

ÉPÍTMÉNYADÓ KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

A bevallási formanyomtatvány három részből áll. Az „A” betétlapon a lakáscélú építményeket (pl.: lakás, ház, üdülő), a „B” betétlapon a nem lakás céljára szolgáló építményeket (pl.: garázs, műhely), a Főlapon pedig az általános adatokat – adózó adatai, ingatlan címe – kell feltüntetni.

Az „A” és „B” betétlapokból adótárgyanként egyet-egyet kell kitölteni.

Az Adóhatóság 2016. január 15-ig biztosít lehetőséget a korábban – magánszemélyek kommunális adója bevalláson – benyújtott adatok önellenőrzésére.

FŐLAP KITÖLTÉSE

Főlap I. pont:

Az adó alanya az, aki a naptári év (továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (pl.: haszonélvezeti jog, özvegyi jog, tartási jog) terheli, 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. (Ehhez külön formanyomtatvány van, amely letölthető a www.mindszent.hu → Nyomtatványok → Adóiroda nyomtatványai menüpontból vagy személyesen átvehető az Adócsoportunknál. A nyomtatvány elnevezése: „Építmény, telek résztulajdonosainak megállapodása az adó megállapításához”).

Főlap II. pont:

Bevallás benyújtásának oka:

Új adóbevallást kell tennie, amennyiben e bevallás adataiban változás következik be. A bevallást a változás évét követő év január 15-ig kell benyújtani.

Változás jellege lehet pl.: hasznos alapterület növelése, tulajdoni hányad változása stb.

Főlap III. pont:

Az építmény fogalma, jellege:

épület: 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 (a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 52. § 5. pont)

épületrész: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel (Htv. 52. § 6. pont);

lakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1–6. pontjában foglaltak alapján ilyenek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (Htv. 52. § 8. pont);

A lakás helyiségei általában:

- a) a lakóhelyiségek: lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;
- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző.

(a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 91/A. § 7. pont)

üdülő: az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény) (Htv. 52. § 20. pont);

kereskedelmi egység: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játéktérnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdnak, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerártnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész) (Htv. 52. § 45. pont)

egyéb nem lakás céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész;) pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel (Htv. 52. § 47. pont);

a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló (garázs): 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).

„A” BETÉTLAP KITÖLTÉSE

„A” betétlap IV. pont:

Hasznos alapterület: (A felmérést pontosan kell végezni, azt az Adócsoport bármikor ellenőrizheti!)

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.

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 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)

Kiegészítő helyiség:

A lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót. (Htv. 52. § 10. pont)

„A” betétlap V. pont:

Az adóbevallást az adózás rendjéről szóló törvény értelmében az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell benyújtani.

Használatbavételi engedély kiadása esetén az adókötelezettség a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő év 1. napján keletkezik. Az adóbevallás elmulasztása, késedelmes vagy hibás benyújtása esetén mulasztási bírság szabható ki.

„A” betétlap VI-VIII. pont:

Építményadó alól mentes a Htv. rendelkezéseiből következően:

1. A lakáshoz, üdülőhöz (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) tartozó kiegészítő helyiségek (jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince).
2. 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.
3. Ahol a belmagasság nem éri el az 1,90 métert.

4. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek) és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a.
5. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 30%-a.
6. Szükséglakás
Szükséglakás fogalma: (amely a komfort nélküli lakás követelményeinek nem felel meg) az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelyben legalább egy helyiségnek az alapterülete 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. (Lakástv. 91/A. § 6. pont)
7. Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.
8. Az ingatlan – nyilvántartási állapot szerint állattartásra, vagy növénytermesztésre szolgáló épület, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tárolóépület (pl.: istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágya tároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.
9. Műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet felújítják.

