



Friss helyi adó hírek

Tájékoztatás az építmények

(lakások és nem lakás célra szolgáló építmények)

változásában bekövetkezett módosulások adatbejelentéséről/utólagos adatbejelentéséről.

Az önkormányzati adóhatóság Eger Megyei Jogú Város illetékességi területén **kivetéssel állapítja meg az építményadót (építmények és reklámhordozók után)**, a belöldi gépjárművek adóját. Ezt azonban általában megelőzi az adózó adatbejelentése, amit a jogszabályi előírások szerint kell megtenni.

Az adózóknak az **építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon kell** - a jogszabály előírásai szerint elektronikusan vagy papír alapon - **adatbejelentését teljesítenie**. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás. **Adózónak minősül** az a személy, vagy szervezet, akinek vagy amelynek adókötelezettségét adójogszabály előírja.

Az ügyindítás egy elektronikus „iForm” típusú űrlap **/ASP-ADÓ-31-2015 SZÁMÚ ŰRLAP ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÜLET, ÉPÜLETRÉSZ UTÁNI ÉPÍTMÉNYADÓRÓL/** benyújtását jelenti.

Az **Önkormányzati Hivatali Portál (OHP)** az önkormányzati ASP rendszerben az elektronikus önkormányzati ügyintézés helyszíne. <https://ohp-20.asp.gov.hu/nyitolap> A Portál a természetes személy és jogi személy ügyfelei számára lehetőséget biztosít az önkormányzat által választott szakrendszeri alkalmazásokhoz kialakított, elektronikusan elérhető szolgáltatások igénybevételére. Az OHP Portál használatához előfeltétel, hogy a felhasználó rendelkezzen Ügyfélkapu azonosítóval. Az ügyindítás tulajdonképpen nem más, mint egy elektronikus űrlap benyújtása. A település és az ügy kiválasztása után az űrlapkitöltő alkalmazás segítségével az ügyfél/adózó kitölti az űrlapot, majd beküldi az ASP Központba. A Központ továbbítja a település iratkezelőjének, amely érkezteti a benyújtott űrlapot és iktatás után bekerül a megfelelő szakrendszerbe vagy eljut az ügyintézőhöz. Az OHP-portál bárki számára elérhető, egyes funkciók szabadon használhatók, más funkciók azonban bejelentkezéshez kötöttek.

Magánszemélyek a beküldésre több lehetőség közül is választhatnak:

1.) online űrlapkitöltéssel és rendszeren kívüli (pl.: kinyomtatás utáni postai) beküldéssel *(azonosítás nélkül is elérhető szolgáltatás)*,

2.) online űrlapkitöltéssel és beküldéssel (az ügyfél azonosítását igényli). A **gazdálkodók** (egyéni vállalkozók, cégek stb.) számára 2018. január 1-jétől kötelező az elektronikus ügyintézés.

A **magánszemélyek elektronikus ügyintézésnek lehetőségéről** az alábbi elérhetőségen olvashatnak részletesen: https://eger.hu/public/uploads/2019-08-07-tajekoztato-a-maganszemelyek-elektronikus-ugyintezeserol_5d4a9f4cb2681.pdf

A **beérkező adatbejelentések alapján az adóhatóság határozatot hoz**, ahol a döntés tartalmazza, hogy kinek, mely adótárgy után milyen esedékességgel kell adót/adórészt fizetnie, illetve hogyan szűnik meg az adókötelezettség, mely összegek kerülnek jóváírásra. A döntés véglegessé válását követően az adóhatóság nyilvántartásaiba rögzíti az adatokat és előírja az adózói számlákon a követelését.

A **papír alapú adatbejelentés az önkormányzat honlapjáról belépve is elkészíthető:** <https://www.eger.hu/hu/adougyek/bevallasi-es-bejelentkezési-nyomtatványok/epitmenyado/c/epitmenyado-bevallasi-nyomtatványok-491>.

Ha az adótárgyban nem következik be olyan változás, ami befolyásolja az adókötelezettséget, úgy a véglegessé vált határozat több adóévre előre is tartalmazhat előírást. Így **az adózóknak sem kell minden évben újabb adatbejelentést benyújtani** mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Az adózó az építményadót naptári évben félévente, két egyenlő részletben - *végrehajtható okirat (határozat) alapján* - március hónap tizenötödik napjáig, valamint szeptember hónap tizenötödik napjáig fizeti meg.

Az építmények adóztatására vonatkozó jogszabályi előírásokról

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése értelmében, e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint az önkormányzat képviselőtestülete rendelettel az illetékességi területén 1991. évtől helyi adókat (pl.: építményadó) vezethet be. **Az adókötelezettségek teljesítéséhez egyszerre több anyagi és eljárási jogszabály együttes ismerete is szükséges.** Az adózónak a Htv, az ennek végrehajtása érdekében született önkormányzati rendeletek, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet alapján kell eljárnia.

A helyi adók, így az építményadó sajátossága is, hogy a Htv. szabályainak megfelelően lehet és kell az önkormányzati adóhatóságnak az adóztatást elvégezni. Azaz, **az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése, az adótárgy és az adóalany meghatározásai a törvény által determináltak.**

A Htv. felhatalmazása alapján hozott részletszabályokról (*adó bevezetése, adó alapja, adó mértékei, stb.*) Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményekre kiterjedő építményadóról szóló 60/2012. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) tartalmaz előírásokat. <https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok>

A Htv. 11. §-a, valamint az erre épülő Ör. alapján **adóköteles** Eger Megyei Jogú Város önkormányzatának illetékességi területén lévő építmények közül **a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).**

A Htv. 12.§ (1) bekezdése értelmében az **adó alanya az, aki a naptári 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 terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (*A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos*).

