

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága által rendszeresített telekadó 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 19/2012.(IV.12.) számú önkormányzati rendelettel** (a továbbiakban: rendelet) **2012. június 1-jei hatállyal bevezette a telekadót.**

A vonatkozó jogszabályok alapján **adóköteles Szekszárd önkormányzat illetékességi területén lévő telek.**

A telekadó kötelezettségről röviden

Fogalmak:

Telek (Htv.52.§ 16. pont) az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykorona-értékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket, a külterületi termőföldet, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterületet, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll, továbbá a közút területét, a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet, a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet.

Termőföld (Htv. 52. § 17. pont) az ingatlan-nyilvántartásban aranykorona értékkel és művelési ággal nyilvántartott, a termőföldről szóló törvény szerinti termőföldnek minősülő földterület.

A telekadó alapja a telek m²-ben számított területe.

Az adó mértéke

A telekre vonatkozóan 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** – 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 – tájékoztassuk a Tisztelt Adózókat:

a) kereskedelmi célt szolgáló telek esetében:

aa) 1-1500 m² adóalap esetén 50 forint/m²/év;

ab) 1501 m² adóalaptól 100 forint/m²/év;

b) termelési célt szolgáló telek esetében:

ba) 1-5000 m² adóalap esetén 0 forint/m²/év

bb) 5001 m² adóalaptól 50 forint/m²/év

c) kiemelt kereskedelmi övezetben fekvő telek esetében 250 forint/m²/év

d) hitelintézeti, pénzügyi vállalkozási, biztosítási, egyéb pénzügyi tevékenység illetve a szerencsejáték szervezéséről szóló 1991. évi XXXIV. törvény alapján I. kategóriájú pénznyerő automata üzemeltetésére szolgáló telek, továbbá távközlési, az energiaellátó tevékenység és üzemanyagtöltő állomás célját szolgáló telek esetében 250 Ft/m².

e) egyéb – a) – d) pontokba nem tartozó telek esetében 50 forint/m² /év.

Adómentesség, adókedvezmény

A Htv. 3. § (2) bek. és a 19. § rendelkezik azon esetekről, melyek esetében a telek 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 alaptevékenység kifejtésére szolgáló 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 területrész nagyságát** is fel kell tüntetni.

Szintén törvényi rendelkezés (Htv. 19. §) alapján mentes a telekadó alól:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével megegyező nagyságú telekrész;
- az erdő művelési ágban nyilvántartott belterületi telek;
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a.

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

a) a magánszemély adóalany tulajdonában lévő telek abban az adóévben, amikor az adóalanyt a földhivatali nyilvántartás szerint ugyanazon a helyrajzi számon található, nem vállalkozási célú építmény után ugyanarra az adóévre vonatkozóan építményadó fizetési kötelezettség terheli.

b) a nem vállalkozó magánszemély tulajdonában lévő építési telek, ha a telket a vételt követő négy éven belül lakóépülettel beépíti és a jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkező lakóépület telekből lefedett része eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 %-át.

Az adóbevallás kitöltése

A 2009. január 1-től hatályos 35/2008. (XII.31.) PM rendelet 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 a telekadó értelmezésében, a bevallás kitöltésében, valamint az adókötelezettség teljesítésében.

Célszerű kiemelt figyelmet fordítani a telekadóztatásban 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 a telekadót – az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az önkormányzati adóhatóság feladata.

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

Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig a telekadót (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 a telekadó űrlap (bevallási nyomtatvány) elérhető és kitölthető.

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

A **Letölthető bevallások** menüpontból a telekadó 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

Telekadó bevallás esetén elektronikus ügyintézésre jelenleg nincs lehetőség.

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.

BEVALLÁS

a telekadóról alapterület szerinti adózás esetében

I. Bevallás fajtája

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

Ha a telek 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 (telek) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12.§ (1) bek.).

A helyi adók tekintetében vagyoni értékű jog (Htv. 52.§ 3. pont): kezelői jog, vagyonkezelői jog, haszonélvezet, használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, a földhasználat, a tartós földhasználat.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. A tulajdoni (jogosultsági) hányadot kérjük megszokott módon (pl.: 1/2-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 a **teleknek több tulajdonosa** van, úgy **két lehetőség között is 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 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 **megállapodás nyomtatványt** is.

II. Bevallás benyújtásának oka

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

A továbbiakban az adókötelezettséget érintő **változást** (beépítés, művelési ág változás) a következő év **első napjától kell figyelembe venni.** (Htv. 20.§ (3) bek.)

A telekadóban bekövetkezett - az adókötelezettséget érintő - változásról (adókötelezettség keletkezése, megszűnése) a változást követő 15 napon belül kell adóbevallást benyújtani. **A bevallás okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni.

III. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

A II. pontban bekövetkezett ok időpontját kell feltüntetni ebben a pontban. Mivel az önkormányzat a telekadót év közben vezette be, első esetben a beírandó időpont 2012. június 1. lesz.

A továbbiakban a változás tényleges időpontját kell feltüntetni.

IV. Telek

A telek azonosításához szükséges adatokat kérjük itt feltüntetni: cím, helyrajzi szám.

Abban az esetben, ha több külön helyrajzi számon található adóköteles telekkel is rendelkezik valaki, helyrajzi számonként külön adóbevallást kell kitölteni.

V. 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** a telek **tulajdonosa** (Htv.18.§).

A **telek 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 **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 adóalanyiség követelményeinek. (Jelen esetben ez az időpont 2012. június 1.)

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzett vagyoni értékű jog** (a kezelői jog, a vagyongekezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, (tartós) földhasználat) 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 kérjük feltüntetni.

V/A. Tulajdonostársak

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

VI. A telek általános jellemzői

Ebben a pontban kell feltüntetni a telek alapterületét, a telekből épülettel lefedett rész **hasznos alapterületét**. A kettő különbségeként állapítható meg a telekadó hatálya alá tartozó telekrész.

Ebben a pontban kérjük jelölni hogy a telek kiemelt kereskedelmi övezetben található-e, illetve mi a jelenlegi használati módja. A megfelelő négyzetbe kérjük szíveskedjen x-et tenni.

VII. Mentességek, kedvezmények

A tájékoztató **adómentesség, adókedvezmény** pontjában leírtaknak megfelelően, ha valamelyik adókedvezményre, adómentességre jogosult, ebben a pontban a megfelelő négyzetben x-szel kell jelölni.

VIII. Tulajdonosváltás

Év közben történő elidegenítés esetén – amennyiben átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz 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.

IX. Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatai

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