

Építmény adóztatással kapcsolatos tájékoztató

Eger Megyei Jogú Város területén lévő építmények adóztatását érintő változásokról az **adatbejelentést 2025. január 15-ig kell megtenni** az Önkormányzati adóhatóság felé!

Jelen tájékoztató azokat az adózókat/ügyfeleket érintheti, akik Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén építménnyel rendelkeznek/rendelkeztek vagy 2024. évben az építményadóztatást érintő körülményeikben változás történt.

A nyomtatvány kitöltését „**Kitöltési útmutató**” és példák is segítik, ezeket megtekintheti Eger Megyei Jogú Város honlapján, a www.eger.hu elérhetőségen az **Adóügyek** „Tájékoztatók” <https://www.eger.hu/hu/adougyek/tajekoztatok> illetve **Építményadó ügyek** <https://www.eger.hu/hu/adougyek/epitmenyado> között, illetve az **Elektronikus Önkormányzati Portálon is.**

Jogszabályi háttér: A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 60/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelete az építményekre kiterjedő építményadóról.

Fontos adatbejelentési határidő közeledik az építményadót érintően, ugyanis a 2025. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezők számára, akiknél a már bevallott építményeknél bármilyen adóztatást érintő változás történt a 2024. évben vagy 2024. évben új építmény került a tulajdonukba/használatukba, úgy arról **2025. január 15-ig** adatbejelentést kell teljesíteniük az Önkormányzati adóhatóság (*továbbiakban: Adóhatóság*) felé. **Felhívjuk a figyelmet arra, hogy önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetése nem elegendő és nem helyettesíti magát az adatbejelentés tényét.**

Az ún. „**Adatbejelentési nyomtatvány**” benyújtásának kötelezettsége azokat érinti, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek, a tulajdonukban álló vagy a vagyoni értékű jogukkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található és az adóalany személyében vagy az építmény adótárgy helyi adóztatást érintő körülményeiben változás következett be 2024. évben.

Gyakorlatban annak kell adatbejelentést tennie például, aki Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található lakást vagy nem lakáscélú építményt vásárolt vagy eladott, örökölt 2024. évben, vagy ha megváltozott annak vagyoni értékű jogállása, módosult az építmény használata (*pl.: üzleti célúvá vált, vagy az megszűnt*), módosult az adóköteles hasznos alapterület nagysága vagy egyéb más adóztatást érintő körülmény következett be.

Akiknél a már bevallott/bejelentett adatokban nem történt 2024. évben semmiféle változás, nekik nincs további teendőjük.

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.

Hogyan nyújtható be legegyszerűbben a nyomtatvány!

Az adatbejelentő nyomtatványt az **Elektronikus Önkormányzat Portálon** keresztül tölthetik ki **/Nyitólap - E-Önkormányzat Portál/**, ellenőrizhetik le és nyújthatják be legegyszerűbben!

A Portálon az **„ÜGYINTÉZÉS BEJELENTKEZÉSSSEL”** menüpontban van arra lehetőség, hogy az építményadó adatbejelentését **ellenőrzötten elkészítse és elektronikusan megküldje** az Adóhatósághoz.

A Portálon, **EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** kiválasztását követően az **„ÁGAZAT” ADÓÜGY** és az **„ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ** kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nevű nyomtatványon.

A **gazdálkodó szervezeteknek és az egyéni vállalkozóknak kötelező az elektronikus ügyintézés** (azaz, az *adatbejelentés megtétele is*), a magánszemélyek pedig szabadon dönthetnek, hogy élnek-e az elektronikus ügyintézés lehetőségével. Fontos azt is tudni, hogy **az Adóhatóság akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval,** valamint a Dáptv. szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el. Ha ÖN a DÁP alkalmazást már letöltötte és regisztrált is rá, szintén kötelező az elektronikus ügyintézés. Ugyanígy azoknak is kötelező, akik az RNY-ben elektronikus ügyintézészt választottak.

Javasoljuk a magánszemélyeknek is az elektronikus kitöltést, ellenőrzést és beküldést, ugyanis ezt követően Adóhatóságunk is elektronikusan tartja majd a kapcsolatot és az iratainkat is így küldjük majd a tárhelyükre.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Az adatbejelentést az **adóköteles építményekről** kell benyújtani. Építményadó-köteles az épület és az épületrész, amely minősülhet lakásnak vagy nem lakás céljára szolgáló épületnek, épületrésznek. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az építmény használatának a szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Abban az esetben, ha **egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található**, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány **egy-egy betétlapjain külön-külön kell számot adni.** („A” jelű betétlap az építményadó adatbejelentéséhez a lakásról és az üdülőről” és vagy „B” jelű betétlap az építményadó adatbejelentéséhez a kereskedelmi egységről szállásépületről, az egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről”)

Milyen határidővel és hová kell az adatbejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, **változását kiváltó ok** (pl.: 2024. január 1-e és 2024. december 31-e között) **bekövetkeztét követően 15 napon belül, de legkésőbb következő év (2025.) január 15-ig** kell az adatbejelentést benyújtani.

Például, ha valaki lakást, családi házat vásárolt 2024. november 20-án, akkor a következő év, azaz 2025. január 15-ig kell legkésőbb a nyomtatványt kitöltenie és benyújtania a lakás, családi ház fekvése szerinti Önkormányzati adóhatósághoz.

Az **építményadó alapja** – az önkormányzat döntése alapján – az adótárgy építmény (épület, épületrész) szintenkénti **hasznos alapterülete.**

Építményadóban 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.

Például, ha egy lakás alapterülete 110 m², hasznos alapterülete 100 m² (tetőtéri helyiségekkel rendelkező lakás révén ekkora területen haladja meg a belmagasság az 1,9 m-t), a lakáshoz tartozik egy – tároló-helyiségként hasznosított – 10 m² alapterületű pince-helyiség és egy 20 m²-es erkély és egy 25 m²-es garázs, akkor az építményadó alapja az alábbiak szerint kerül megállapításra:

Az alapterületből csak a hasznos alapterületnek minősülő alapterületrész adóköteles (100 m²), a tároló-helyiségnek minősülő pince a példa szerinti esetben kiegészítő helyiségnek minősül, így annak (10 m² nagyságú) alapterülete nem képez adóalapot. A fentebb említett szabályozás szerint a (20 m²-es erkély) alapterületének 50 %-a (azaz 10 m²) számítandó bele az építményadó alapjába, a garázs azonban teljes (25 m² nagyságú) alapterületével építményadó alapot képez. Mindezek alapján a példa szerinti esetben az adó alapja: 100 m²+10 m²+25 m² = 135 m². A garázs hasznos alapterületét a „B” betűjelű lapon kell feltüntetni.

Nagyon fontos az adatbejelentés sorainak, mezőinek pontos és precíz kitöltése, hiszen ez nagyban befolyásolhatja az adókötelezettséget és a helytelen kitöltése bírságot is vonhat a későbbiekben maga után!

Ha segítséget szeretne kérni, forduljon az Adóiroda munkatársaihoz, 2025. január 6-ától van arra is lehetőség, hogy a Hivatalban elektronikusan elkészítheti és benyújthatja az „Adatbejelentési nyomtatványt”, ám ehhez szükséges, hogy a szükséges adatok rendelkezésre álljanak (építmény pontos adatai, hasznos alapterülete (m²), ügyfélkapujának belépési adatai, vagy DÁP alkalmazás stb.),

Eger, 2024. december 09.

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.

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