

TÁJÉKOZTATÓ

Az önkormányzati adóhatóság a napokban kezdte meg az ingatlanügyi hatóság adatszolgáltatásában lévő adatok tömeges összevetését az adózás alá bejelentett építmények adataival, így hiánypótlató eljárása számíthatnak, azok a tulajdonosok, akik nem megfelelően adóznak az építményadóban

Eger Megyei Jogú Városban az önkormányzati adóhatóság több mint 42 ezer adóköteles építményt tart nyilván, így előfordulhatnak olyan esetek, amikor az adózók részéről nem megfelelő módon történik meg az adatbejelentés, vagy akár az teljesen elmarad.

Az ingatlanügyi hatóság az önkormányzati adóhatóság megkeresésére évente egy alkalommal az építményadó megállapítása (kivetése), ellenőrzése céljából adatot szolgáltatott az önkormányzati adóhatóság illetékességi területén található, a nyilvántartásában szereplő valamennyi építménynek a megkeresés szerinti év január 1-jén hatályos adatairól. **Az önkormányzati adóhatóság a napokban kezdte meg az adatszolgáltatásban lévő adatok tömeges összevetését az adózás alá bejelentett építmények adataival.**

Amennyiben, olyan építményekre bukkannak az adóhatóság munkatársai, amelyek nem, vagy nem megfelelően adóznak - *és azok hivatalból történő adóztatása nem lehetséges* - hiánypótlásra szólítja fel az érintett tulajdonosokat.

Előfordulhatnak olyan esetek is, hogy az adózó helytelen adatokkal készítette el a bevallását, vagy későbbiekben az adatbejelentését, így ezt is pontosítani, javítani kell az érintettnek.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (*továbbiakban: Htv.*) felhatalmazása alapján hozott részletszabályokban (*adó alapja, adó mértékei, adókedvezmények stb.*) Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 60/2012. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelete (*továbbiakban: Ör.*) szabályozza az építmények adóztatását.

A Htv. [itt található](#) és az Ör. [itt található](#) honlapunkon. /www.eger.hu Adóügyek

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Fontos azt is tudni, hogy **önmagában az ingatlan nyilvántartásban (földhivatalnál) történő változás átvezetés nem elegendő és nem helyettesíti az adatbejelentést.** Mivel az adónem ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így az adó alanya az adatbejelentő lap benyújtásával jelenti be, változtatja, illetve szünteti meg az adókötelezettségét.

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az **építményadó alanyának minősülnek** és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése szerinti települési (kerületi) önkormányzat az építményadót bevezette.

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

- a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen
- a vagyoni értékű jog jogosítja.

A tulajdonos személye

Az építményadó-kötelezettség kapcsán az ingatlan **tulajdonosának** azt a személyt vagy szervezetet 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.

Mіндеz 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-e 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 tulajdonváltozást 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 „tervasztalról” 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, hasznélvezet, 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.

Egyéb esetek

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

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.

Milyen építményről kell adatbejelentést tenni?

Az egy helyrajzi számon nyilvántartott adóköteles építményekről kell az adatbejelentést benyújtani. Abban az esetben, ha egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány egyes betétlapjain, külön-külön kell számot adni.

Építményadó-köteles az épület és az épületrész.

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 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. 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.

Általános esetben meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell az adatbejelentést (korábban 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 adóhatóságához.

Az adatbejelentés legegyszerűbb módja, ha Ön az **Elektronikus Önkormányzati Portálon** [itt lehet belépni](https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap) <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> belépve az „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról” szövegű **ASP-ADÓ-31** számú nyomtatványt készítik el és azt elektronikusan, vagy papír formátumban küldik be.

Az adatbejelentés **elektronikus úton való** benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény és az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény szabályai alapján teljesítendő.

Egyéni vállalkozóknak és vállalkozásoknak, jogi személyeknek kötelező az elektronikus út, magánszemélyeknek ez csak javasolt.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az önkormányzati adóhatóság az építményadót az adózó adatbejelentése (az adózónak a kivetéssel történő helyi adó megállapításához szükséges adatokról szóló bejelentése) alapján ún. kivetés útján, **határozatban állapítja meg.** Az önkormányzati adóhatóság az építményadót a közhiteles nyilvántartások, továbbá az építésügyi hatóságnak az e törvény szerinti adatszolgáltatásából tudomására jutó adatok alapulvételeivel is megállapíthatja, ha az adózáshoz szükséges minden adat és tény rendelkezésre áll. Általában erre csak nagyon szűk körben van lehetőség.

