

Cegléd – Adatbejelentés magánszemély kommunális adójáról

Adóköteles Cegléd Város illetékességi területén lévő lakás és lakás céljára szolgáló építmény (továbbiakban építmény) és telek.

Jogosultak köre

Az adózó vagy az adózó törvényes képviselője vagy állandó meghatalmazottja.

Az adó alanya: az, aki a naptári év (továbbiakban: év) első napján az építmény, telek tulajdonosa, illetve aki nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérleti jogával rendelkezik.

Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok. Bérleti jog esetén az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félére vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Amennyiben az építményt, telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (pl. hasznélvezeti jog) terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Mit kell tennie

A kommunális adót a benyújtott adatbejelentése alapján indult eljárásban az adóhatóság állapítja meg kivetéssel.

A kommunális adó alapja az építmény m²-ben számított alapterülete után, telek esetében egy összegben került meghatározásra. Az adó mértékét Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a **magánszemélyek kommunális adójáról** szóló **29/2010. (XII. 23.)** rendelete tartalmazza:

Az adó mértéke:

a) 70 m²-ig terjedő hasznos alapterületű lakás után 5.000 Ft/év,

b) 70 m² feletti hasznos alapterületű lakás után 10.000 Ft/év

c) a telek után 3.000 Ft/év

d)		lakás		bérleti		joga		után
da)	70	m ² -ig	terjedő	nagyságú	lakás	5.000		Ft/év,
db)	70 m ² feletti	hasznos alapterületű	lakás	10.000 Ft/év.				

Adókedvezmény:

A 20 % adókedvezményre jogosult a magánszemély, amennyiben tulajdonában, bérleti jogviszonyában álló lakásának csapadékvíz-elvezetése

a) a telken történik, vagy

b) a közterületi nyílt vízvezető árokba zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt került kivezetésre.

Az adókedvezményt lakóingatlanonként a rendelet 2. melléklet szerinti nyilatkozat benyújtásával, a következő év január 1 napjától lehet igénybe venni.

Az adókötelezettséget érintő változást (pl. a hasznos alapterület módosulás, átminősítés) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az **adókötelezettség keletkezését, változását követő 15 napon belül** köteles bejelentést tenni adózó.

Az adatbejelentés benyújtható az adóhatóság által rendszeresített **„Adatbejelentő kommunális adó megállapításához üres űrlap (PDF)”** elnevezésű PDF formátumú papíralapú adatbejelentési nyomtatványon **postai úton**, illetve **személyesen** az Adóhatósági Irodában.

Papíralapú nyomtatványt az Elektronikus ügyintézésre nem kötelezett természetes személy adózók nyújthatják be.

Ügyfélkapus regisztrációval - KAÜ azonosítást követően - az adatbejelentés elektronikusan nyújtandó be az **E-Önkormányzati Portálon** keresztül az **egyéni vállalkozó** részéről, aki az Egyéni Vállalkozók Nyilvántartásában (EVNY) szerepel. Az elektronikus ügyintézés során az adatbejelentésére az ASP-ADÓ-033 számú **„Adatbejelentés a magánszemély kommunális adójáról”** iForm típusú űrlap szolgál. Az adóhatóság írásban, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton tart kapcsolatot az adózóval és az eljárásban résztvevőkkel. Az adóhatóság elektronikus úton tart kapcsolatot azzal az adózóval, aki (amely) az Eüsztv. alapján elektronikus ügyintézésre köteles.

Kötelezettségmulasztás

Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Amennyiben ez nem történik meg, akkor az adóztatás a korábban bejelentett adatok szerint történik.

Az adóhatóság a bejelentési, változásbejelentési, adatszolgáltatási kötelezettségének valótlan adattartalommal történő teljesítése esetén - a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - tizenöt napos határidő tűzésével felhívja az adózót az adókötelezettség jogszerű teljesítésére.

