

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ Telekadó bevalláshoz

Tájékoztató a helyi adókról szóló **1990. évi C. törvényben** (a továbbiakban: **Htv.**), valamint a telekadóról szóló **13/2015. (XI. 26.) önkormányzati rendeletben** (a továbbiakban: **Ör.**) szabályozott fogalmakról.

A Htv., valamint az Ör. alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén a magánszemély tulajdonos tulajdonában álló vagy a Htv. 52. § 3. pontja szerinti vagyoni értékű jog jogosítottja (a tulajdonos és a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együttesen: tulajdonos) vagyoni értékű jogával terhelt - **az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.**

Az adókötelezettséget nem befolyásolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tényleges rendeltetésszerű használat bejegyzésre került vagy feltüntetésre vár, továbbá az sem, hogy a rendeltetésszerű használó a tulajdonos vagy sem. [Htv. 24. §]

Telek: az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, ide nem értve : 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 védelemről szóló törvény szerinti víztározó területét;h) az erdőt, i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet. (Htv. 52. § 16. pont)

Termőföld: az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet. (Htv. 52. § 17. pont)

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 [Htv. 52. § 5. pont].

Épületrész: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratall helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a Htv. 52. § 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 [Htv. 52. § 6. pont].

Tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. [Htv. 52. § 7. pont]

Vagyoni értékű jog jogosítottja: az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni. [Htv. 52. § 49. pont]

Vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, a földhasználat és a lakásbérlet [Htv. 52. § 3. 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 ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan [Htv. 52. § 8. pont].

Nem lakáscélú épület: az az épület, épületrész, amely nem minősül a Htv. 52. § 8. pont szerinti lakásnak [Htv. 52. § 11. pont].

Ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog [Htv. 52. § 15. pont]

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

A lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló: a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel. [Htv. 52. § 48. pont]

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 többalakos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5m² 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 osztatlanközös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja. [Htv. 52. § 50. pont].

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garáznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és melléképületrész [Htv. 52. § 47. pont].

Hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 méter. 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 pincészinthez (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. [Htv. 52. § 9. pont].

A bevallási nyomtatvány FŐLAP része

Figyelem: helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani!

I. Bevallás fajtája

Az adó alanya az, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (kezelői jog, vagyonezeli jog, tartós földhasználat, haszonélvezet, használat joga, földhasználat és lakásbérlet) terheli, az adó alanya a vagyoni értékű jog jogosítottja (a tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

Megállapodás alapján benyújtott bevallás: abban az esetben kell megjelölni, amennyiben a teleknek több tulajdonosa van és a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost ruháznak fel. Ebben az esetben az adóbevalláshoz a „**Megállapodás**” nyomtatványt is ki kell tölteni.

Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás: abban az esetben kell megjelölni, amennyiben a teleknek egy tulajdonosa van, illetve több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában kívánnak adózni.

II. Bevallás benyújtásának az oka

Ebben a pontban jelen esetben az **Változás bejelentésén** belül az **Változás jellegénél** a következőt kell beírni: **önkormányzati kedvezmény megszűnése**.

III. Az adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Ebben a pontban jelen esetben az **adókötelezettség keletkezésének időpontja 2016.01.01.** napja lesz.

IV. Telek

Ebben a pontban kell megadni a bevallással érintett telek földrajzi fekvése szerinti címét, és helyrajzi számát, melyeknek az **ingatlan-nyilvántartás adataival** meg kell egyezniük.

V. Bevallás benyújtója

A tulajdonos azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni. A bevallást benyújtó minőségét a megfelelő helyen kell jelölni, valamint a tulajdoni lap szerint a tulajdoni hányadot kell feltüntetni.

VI. Telek általános jellemzői

Ebben a pontban a telekadó hatálya alá tartozó telekrész nagyságát kell meghatározni. Nem tartozik a telekadó tárgyi hatálya alá, ezáltal az adókötelezettség keletkezésekor figyelmen kívül kell hagyni az épülettel lefedett telekrészt, azaz ezen telekrészek négyzetméterben számított, összesített alapterülete a teljes alapterületéből levonandó.

VII. Törvényi mentesség

Akkor kell jelölni, ha a telek épülettel lefedett, belterületi az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett földterület, illetve a telek építési tilalom alatt áll vagy termék-előállító üzemhez tartozó védő-biztonságterület (övezet).

Figyelem: a Bevallási lap, a Megállapodás aláírás hiányában, illetve aláírásra jogosulatlan személy aláírása esetén érvénytelen, a kívánt joghatás (adóbevallás teljesítése, megállapodás bejelentése) kiváltására nem lesz alkalmas!

Ha az adóalany **képviselő (meghatalmazott)** útján nyújtja be a bevallását, magánszemély esetében **írásbeli meghatalmazás** (eredetiben) csatolása **szükséges**.

A bevallási nyomtatvány MEGÁLLAPODÁS része

I. Adónem

Ebben a pontban a telekadót kell megjelölni.

II. Ingatlan

A Főlap IV. pontjában szereplő adatoknak megfelelően kell kitölteni.

III. Bevallás benyújtója

A Főlap V. pontjában szereplő adatokkal megegyezően kell kitölteni, tehát akit adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel a többi tulajdonos felruház.

IV. Megállapodás

Azoknak a tulajdonosoknak, vagyoni értékű jog jogosítottoknak az adatait kell itt szerepeltetni, akik a III. pontban megjelölt tulajdonost, vagyoni értékű jog jogosítottat az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel felruházzák.

A megállapodást a jogosultságot átruházó valamennyi tulajdonosnak, vagyoni értékű jog jogosítottnak (a személyére vonatkozó rovat végén), és a bevallást benyújtó felruházottnak (a megállapodás végén) alá kell írnia!