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).

Általános esetben nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Hiánypótlási eljárás menete

4

1.) Tájékoztatás mellett 1. felhívás (végzés) az adókötelezettség teljesítésére

Az önkormányzati adóhatóság az adatbejelentési, változásbejelentési kötelezettség elmaradása, hiányos teljesítése, vagy a bejelentési, változásbejelentési kötelezettség valótlan adattartalommal történő teljesítése esetén - *a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett* - tizenöt napos határidő tűzésével felhívja az adózót az adókötelezettség jogszerű teljesítésére. **Ekkor még mulasztási bírság nem kerül előírásra, és ha az adókötelezettséget az adózó teljesíti nem éri hátrányos szankció.**

2.) Mulasztási bírság előírása és ismételt 2. felhívás adókötelezettség jogszerű teljesítésére

Az adókötelezettség határidőn belüli nem, illetve nem jogszerű teljesítése esetén az önkormányzati 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 ismételten felhívja az adókötelezettség jogszerű teljesítésére. A bírság taxatív, mérlegelési jogkörben nem írható elő más, csökkentett összegben. A kötelezettség határidőben történő teljesítése esetén a kiszabott bírság mérsékelhető vagy elengedhető.

3.) Ismételt, emelt összegű mulasztási bírság előírása és immár 3. felhívás az adókötelezettség jogszerű teljesítésére

Az ismételt felhívásban feltüntetett határidő eredménytelen elteltét követően az önkormányzati adóhatóság a természetes személy adózót kettőszázezer forint, a nem természetes személy adózót ötszázezer forint mulasztási bírsággal sújtja és - a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - tizenöt napos határidő tűzésével felhívja az adókötelezettség jogszerű teljesítésére. A bírság itt is taxatív, mérlegelési jogkörben nem írható elő más, csökkentett összegben. Ebben a fázisban már a kötelezettség teljesítése esetén az előzőleg megállapított és most megállapított és kiszabott taxatív bírság már az alapeljárásban nem mérsékelhető.

A leírtakból is következik, hogy **a szankciók a jogszabályokat sorozatosan megszegő adózókat sújtják leginkább** és számos lehetőség van a jogszerű és egyéb szankciók nélküli kötelezettség pótlásra.

Részletekről honlapunkon <https://www.eger.hu/hu/adougyek> tájékozódhatnak az érdeklődők.

Az önkormányzati adóhatóság teljes egészében biztosítja adóügyekben az elektronikus ügyintézés, így otthonról minden ügy indítható és intézhető.

Kérjük, ha információt, felvilágosítás vagy valamilyen adóval összefüggő nyomtatványt szeretnének, **elsősorban használják a Portált, illetve honlapunkat.**

Ha információt szeretnének, hívhatják központi telefonszámunkat +36 (36) 523-700 és munkaidőben kollégáink készséggel állnak az Önök rendelkezésére!

Ügyintézőink elérhetőségeit itt találja: [munkatársak elérhetőségei](#)

Lehetőség van **elektronikus levélben is érdeklődni**, az itt feltett kérdésekre néhány napon belül választ kap az érintett ügyfél. **E-mail cím: ado@ph.eger.hu**

Honlapunkon a témában még itt találhat tájékoztatókat:

[tájékoztató 1](#)

[tájékoztató 2](#)

[tájékoztató 3](#)

[tájékoztató 4](#)

Köszönjük, hogy adókötelezettségek betartásával és adófizetéseikkel hozzájárulnak Eger Megyei Jogú Város fejlődéséhez. Továbbra is jó egészséget kívánunk minden kedves ügyfelünknek, munkatársainknak és családtagjainak egyaránt!

5

Eger, 2021. április 27

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága

Ügyfélfogadás helye: Eger MJV Polgármesteri Hivatal, Eger, Dobó István tér 2.

Ügyfélfogadás időpontja /előzetes bejelentkezés alapján/: Szerda: 9.00-17.00

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

ePapír benyújtás: Címzett: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Témacsoport: Önkormányzati igazgatás, Ügytípus: Adóügyek

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