

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEKADÓ BEVALLÁSI NYOMTATVÁNYÁHOZ

2008 © EgerMJVPHAI


Tisztelt Adózó!

A kitöltési útmutató segítséget jelenthet a 2009. január 1-ét követően érvényben lépő telekadó jogszabályokban foglaltak alkalmazásához. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a telek adóztatásban alkalmazott fogalmak pontos ismerete és jelölése az adókötelezettséget több évre is megszabhatja. Egy telekadó bevallásban, kizárólag csak egy helyrajzi számon nyilvántartott belterületi földrészletet lehet bevallani.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény {továbbiakban: Art.} 32. § (2) bekezdése értelmében, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, és az adó megállapítása (határozat kibocsátásával) az adóhatóság feladata, úgy Önnek **az adókötelezettség keletkezéséről, változásáról, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül adóbevallást kell tennie.** Figyelemmel arra, hogy az adóalanyiságot a törvény az **év eleji állapot alapján deklarálja**, így a 2009. évi adókötelezettségek megállapításához a nyomtatvány már 2008. évtől is használható.

Nem kell újabb adóbevallást tenni mindaddig, ameddig telekadó kötelezettséget érintő változás nem következik be. Ez alól **a 2009. évi telekadó bevallás kivétel**, hiszen most a Htv. változása miatt minden érintettnek ismét eleget kell tenni, annak ellenére, hogy már esetleg bevallást tett és adózik is az ingatlan után.

Amennyiben Internet használattal is rendelkezik, úgy Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal honlapjáról

www.eger.hu  Adóügyek linken az **úrlap letölthető**, majd számítógéppel elkészíthető. Az elkészített és aláírt nyomtatvány postai úton, illetve személyesen nyújtható be hivatalunkhoz. Arra külön szíveskedjék ügyelni, hogy a bevallás minden szükséges adata beírásra kerüljön és a végén az aláírás is megtörténjék.

Telekadó kötelezettségről röviden

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény {továbbiakban: Htv.} 17.§-a, valamint Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése 40/2004. (XII.17.) számú helyi adókról szóló rendelet {továbbiakban: Ör.} 13.§-a alapján adóköteles **az önkormányzat illetékességi területén lévő beépítetlen belterületi földrészlet** (továbbiakban: telek).

A Htv. szerint **belterületi földrészletnek** minősül az épülettel be nem épített minden olyan földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás belterületként tart nyilván, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykoronaértékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telket.

A helyi adókról szóló törvény {Htv.} módosítása következtében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy **a vállalkozó* üzleti célt szolgáló telke utáni telekadóban** {Htv. 6.§ d, 7.§ e pontjai} a terület **mentességet, kedvezményt nem adhat**. A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke utáni telekadó alapjának alapterület szerinti megállapítása esetén kizárólag az adótárgy fajtája, illetőleg a településen belüli földrajzi elhelyezkedése alapján állapítható meg differenciált adómérték.

A rendelet változásáig Egerben a teljesen üres építési telek után állt fenn az adóbevallási és fizetési kötelezettség. 2009. évtől csak a teljesen beépített telek nem tartozik az adó tárgya alá, **az olyan telek**, melynek valamely - akár elenyésző - hányadában **nem került sor a talaj természetes állapotának megváltoztatására, adótárgynak minősül, így bevallást kell adni**. Ebből eredően 2009. évtől az önkormányzat illetékességi területén lévő összes beépítetlen belterületi földrészlet adókötelezettség alá tartozik. Fizetési kötelezettség azonban nem minden telek után keletkezik. A Htv. és az önkormányzati rendelet a fent jelzett internetes elérhetőségen megtalálható.

A **telekadó adókötelezettségnek** tehát két együttes törvényi feltétele van:

- a telek vagy a telekrész beépítetlensége és
- belterületisége.