Az adókötelezettség határidőn belüli nem, illetve nem jogszerű teljesítése esetén az adóhatóság a természetes személy adózót ötvenezer forint, a nem természetes személy adózót százezer forint mulasztási bírsággal sújtja és - a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - tizenöt napos határidő tűzésével ismételt felhívja az adókötelezettség jogszerű teljesítésére.

Kötelezettségnek a megszegése miatt a természetes személy adózót kettőszázezer forintig, nem természetes személy adózót ötszázezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújthatja az adóhatóság.

Fizetési kötelezettség elmulasztása esetén az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Határidők

Az ügyintézési határidő az adatbejelentésnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező adóhatósághoz történő megérkezését követő napon kezdődik. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő **30 nap**.

Ügyfélre irányadó határidők: A tulajdonszerzést, valamint a bejelentett adatokban történt változást, az azt követő 15 napon belül köteles bejelenteni a lakóhely szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

Benyújtandó dokumentumok

Elektronikusan benyújtható űrlap, kitöltési útmutató elérhetősége:

Az elektronikusan benyújtható űrlap az **E-Önkormányzati Portálon** került publikálásra.

A portálra való belépés és az "Ügyindítás" gombra kattintás után az űrlapkeresőbe írja be az űrlap nevét (*Adatbejelentés magánszemély kommunális adójáról*), vagy az "Ágazat"-nál válassza ki a "Adóügy" lehetőséget, valamint az "Ügytípus"-nál a "kommunális adó" lehetőséget!

A talált űrlapok listájából a megfelelő űrlap "Online kitöltés" gombjára kattintva töltődik be a kívánt űrlap.

Papíralapon benyújtható űrlapok, kitöltési útmutató elérhetősége:

- [Adatbejelentő kommunális adó megállapításához üres űrlap \(PDF\)](#)
- [Megállapodás](#)
- [Kedvezményre jogosító nyilatkozat](#)

Fizetési kötelezettség

Az adózó a kommunális adót az adóév harmadik hónapjának tizenötödik napjáig, valamint kilencedik hónapjának tizenötödik napjáig fizeti meg (jellemzően március 15. illetve szeptember 15.) A befizetésére szolgáló számla neve és száma: Cegléd Város Önkormányzatának Magánszemélyek kommunális adója beszedési számla (11742025-15394772-02820000).

Eljáró szerv

Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Adóhatósági Iroda

Felettes szerv/jogorvoslat

Pest Megyei Kormányhivatal, 1052 Budapest, Városház u. 7.

Kapcsolódó nyomtatványok

meghatalmazás

Vonatkozó jogszabályok

- [a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény](#)
- [az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény](#)
- [az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. \(XII. 28.\) Korm. rendelet](#)
- [az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény](#)
- [az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény](#)
- [az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény](#)
- [Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a kommunális adójáról szóló 29/2010. \(XII. 23.\) önkormányzati rendelete](#)

Fogalmak

telek: épülettel, épületrésszel be nem épített földterület

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

hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, 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 építményhez 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;

bérlőtárs: a lakást több bérlő együttesen bérlő

tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni.

III. Az adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni (jogosultsági) hányada:

1. Az adatbejelentő tulajdonos: , a tulajdoni hányada: ____/____.
2. Az adatbejelentő bérlő: , a jogosultsági hányada: ____/____.
3. Az adatbejelentő vagyoni értékű jog jogosítottja: , a jogosultsági hányada: ____/____.
Az adatbejelentő vagyoni értékű jogának jellege:
- 3.1. Kezelői jog Vagyonkezelői jog Haszonélvezeti jog Használat joga

IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja:

1. Új ingatlan:

1.1. Új építmény

1.2. Új telek

2. Új ingatlan szerzése (Pl. adásvétel, öröklés, ajándékozás, elbirtoklás):

2.1. Új építmény szerzése

2.2. Új telek szerzése

3. Vagyoni értékű jog alapítása

4. Vagyoni értékű jog megszűnése

5. Bérleti jog alapítása

6. A belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetése vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetése

7. A külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetése

8. Az erdőnek minősülő telek esetében:

8.1. A földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetése, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván

8.2. Az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlése.

9. A tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

10. Az építmény megszűnése:

10.1. Az építmény megsemmisülése

10.2. Az építmény lebontása

11. Adóbevezetés

Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontja: év hó nap.

