

## Tájékoztató az ingatlan-nyilvántartásba történő széljegyek helyi adójogi következményeiről (a széljegyre vett tulajdonszerző helyi adóalanyiságáról)

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Hatv.) 12. §-a és 18. §-a értelmében az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény, telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlan 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).

A tulajdonos fogalmát a Hatv. 52.§ 7. pontja definiálja, mely szerint az ingatlan tulajdonosa - főszabály szerint - az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Alaphelyzetben az köteles adót fizetni, aki az év első napján az ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonosnak minősül.

A Hatv. idézett jogszabályhelyének második mondata szerint, amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására (adásvétel, ajándékozás) irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Ebből eredően, ha a széljegyzés 2014. december hóban megtörténik, úgy a széljegyzésben szereplő tulajdonszerző lesz 2015. január 1-jétől az adó alanya, így bevállási kötelezettség és majd később az adófizetés is őt terheli.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését az előírt nyomtatványon benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni. A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani.

Az Inyvtv. 48. §-a értelmében a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. Ha a tulajdoni lapon téves széljegyzés történt, erről a járási földhivatal feljegyzést készít, majd később törli a téves széljegyet.

A leírtak értelmében a helyi adóztatásban az adóévre az a személy tölti be az adóalanyi státust, akit az adóév első napján az ingatlan-nyilvántartás tulajdonosként vagy széljegyzett szerző félként feltüntet.

A helyi adók vonatkozásában a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, az építményadó és telekadó vonatkozásában Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének építményadóról és telekadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelete tartalmaz részletes szabályozást. Honlapunkon a jelzett jogszabályok megtalálhatóak.

Eger Megyei Jogú Városban hatályos szabályokról, ügyleírásainkról, valamint egyéb más információinkról az [www.eger.hu/adougyek](http://www.eger.hu/adougyek) illetve az [ado.eger.hu](http://ado.eger.hu) elérhetőségen tájékozódhatnak.

Előre is köszönjük szíves megértésüket és együttműködésüket.

Eger, 2014. március 18.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága