megnevezését is kérjük feltüntetni.

Lakásnak minősülnek 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; (Htv. 52.§ 8. pont).

Üdülőnek minősül az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró épület (Htv. 52.§ 20. pont).

2. Funkció, használati mód

Amennyiben az épületet üzleti célra hasznosítják, kérjük a megfelelő rubrikában x-szel jelölni.

3. Az adóztatás szempontjából fontos hasznos alapterület. Fogalmát a Htv. szabályozza (Htv. 52.§ 9. pont). Itt minden esetben az építmény teljes alapterületét kell feltüntetni – tulajdoni hányad arányától függetlenül – akkor is, ha az Adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést (azaz nem megállapodás alapján készíti el a bevallást). Hasznos alapterület a Htv., valamint az Önkormányzati rendelet szerint 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. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

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 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 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 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.

3/a. Abban az esetben, ha a lakóingatlan részben üzleti célt szolgál, a hasznos alapterület megosztása szükséges. Ebben az esetben külön-külön kell feltüntetni a lakás céljára szolgáló hasznos alapterület, illetve az üzleti célt szolgáló alapterület-rész nagyságát.

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Ha a törvény az adóalanyiságot az év első napján fennálló állapothoz köti és az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiség követelményeinek.

Ebben az esetben az adó bevezetésének napját – 2012. június 1. – dátumot kell feltüntetni az adókötelezettség keletkezésének.

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni. (Htv. 4.§ és 52.§ 7. pont). **Öröklés** esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

V. Törvényi mentesség

Amennyiben az ingatlan szükséglakás, kérjük x-jelölje. Ebben az esetben az építményadó alól mentesség illeti meg.

VI. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

A Htv. 13/A § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értékűként **külön jogszabályban védetté nyilvánított** vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló **épületet** (a továbbiakban: műemléképület) 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 Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Az Önkormányzati rendelet 5. § értelmében mentes az adó alól a Htv.-ben meghatározott mentességeken túl

- a magánszemély adóalany tulajdonában álló – üzleti célt nem szolgáló – a lakóingatlannal azonos helyrajzi számon lévő gazdasági épület,
- a társasház üzleti célt nem szolgáló közös használatú helyiségei,
- a számított építményadóból 50 % adókedvezmény illeti meg az egyedül élő nyugdíjas magánszemélyt a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyeül szolgáló lakás után.

Amennyiben a felsorolt mentességek, illetve kedvezmény valamelyikére jogosult, kérjük x-szel jelölje.

Dátum, aláírás

A Főlaphoz hasonlóan az „A” jelű adatlapot is aláírással hitelesíteni kell.

„B” jelű betélap

kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó bevallásához

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

I. Bevallás benyújtója

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni; mind **a természetes személynek**, mind **a jogi személynek** egyaránt.

Amennyiben a www.szekszard.hu honlapon található *Ellenőrzött módon kitölthető bevallást* választják, a nyílra kattintva az adatok a Főlapról átemelésre kerülnek.

Kézzel történő kitöltés esetén a bevallás benyújtója megegyezik a Főlap IV. pontjában feltüntetett személlyel/vállalkozással.

II. Ingatlan

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

A 2/A pontban kell megjelölni, hogy az építmény kiemelt kereskedelmi övezetben helyezkedik-e el.

Kiemelt kereskedelmi övezet a rendelet 8. § 7) pontja alapján:

- a) a Béri B.Á. utca 79. - 125. számú ingatlanok által behatárolt terület;
- b) a Béri B. Á. utca 94. - 104. számú ingatlanok által behatárolt terület;
- c) a Tartsay V. utca 38 - 42. számú ingatlanok és a Tartsay V. utca 89. számú ingatlan által behatárolt terület.

III. Épület jellemzői (fajta, jelleg)

1. Fajtája: ebben a rovatban Adózónak ki kell választania a megfelelő **fajta**t (kategóriát), azon belül is a megfelelő **jelleget** (megnevezést). Amennyiben a felsorolt lehetőségek közül egyikbe sem tudja besorolni az adótárgyat, úgy az „Egyéb” jelleget kell jelölni, továbbá annak megnevezését is kérjük feltüntetni.

