



Mit tehetek, ha eddig nem tettem eleget az építményadózást érintő változásról szóló adatbejelentésnek, hogyan orvosolhatom a problémát?

1

Ez a tájékoztató azoknak nyújthat segítséget, akik építményüket már előző évben eladták, ám magát az adatbejelentést nem tették meg az Önkormányzati adóhatóság felé.

Az „Adószámla fizetési értesítők” vagy a „Fizetési felhívások” kézhezvételekor értesültek arról egyes adózók, hogy bár eladták építményüket, ám azt nem megfelelő módon jelentették be, illetőleg elmulasztották bejelenteni az Önkormányzati adóhatóság felé, így további fizetési kötelezettségük keletkezett. Ennek nyomán előfordulhat, hogy olyan építmény(ek) után kellene adót fizetni, amit már előzőleg értékesítettek, olyanok építmények után viszont nem fizetnek adót, ami időközben a tulajdonukban került, ám bevallani elmulasztották.¹

Az építményadó kötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell az adatbejelentést benyújtani Önkormányzatunkhoz. Az ún. „Adatbejelentési nyomtatvány” benyújtásának kötelezettsége azokat terhelte, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogokkal terhelt **építmény (épület, épületrész) fekvése Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található.** (Például, ha valaki Egerben lakást, családi házat, vagy más épületet vásárolt vagy eladott a múlt év 2023. július 20-án, akkor a következő év, azaz legkésőbb 2024. január 15-ig kellett a nyomtatványt kitölteni és benyújtani az egri Önkormányzati adóhatósághoz.)

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetés nem elegendő és nem helyettesíti az Önkormányzati adóhatóság felé történő adatbejelentést!

Az adatbejelentés adatai alapján az Önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az építményadót, tehát, az adózónak nem magának kell ezt kiszámítania. Tájékoztatjuk Önöket arról is, hogy ezt követően nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Az adózók az őket érintő egri helyi adókra kiterjedő ügyeiket egy elektronikus portálon **Elektronikus Önkormányzati Portál lekérdezhetik!** Az adózó aktuális bevallásait, feldolgozott adatbejelentéseit az **Elektronikus Önkormányzati Portálra** <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> belépve tekintheti meg.² Az online ügyintézéshez szükséges a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztüli azonosítás. Itt meggyőződhet az adózó arról, hogy Egerben van-e bejelentett adóköteles épülete, illetve milyen épület(ek) után adózik.

A helyi önkormányzatok által beszedhető adók közül az építményadó az egyik legelterjedtebb adónem. Eger Megyei Jogú Város területén érvényes helyi adókról szóló jogi szabályokat honlapunkon itt találhatják meg: <https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/c/2024>.

A Htv. 11. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzatnál bevezetett építményadót minden az Önkormányzat illetékességi területén elhelyezkedő építmény után meg kell fizetni, függetlenül attól, hogy az lakás vagy nem lakás célját szolgálja.

¹ Részletekről itt olvashatnak: [2023-12-06-az-egri-epitmenyeket-erinto-adatbejelentest-bevallast-legkesobb-2024-januar-15-ig-kell-megtenni-az-onkormanyzati-adohatosag-fele-2-0_657075095dfc9.pdf](https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/c/2024) (eger.hu)

² További részletekről honlapunkon www.eger.hu tájékozódhatnak az érdeklődők.

Az adó alanya az a személy, aki az adott naptári év első napján az ingatlan tulajdonosa. Több tulajdonos esetén fő szabály szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli az adófizetési kötelezettség. A tulajdonostársak azonban dönthetnek úgy is, hogy az építményadózásban valamennyi kötelezettséget és jogosultságot egy tulajdonostárs gyakorolja. Ehhez azonban valamennyi tulajdonostársnak írásban meg kell állapodnia és a megállapodást meg kell küldeni az önkormányzati adóhatóságok.

Az adó alanyai azonban nem csak tulajdonosok lehetnek. Ha ugyanis az építményt vagyoni értékű jog (jellemzően hasznélvezeti jog) terheli, akkor e jog jogosítottja tekintendő elsődleges adóalany. Az adókötelezettség 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.

Minden, az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a tulajdonosváltás, illetve az alapterület változását) csak a következő év első napjától kell és lehet figyelembe venni. Az elmaradt építményadót érintő adatbejelentés benyújtás utóbb pótolható és ennek feldolgozását és véglegessé válását követően változik az Önök éves és jövő évi építményadó fizetési kötelezettsége is!³

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 adóelőírás vagy adótörlesztés határozatban történik, ezt Önnek vagy elektronikus tárhelyére, vagy ismert érvényes postai címére postázza az Önkormányzati adóhatóság.

Az építményadóban **2024. január 1-jei állapotnak megfelelően** azon adóalanyok, akiknek az építményükkel - *építmény szolgálhat lakásra vagy minden más nem lakás céljára is* - kapcsolatosan **bármilyen adóztatást érintő változás történt előzőleg, arról 2024. január 15-ig adatbejelentést kellett teljesíteniük az Önkormányzati adóhatóság felé.** Azért is fontos az adatbejelentés határidőben megtenniük, mert ennek megfelelően változhatott az Önök 2024. évi adófizetése.

