

Építmény (lakás és nem lakás célú ingatlan) idei eladása esetén érdemes figyelni az időben történő szerződéskötésre és földhivatal felé történő benyújtásra
(késedelem esetén ugyanis előfordulhat, hogy az eladó viseli jövőre is az építményadó terhét)

1

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény *(a továbbiakban: Htv.)* határozza meg az építmény adóztatás szabályainak alapjait és kereteit. Az épület, épületrész utáni építményadó a magyar adórendszerben a helyi adók körébe tartozó, jellegüket tekintve ún. „vagyonni típusú tárgyi adó”. A változásokat az érintetteknek kell bejelenteni (kvázi bevallani) az önkormányzati adóhatóság felé a változást követő 15 napon belül.

A Htv. 12. § (1) bekezdés szerint **az adó alanya** *(ő viseli az adózás terheit)* **az, aki az adott naptári év első napján az építmény tulajdonosa.** Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Ugyanezen jogszabályhely szerint, amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyonni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Helyi vagyonni típusú adókban *(így az építményadóban is)* **tulajdonosnak minősül** az építmény tulajdonosa, az a személy vagy szervezet, aki/amely **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

Ennek értelmében, az a személy vagy szervezet lesz jövőre **az adó alanya, aki 2023. január 1-jén az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

Ettől az általános szabálytól eltér, ha **az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották** - *melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte* -, mivel ott már 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. *(Htv.52.§ 7. pontja)*

Fontos, hogy időben nyújtsák be az érintettek (pl.: ügyvéd) ingatlan/építmény tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz, hogy ott még az idén megtörténjék a széljegyzés is, ugyanis most a veszélyhelyzeti jogszabályok átírták az általános, eddig megszokott szabályokat.

A kormányzati igazgatási szünet elrendeléséről és a kormányzati igazgatási szünetre alkalmazandó veszélyhelyzeti szabályokról szóló 369/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet szabályozza a hivatalok általános működését, ebben az olvasható, hogy **előre tervezetten igazgatási szünet lesz 2022. december 22. napjától 2023. január 6. napjáig, amely érintheti az ingatlannyilvántartást vezető földhivatalt is.**

A különleges jogállású szerveknél és a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek hivatalánál elrendelhető igazgatási szünetre alkalmazandó veszélyhelyzeti szabályokról szóló 460/2022. (XI. 10.) Korm. rendelet 7.§-a az idén több speciális szabályokat tartalmaz.

A hivatkozott Korm. rendelet alapján – az igazgatási szünetet követően - az ingatlanügyi hatóság által **2023. január 9-én postai kézbesítés útján átvett, vagy az igazgatási szünet alatt elektronikusan érkezett és 2023. január 9-én az ingatlanügyi hatóság hivatalos tárhelyén lévő**, valamint a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésének általános követelményeiről szóló 335/2005. (XII. 29.) Korm. rendelet 22. § a) pontja szerint beérkezett iratokat, ingatlan-nyilvántartási iratokat 2023. január 9. napján beérkezettnek és kézbesítettnek kell tekinteni, továbbá **azokat az ingatlanügyi hatóság 2023. január 9-ei érkezéssel (!) széljegyzí a tulajdoni lapon.**

Ebből eredően, mivel a széljegyre vétel dátuma lesz a tulajdonjog bejegyzés dátuma is, így **a tulajdonba kerülés 2023. január 9-i nappal jelenhet meg az ingatlannyilvántartás adataiban**, ezért – bár az adásvétel valószerű megtörtént – az építményadó éves összege továbbra is az eladót terhelheti. (Az más kérdés, hogy az eladó adóalany ilyen esetben egyedi „alku” alapján kérheti, vagy megállapodhat a vevővel az adóösszeg felé történő átutalására.)

Az önkormányzati adóhatóság - a hatályban lévő törvények értelmében - azt tekinti adóalanyoknak, és tőle követelheti az építményadó teljes éves összegét, aki az év első napján (2023.01.01.) az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként szerepel.

Fontos arról is tudni az érintetteknek, hogy 2023. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezőknek számára, akiknek az építményükkel kapcsolatosan bármilyen adóztatást érintő változás történt (pl.: eladás) a 2022. évben, arról legkésőbb **2023. január 15-ig ún. adatbejelentést kell teljesíteniük az önkormányzati adóhatóság felé**. 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 Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található. (Az építményadó alanya, 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.)

Az **Elektronikus Önkormányzati Portálon** /<https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap/> az adatbejelentési információk menüpontban lehetősége nyílik arra, hogy **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatnál, a nyilvántartott helyi építményadó adatbejelentéseit lekérdezzék, illetve megtegyék**. Az építményadó adatbejelentésének megtételére az „**Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról**” nyomtatvány szolgál.

A honlapunkon <https://www.eger.hu/hu/> további részletekről is olvashatnak az érdeklődők.

Eger, 2022. november hó

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága

E-mail cím: ado@ph.eger.hu Honlap cím: www.eger.hu

Telefonszám: +36 (36) 523-700

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

Hétfő: 9.00-16.00, Kedd: 9.00-16.00, Szerda: 9.00-17.00, Csütörtök: 9.00-16.00

Hivatali kapu használata során a Hivatal rövidített neve: EGERADO

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