A Htv. 12.§ (2) bekezdése alapján **valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban** a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel **egy tulajdonost is felruházhatnak.**

A Htv. 52.§ 7. pontja alapján **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. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

A Htv. 14. § (1)-(4) bekezdés alapján **az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik.**

Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén **az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.** Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

A Htv. 15. § a) pontja és az Ör. 4.§ (1) bekezdése alapján **az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete** után képződik. Az **adó mértéke** a Htv. 6.§ c) pontja és a Htv. 16. § a) pontja valamint az Ör. 4.§ (2) bekezdés együttes alkalmazása alapján kerül meghatározásra, figyelemmel az adómaximumra, ami 2019. évre 1.898 Ft/m². Az **Egerben alkalmazott adómértékek** az Ör. 4. § (2) bekezdés alapján a magánszemély tulajdonos esetében az 1. mellékletben, minden más tulajdonos esetében a 2. mellékletben olvasható.

A Htv. 52.§ 5. pontja alapján **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 Htv. 52.§ 6. pontja szerint **épületrész:** az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 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.

A Htv. 52. § 8. pontja alapján **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. Ugyanezen § 11. pontja szerint **nem lakáscélú épület:** az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak.

A Htv.52.§ 9. pontja szerint **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.

Adatbejelentési kötelezettség határideje, időpontja

Az adózóknak, az Art. 2. mellékletének II. rész A) pont 4. alpontja szerint az **építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon kell** - a jogszabály előírásai szerint elektronikusan vagy papír alapon - **adatbejelentését teljesítenie.**

Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot (adóév január 1-jei fennálló állapot) szerint keletkezik, így a változsról legkésőbb a **változást követő év január 15-ig lehet az adatbejelentést benyújtani**. Amennyiben 2019. évben történt az adó tárgyát vagy személyét érintő változás, az építményadó kötelezettség 2020. január 1. napján keletkezik, ennek megfelelően 2020. január 1. és 2020. január 15. napja között kell az adatbejelentési kötelezettséget teljesíteni. **Természetesen az adatbejelentés már a ténylege változást követően (megtörténik az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzés) azonnal is benyújtható.**

Ha az adózó elmulasztotta a változások bejelentését, úgy erre elévülési időn belül lehetősége van. A bejelentést követően az adóhatóság visszamenőlegesen előírja, vagy jóváírja az építményadót. **Az építményadó adatbejelentés teljesítésére az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatóságánál a „ASP-ADÓ-35-2019” számú adatbejelentési nyomtatvány szolgál.**

Az Art. 49. §-a alapján az adóbevallás/adatbejelentés az adózó azonosításához, **az adóalap, a mentességek, a kedvezmények, az adó és összege megállapításához szükséges adatokat tartalmazza.**

Az Art. 141. § (6) bekezdése alapján, ha az adózó adatbejelentése hiányos, valótlan vagy téves adatokat tartalmaz, úgy az adóhatóság legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével az adózót hiánypótlásra hívja fel és a hiánypótlásra figyelemmel állapítja meg az adót.

Az Art. 48. §-a alapján az **adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az adóhatóság feladata.** Nem kell újabb adatbejelentést tenni mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

2018. január 1-jétől az önkormányzati adóhatóság előtt intézhető adóügyek (ideértve egyaránt a helyi adókkal és gépjárműadóval kapcsolatos ügyeket is) valamennyi adózó számára teljes egészében, a teljes eljárási folyamatban **elektronikus úton intézhetővé váltak.**

Az önkormányzati adóhatóságok által rendszeresíthető bevallási, bejelentési nyomtatványok tartalmáról szóló 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet (továbbiakban: PM rendelet) 1. § (1) értelmében az önkormányzati adóhatóságnak a hatáskörébe tartozó adókra az 1-9. és a 15-17. mellékletben szereplő nyomtatványok alapján kell az adatbejelentési, bevallási nyomtatványokat rendszeresítenie. Az épület, épületrész utáni építményadóra vonatkozó adatbejelentés tartalmára a PM rendelet 1. melléklete az irányadó, az „Főlapból” és „Betétlapból” áll.

Kitöltés részleteiről itt olvashatnak bővebben: <https://www.eger.hu/hu/adougyek/iform-nyomtatvanyok-kitoltesi-utmutatoi-ohp> - Építményadó.

Előre is köszönjük szíves együttműködésüket és köszönjük, hogy befizetett adóikkal hozzájárulnak Eger Megyei Jogú Város fejlődéséhez!

Kelt: Eger, 2019. augusztus 12.

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI ADÓHATÓSÁGA

Ügyfélfogadás helye: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Eger, Dobó István tér 2.

Ügyfélfogadás időpontjai: Hétfő: 9.00-16.00, Kedd: 9.00-16.00,

Szerda: 9.00-17.00, Csütörtök: 9.00-16.00

E-mail cím: ado@ph.eger.hu

Honlap cím: www.eger.hu; ado.eger.hu

Telefonszám: +36 (36) 523-700

Hivatali kapu használata során a Hivatal rövidített neve: **EGERADO**

Teljes neve: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága **KRID azonosítója: 644093165**

ePápir benyújtás: Címzett: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Témacsoport: Önkormányzati igazgatás, Ügytípus: Adóügyek

<https://epapir.gov.hu/>