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

Adókötelezettség változására okot adó körülmény időpontja: év hó nap.**VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:**1. Ingatlan megszűnése:1.1. Az építmény megszűnése1.2. A telek megszűnése2. Az ingatlan elidegenítése (*Pl. adásvétel, ajándékozás*):2.1. Az építmény elidegenítése2.2. A telek elidegenítése3. Vagyoni értékű jog
alapítása4. Vagyoni értékű jog
megszűnése5. Bérleti jog
megszűnése6. Az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése7. A tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése8. A belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése9. A külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése10. A teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése11. A telek építménnyel való beépítése12. Egyéb:

Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontja: év hó nap.

VII. Az adótárgy címe:

1. Cím: _____ város/község
_____ közterület _____ közterület jelleg _____ hsz. _____ ép. _____ lh. _____ em. _____ ajtó.

2. Helyrajzi szám: _____ / _____ / _____ / _____.

VIII. Egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és száma:

1. Egylakásos lakóépületben lévő lakás:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db	2. Több lakásos lakóépületben lévő lakás:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db
3. Üdülő:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db	4. Kereskedelmi egység:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db
5. Szállásépület:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db	6. Egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db
7. Telek:	<input type="checkbox"/> db	8. Nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> db

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele:

1. Önkormányzati rendeleti adómentesség _____ jogcímen

2. Önkormányzati rendeleti adókedvezmény _____ jogcímen.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

XI. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatbejelentésben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek

_____ helység	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> év	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> hó	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> nap	_____ Az adatbejelentő vagy képviselője (meghatalmazottja) aláírása
---------------	---	---	--	--

Jelölje X-szel:

	<input type="checkbox"/> Az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett, az adatbejelentés aláírására jogosult állandó meghatalmazott
	<input type="checkbox"/> Meghatalmazott (meghatalmazás csatolva)
	<input type="checkbox"/> Az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓBAN BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

A nyomtatvány alapvetően az önkormányzati adóhatóságok számára ad támpontot saját adat-bejelentési nyomtatványuk szerkesztéséhez.

Az önkormányzati adóhatóság a nyomtatványt kiegészítheti az önkormányzati rendeleti sajátosságoknak megfelelően adómentesség, adókedvezmény igénybevételére vonatkozó jogcímmel, adatkéréssel.

Az adózónak tehát az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványt kell benyújtania!

Ezt az adat-bejelentési nyomtatványt ugyanakkor azok az adóalanyok is benyújthatják, akik önkormányzati adómentességet vagy kedvezményt nem kívánnak igénybe venni vagy számukra az nem jár.

Az önkormányzati mentességek, kedvezmények áttekintése lehetséges a kincstár honlapján (hakka.allamkincstar.gov.hu), az önkormányzat honlapján, a Nemzeti Jogszabálytárban, valamint felvehető a kapcsolat az önkormányzati adóhatósággal is.

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik az **magánszemély kommunális alanyának minősülnek.**

Ezen adó alanya csak és kizárólag magánszemély lehet!

Az adó alanya lehet az a magánszemély, aki a naptári év első napján az adóköteles épület:

- a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az ingatlanon
- a vagyoni értékű jog jogosítottja, vagy
- nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező.