Helyi rendeletben biztosított mentességek, kedvezmények:

Mindszent Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 27/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) alapján:

10. Magánszemély adóalany esetén tárgyi adómentes a közvetlenül az utcafrontra néző építmény, amennyiben legalább az utcára néző homlokzatát felújítják. (Ör. 6. § (1) bekezdés)
11. Tárgyi adómentes továbbá az újépítésű építmény az adókötelezettség keletkezésének évét is beleszámítva öt egymást követő adóévben, amennyiben az adóalany magánszemély. (Ör. 7. § (5) bekezdés)
12. Tárgyi adómentes továbbá magánszemély adóalany esetén öt adóévig az építmény, amennyiben az ahhoz tartozó utcafronton elhelyezkedő járdát teljes mértékben állami vagy önkormányzati támogatás igénybevétele nélkül felújítják, amennyiben a műszaki koordinációt (szintezés, szakmai tanácsadás, műszaki ellenőrzés, átadás, átvétel) az Önkormányzat városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatait ellátó intézménye, szerve, vagy az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság végzi el. (Ör. 7. § (6) bekezdés)
13. Az első házasságkötés évét követő adóév első napjától mentes az adó alól a mindszei lakos adóalany. A mentesség az adóalany kérelme alapján három egymást követő adóévben vehető igénybe arra az építményre, amely az adóalany lakhatását szolgálja. (Ör. 8. § (1) bekezdés)
14. Törvényes képviselő adóalanyt kérelme alapján a gyermek születése évét követő adóév első napjától három évig adómentesség illeti meg. Az adómentesség kérelem benyújtása alapján arra az építményre jár, amely az adóalany lakhatását szolgálja. (Ör. 9. § (1) bekezdés)
15. Mentések az adó alól a város közigazgatási területének külterületi részén található azon lakáscélú épületek, épületrészek (tanyák), amelyek a polgárok lakóhelyeül szolgálnak. (Ör. 4. §)
16. A mindszei állandó lakos adóalanyt a pihenőterületen lévő építmény után 50% adókedvezmény illeti meg. (Ör. 5. §)

A rendeleteink – melyek a mentességek, kedvezmények igénybe vételének szabályait is tartalmazzák – megtalálhatóak a honlapunkon.

A fenti felsorolás 6-14. pontjaiban lévő mentességet, kedvezményt a bevallási formanyomtatvány megfelelő helyén fel kell tüntetni. („A” betétlap VI-VIII. pont)

Az időszakosan járó mentességek, kedvezmények igénybevétele külön – a honlapunkon található – formanyomtatványon is bejelenthető.

Az „A” betétlap IX. pont:

A helyi rendelet alapján kedvezményes adómértékkel adózik azon lakás céljára szolgáló épület, épületrész melynek

1. anyaga a helyben szokásosnál lényegesen kisebb értékű (vert fal, vályog) és komfort nélküli (a két feltétel egyidejű fennállása esetén),
2. szerkezete olyan mértékben megrongálódott, hogy állékonyságát csak dúcolással lehet biztosítani.

Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. (Lakástv. 91/A. § 5. pont)

„B” BETÉTLAP KITÖLTÉSE

A „B” betétlap VI. ponthoz:

Építményadó alól mentes a Htv. rendelkezéseiből következően:

1. Az ingatlan – nyilvántartási állapot szerint állattartásra, vagy növénytermesztésre szolgáló épület, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tárolóépület (pl.: istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágya tároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.
2. Kizárólag háziorvosi tevékenység céljára szolgáló helyiség, helyiségek
3. Műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet felújítják.

Helyi rendeletben biztosított mentességek, kedvezmények:

4. Magánszemély adóalany esetén tárgyi adómentes a közvetlenül az utcafrontra néző építmény, amennyiben legalább az utcára néző homlokzatát felújítják. (Ör. 6. § (1) bekezdés)
5. Tárgyi adómentes továbbá az újjépítésű építmény az adókötelezettség keletkezésének évét is beleszámítva öt egymást követő adóévben, amennyiben az adóalany magánszemély. (Ör. 7. § (5) bekezdés)
6. Tárgyi adómentes továbbá magánszemély adóalany esetén öt adóévig az építmény, amennyiben az ahhoz tartozó utcafronton elhelyezkedő járdát teljes mértékben állami vagy önkormányzati támogatás igénybevétele nélkül felújítják, amennyiben a műszaki koordinációt (szintezés, szakmai tanácsadás, műszaki ellenőrzés, átadás, átvétel) az Önkormányzat városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatait ellátó intézménye, szerve, vagy az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság végzi el. (Ör. 7. § (6) bekezdés)

Az időszakosan járó mentességek, kedvezmények igénybevétele külön – a honlapunkon található – formanyomtatványon bejelenthető be.

A bevallásokat aláírva, személyesen vagy postai úton kell benyújtani az Adóhatósághoz.