A Htv. az építmények fajtáit tételesen meghatározta, így **kereskedelmi egységnek minősül** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész (Htv. 52.§ 45.pont).

Szállásépület kategóriába tartozik 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 (Htv. 52.§ 46. pont).

Egyéb nem lakás (és üdülő) céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garásznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemszarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész (Htv. 52.§ 47. pont).

2. Funkció, használati mód jelölése

A rendelet 4. §-ában meghatározott eltérő adómértékek miatt - az adó összegének megállapítása érdekében - a megfelelő négyzetben kérem x-szel jelölje, hogy a tényleges használati mód alapján az épület milyen funkciót tölt be.

3. Hasznos alapterület

Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

IV. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Az építmény **vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát, újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni (Htv. 14.§). **Öröklés** esetén a tulajdonjog szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálózását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

V. Törvényi mentesség

- Az **állattartást szolgáló épületrészek**, valamint az ehhez kapcsolódó raktárak, tárolók, továbbá a növénytermesztéshez kapcsolódó tárolóépületek (pl.: műtrágyatárolók, magtárak stb.) mentesek az építményadó alól (Htv. 13.§ h. pont). A mentesség kifejezetten az adótárgy jellegéhez kötődik, azaz **az állattartáshoz, illetve növénytermesztéshez közvetlenül kapcsolódó** épületek (épületrészek) vonatkozásában alkalmazható, tehát függetlenül attól, hogy az adóalany (tulajdonos) végzi-e az állattartást vagy a növénytermesztést vagy más személy (például bérlő, aki a Htv. szerint nem építményadó-alany).

E mentesség érvényesítéséhez (alkalmazhatóságához) további – az előzőekben foglaltakból következő – feltétel, hogy az adóalany vagy más személy (bérlő) ezzel **az épülettel összefüggésben végezzen állattartást, vagy növénytermesztést**. Preferált épületnek – például a növénytermesztés esetében – tehát mindazon tárolóépület(rész)ek minősülnek csak, amelyek a növénytermesztés közvetlen feltételeit jelentő anyagok (például műtrágya, növényvédő szer, vetőmag), eszközök (például mezőgazdasági vontató, vetőgép, kombajn, permetezőgép) vagy/és a növénytermesztés eredményként létrejött termény (például búza, kukorica, árpa) kifejezetten tárolására szolgálnak. Mindezekből az is következik, hogy például a kereskedelmi (továbbértékesítési) céllal beszerzett vetőmag, műtrágya, takarmány vagy a feldolgozott termésből (pl. szőlő) előállított termék (bor) tárolására, valamint a mezőgazdasági gépek szerelésére, továbbá ez utóbbiak mérlegelésére (mázsaház) szolgáló épület(rész)ek után az előzőekben hivatkozott építményadó-mentesség nem jár.

- A Htv. alapján mentes a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.

Amennyiben valamelyik jogcímen adómentességre jogosult, a megfelelő négyzetben kérem x-szel jelölje.

VI. 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 Ön ezt a mentességet igénybe kívánja venni, úgy ezt jelölni kell, valamint az építési engedély jogerőre emelkedésének napját is fel kell tüntetni.

VII. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

Az Önkormányzati rendelet 5. § értelmében mentes az adó alól – a Htv.-ben meghatározott mentességeken túl – a magánszemély tulajdonában álló – üzleti célt nem szolgáló – a lakóingatlannal azonos helyrajzi számon lévő gazdasági épület.

Dátum, aláírás

A Főlaphoz hasonlóan a „B” jelű adatlapot is aláírással hitelesíteni kell.

Kérjük, hogy a bevallási nyomtatvány másolatát – az adótárgyankénti betétlapokkal együtt –, valamint a benyújtását, illetve a kézbesítést, átvételt igazoló bizonylatokat az elévülési idő végéig (5 év) megőrizni szíveskedjék.