A tulajdonos személye

Az ingatlan **tulajdonosának** azt a magánszemélyt kell tekinteni, aki/amely **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a **szerző felet kell tulajdonosnak** tekinteni. Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Mindez praktikusán azt jelenti, hogy a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától az építményadó alanyának tekintendő. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Ennek oka lehet az:

- ha a hatóság a bejegyzési kérelmet véglegesen (jogerősen) elutasítja (ez a helyzet akkor áll elő, ha a bejegyzési feltételek nem állnak fenn, pl. a részletvétel meghíúsulása miatt nem megy teljességbe a szerződés),
- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll el az ügylettől és kéri a széljegyre vétele törlését, illetve
- ha a felek között fennálló tulajdoni vagy kötelmi jogvita a bíróság elé kerül, ennek eredményeként a bíróság megállapítja a felek közti tulajdonváltást generáló szerződés (jellemzően adásvételi, ajándékozási szerződés) érvénytelenségét és dönt az eredeti állapot helyreállításáról.

Újonnan létrehozott építmény, például új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakást „tervasztralról” vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új épület, lakás el is készül (használatba vételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a **ráépítés, elbirtoklás** vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog, vagyonkezelői jog, tartós földhasználat, haszonélvezet, használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, földhasználat és lakásbérlet lehet.

Ilyen vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalanynak.

Nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga

Az adó alanya továbbá az a magánszemély is, aki az önkormányzat illetékességi területén **nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik**. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Egyéb esetek

Ha az épületnek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles építményén, akkor tulajdoni illetőségük vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Adóköteles

- **az épület,**
- **az épületrész,**
- **a telek,**
- **a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga**

Az épület és az épületrész minősülhet lakásnak vagy nem lakás céljára szolgáló épületnek, épületrésznek.

Épület alatt – az építményadó-szabályozás vonatkozásában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része értendő, 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 pedig az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratú 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. Ilyen lehet – többek között – többlakásos épületben (pl. ikerházban) található nem albetétesített lakás, egy családi ház garázsában kialakított önálló bejáratú „kisbolt” vagy műhely is.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az építmény használatának a szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Telek alatt – a Htv. vonatkozásában – az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület értendő, **ide nem értve**

- a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) a külterületen fekvő termőföldet,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g) a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
- h) az erdőt,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet.

A kommunális adó hatálya alá nem tartozó termőföld nem más, mint az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet. Az erdő fogalmát pedig a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) úgy határozza meg, hogy az egyrészt az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, másrészt pedig az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván.

A **nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga** fennállása a bérleti szerződés alapján állapítható meg. Azon bérleti szerződések tartoznak ide, amelyeknél a bérbe adó nem magánszemély (bármely szervezet), a bérbe vevő pedig magánszemély.

Fontos, hogy az adatbejelentést helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani.

Abban az esetben, ha egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található, ezek számát az adatbejelentési nyomtatványon jelölni kell

Meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell a bevallást benyújtani. Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles építmény található.

Például, ha valaki lakást, családi házat vásárolt az év november 20-án, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani a lakás fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót. Tehát az adózónak nem kell kiszámítani az adót.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz az szükséges az adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben (általában évente két részletben kell az adót megfizetni).

AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

I. Az adatbejelentés fajtája:

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján és nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés. A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiság egyidejűleg több személy esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy építményen, illetve telken több személynek áll fenn tulajdonjoga, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) szerinti – vagyoni értékű joga, vagy bérleti joga.

Ebben az esetben a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban (egy külön nyomtatványon) az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjait, illetve a bérlők közül egy személyt is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja, bérlő) részt vesz.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról” elnevezésű nyomtatványt is ki kell tölteni.

II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő kért személyes adataival.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű, illetve bérleti joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező ingatlan utáni kommunális adónak: tulajdonosként, bérlőként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az **1. sorban** kell jelölni, ha az adatbejelentést újonnan létrejövő (korábban még nem volt) adótárgyról teszi az adatbejelentést benyújtó. Külön kell megjelölni, hogy az új adótárgy építmény (**1.1 .pont**), vagy telek (**1.2. pont**).