A gazdálkodónak (társaság, egyéni cég és egyéni vállalkozó stb.), elektronikus formában kell az adatbejelentést megtennie, magánszemélyeknek ez lehetőség. Azok a **magánszemélyek**, akik nem kötelesek az elektronikus kapcsolattartásra, de rendelkeznek KÜNY-tárhellyel, az ún. Rendelkezési Nyilvántartásban **általános jelleggel is hozzájárulhatnak az elektronikus kapcsolattartáshoz.**

Magánszemély ügyfél – az általános rendelkezésen túl - **bármikor „kérheti”, hogy a hivatal vagy önkormányzat vele elektronikusan tartson kapcsolatot olyan ügyekben,** amelyeknél az elektronikus kapcsolattartás lehetséges, tipikusan ilyenek lehetnek a helyi adóügyek.

Az egyéni vállalkozónak nem minősülő magánszemély azonban – *választása szerint* – továbbra is teljesítheti kötelezettségét az illetékes Önkormányzati adóhatósághoz papíralapon benyújtott nyomtatványon. Az Önkormányzati adóhatóság **javasolja** – *ha van (KÜNY tárhelye)* - **a magánszemély adózók számára is, az adatbejelentés elektronikus úton** – az Elektronikus Önkormányzati Portálon keresztül - **történő benyújtását.** A kitöltött adatbejelentés kinyomtatható és postai úton is beküldhető (vagy ügyfélszolgálatra behozható személyesen is), ha Önnek ez így egyszerűbb.

Az **Elektronikus Önkormányzati Portálon** <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> az „Adóbevallási információk” menüpontban lehetősége nyílik arra, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatnál, a nyilvántartott helyi építményadó adatbejelentéseit lekérdezzék, illetve az „Ügyindítás” linken az adatbejelentést megtegyék.

A jelzett Portálon az „ÜGYINDÍTÁS” menüpontban van arra lehetőség, hogy az adózó építményadó adatbejelentését elkészítse és elektronikusan megküldje az Önkormányzati adóhatósághoz.

Az építményadó adatbejelentésének megtételére a Portálon az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nyomtatvány szolgál.

³ Amennyiben a kiadott határozat véglegessé válik, úgy **az esetlegesen keletkező túlfizetés kérelemre visszaigényelhető.** A kérelem szintén a Portálon keresztül nyújtható be.

Mivel az építményadó ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így az adó alanya az adatbejelentő lap benyújtásával jelenti be, változtatja, illetve szünteti meg az adókötelezettségét. A Htv. 42/I. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzati adóhatóság a Pénzügyminisztérium honlapján <https://pmszakmaiteruletek.kormany.hu> közzétett nyomtatványok alapján rendszeresítette az építményadóban az Adatbejelentési nyomtatványát.

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 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.

Gyakorlatban **annak kell adatbejelentést tennie**: aki például vásárolt, eladott, örökölt lakást vagy nem lakás célú építményt, ha megváltozott annak vagyoni értékű jogállása, módosult az építmény használata (pl.: üzleti célúvá vált, vagy onnan kikerült), illetve módosult az adóköteles hasznos alapterület nagysága.

Adatbejelentést kell tenni akkor is, ha a tulajdonos jogosult lesz önkormányzati adókedvezményre (pl.: nyugdíjassá válik a tulajdonos) vagy megszűnik annak jogosultsága (pl.: gyermek életkora változik).

Hasonló a helyzet, ha **új építmény esetében** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély véglegessé vált vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása megtörtént.

Az **engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén** az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

Összefoglalva, **ha Önök elmulasztották az adatbejelentés megtételét, azt 2024. január 15-ét követően is pótolhatják!** Az adatbejelentések feldolgozását követően, **határozat készül, melynek véglegessé válását követően változhat az Önök helyi adófizetési kötelezettsége is.** ⁴

A helyi kivetéses adó (például: építményadó) esetében **az adózó adatbejelentését** – az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül – módosíthatja, kivéve, ha az adóhatóság az adót ellenőrzés során feltárt tényállás alapján állapította meg.

További részletekről, honlapunkon olvashatnak az érdeklődők. <https://www.eger.hu/hu/adougyek>

Eger, 2024. szeptember hó.

Korsós László s.k.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda vezetője

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.

Ügyfélfogadási idő: hétfő: 13.00-16.00 óráig, szerda: 8.00-12.00 óráig és 13.00-17.00 óráig, péntek: 8.00-12.00 óráig

Hivatali kapu használata során a Hivatal rövidített neve: EGERADO Teljes neve: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága KRID azonosítója: 644093165

⁴ [asp-ado-031-kitoltesi-utmutato-2024_657c0fa81e1af.pdf\(eger.hu\)](#)