A **2. sorban** azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az adóalany szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is. Itt is külön kell jelölni, hogy az új ingatlan építmény (**2.1. pont**), vagy telek (**2.2. pont**).

A **3. sorban** kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

A **4. sorban** kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

Az **5. sorban** kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség bérleti jog alapítása miatt jön létre.

A **6.-10. sorig** történő kitöltés annak függvénye, hogy az adótárgy telek a Htv. szerinti telekfogalomnak történő megfelelést megelőzően milyen státuszú volt. Eszerint:

a telekadó-kötelezettség

a) a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján, (**6. sor**)

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, (**7. sor**)

c) erdőnek minősülő telek esetében

ca) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy (**8.1. sor**)

cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését (**8.2. sor**)

követő év első napján

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján, (**9. sor**)

e) az építmény megsemmisülése (**10.1. sor**), lebontása (**10.2. sor**) esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

A **11. sorban** akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén a kommunális adót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az IV. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség ezen dátumot követő év első napjától keletkezik.

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban az adókötelezettségben változást jelentő körülmény mibenlétét kell kifejteni. Ide tartozik az, ha az önkormányzati rendelet mentességet vagy kedvezményt alkotott és arra az adóalany jogosult. Például, ha 50 %-os kedvezmény jár a 65. életévét betöltöttnek, akkor ezen életév betöltését kell itt jelölni.

A záró részben meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát.

VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

Ebben a blokkban kell megjelölni – az egyes sorokban szereplő négyzetbe írt X-el – az adókötelezettség megszűnésének okát és pontos időpontját. A megszűnés okai az alábbiak lehetnek:

1. Az ingatlan megszűnése, külön megjelölve, hogy az építmény (1.1. pont), vagy a telek (1.2. pont) szűnik meg (pl. az épület megsemmisül vagy új telek jön létre és az adott helyrajzi számú telekösszevonás, telek-megosztás miatt megszűnik).
2. Az ingatlan elidegenítése (pl. adásvétel, ajándékozás útján), külön megjelölve, hogy az építményt (2.1. pont), vagy a telket (2.2. pont) idegenítik el.
3. Vagyoni értékű jog alapítása (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya)
4. Vagyoni értékű jog megszűnése (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az adó alanya)
5. Bérleti jog megszűnése (ebben az esetben megszűnik az adókötelezettség is, hiszen kizárólag magánszemély lehet a kommunális adó alanya)
6. Az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
7. A tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése
8. A belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
9. A külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése
10. Teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése
11. A telek építménnyel való beépítése
12. Egyéb – az első 11 pontba nem tartozó – ok

A VI. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztenek pontos naptári dátumát.

VII. Az adótárgy címe:

Itt fel kell tüntetni az adótárgy pontos címét, helyrajzi számát.

VIII. Egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és száma:

Ebben a rovatban kell megjelölni, hogy milyen adótárgyról van szó és hány darabra vonatkozóan történik a bevallás.

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy mit kell lakás, üdülő, kereskedelmi egység, szállásépület, egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény alatt érteni.

Eszerint **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, **üdülő** pedig az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

Kereskedelmi egység az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész. A **szállásépület** az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész. Az **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész. Továbbá minden olyan épület, amely a fel nem soroltaknak nem felel meg.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ebben a blokkban azokat a mentességi jogcímeket kell rögzíteni, amelyek nem a Htv. alapján, hanem kizárólag a Htv. felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati adórendelet alapján állnak fenn.

1. Ebben a sorban kell feltüntetni az önkormányzati adórendelet szerint mentességnek, a vonatkozó önkormányzati rendeletben megjelölt jogcímét.
2. Ebben a sorban kell feltüntetni az önkormányzati adórendelet szerint kedvezménynek, a vonatkozó önkormányzati rendeletben megjelölt jogcímét.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy illetve az adóalany azon sajátosságait, körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgy-fajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.