A **belterületiség** kérdése viszonylag egyértelműen eldönthető a települési térképek, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján. A **beépítetlenség** azt jelenti, hogy az ingatlanon vagy annak egy részén sem épület(rész), sem a Htv. 52.§-ának 5. pontja szerinti - épületnek nem minősülő - építmény, azaz műtárgy nem áll. (A tárgyi adókötelezettség vonatkozásában egyébként közömbös, hogy a teljesen "üres" telek vagy az épülettel le nem fedett telekrész - építésügyi szempontból - épülettel, műtárggyal beépíthető-e vagy sem, a beépíthetőség tehát nem feltétele a telekadó-kötelezettségnek.) Mindezekre tekintettel tehát a telekadó tárgykörébe, azaz hatálya alá tartozik az épülettel vagy műtárggyal le nem fedett telekrész egésze, ideértve az épület rendeltetésszerű használatához szükséges földrészletet (telekrészt) is. (Ebből egyébként az is következik, hogy a telek épülettel, műtárggyal lefedett része nem lehet tárgya a telekadónak.) Teljesen beépítetlennek minősül, s így a telekadó hatálya alá tartozik az a telek(rész) is, amelyen csak három évnél rövidebb időtartamra létesített építmény áll. Azon építmények, műtárgyak (utak, parkolók, sportpályák, járdák stb.) "megalkotása" esetén, melyek végleges műszaki alkotások, nem egy építkezési folyamat közbeni szakaszai, az ingatlanterület teljes beépítése az építménnyel érintett ingatlan telekadó-kötelezettségét az adóév utolsó napján megszünteti.

I.	Jogi személyek részére Adózó, adóalany azonosító adatai
II.	Magánszemélyek részére Adózó, adóalany azonosító adatai

Az **adó alanya** {Htv. 3.§; 18.§} az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. **Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben, a telket 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). Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Ha **a teleknek egy tulajdonosa van**, úgy értelemszerűen az Ő adataival készül el a bevallás.

Ha a teleknek **több tulajdonosa is van**, úgy két lehetőség között választhatnak az érintettek:

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket.
- A tulajdonosok közül egy adóalany lesz felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel, azaz Ő készíti el a bevallást és a megállapodás alapján egyedül Ő viseli a terheket.

Értelemszerűen a bevallásban megjelölt adóalany azonosításához szükséges adatait kell feltüntetni, legyen az adó alanya jogi személy, vagy természetes személy.

III. Adóalanyiság jogcíme

Az adó alanya – az előbb kifejtettek alapján – **lehet tulajdonos, résztulajdonos**, vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **vagyoni értékű jog jogosultja**. Amennyiben több tulajdonos is van, úgy az érintettek adatait itt kell megadnia.

A **telek tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának - a használatbavételi engedély kiadását megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. A Htv. szerint **vagyoni értékű jog**: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet.

A fő szabály szerint a telek után **elsősorban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **vagyoni értékű jog jogosultja, másodsorban a tulajdonos(ok)** minősülnek adóalanyoknak, azaz adózónak.

Az adózó az adó megállapítása, megfizetése érdekében köteles törvényben előírt bevallás, adófizetés (együtt: adókötelezettség) teljesítésére. Az **adókötelezettségek teljesítésének könnyítése érdekében arra is van lehetőség**, hogy a tulajdonosok közül az egyik tulajdonos vállalja a „teljes” adókötelezettséget. (Lásd részletesebben a következő pontnál. Célszerű ezt azoknak megtenni, ahol például férj és feleség 1/2 - 1/2 arányban tulajdonosok, és nem kívánnak külön-külön bevallást készíteni a telekről. Ilyen esetben az „I. Adózó, adóalany azonosító adatai” fejezetnél is a jognyilatkozatot tevő adataival kerül kitöltésre a bevallás.

A tulajdonos, résztulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja megnevezés melletti mezőben **„X”-jellel** kell az aktuális jogcímet jelölni és tulajdoni rész esetén annak százalékát, hányadát megadni.

Több tulajdonos, illetve vagyoni értékű jog jogosult megléte esetén azok adatait is itt kell feltüntetni.

IV. Adózó jognyilatkozata

Az I. ponthoz adott útmutató alapján, **ha a tulajdonostársak nem tulajdoni hányaduk alapján kívánnak adózni**, hanem valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban {ez lehet a bevallás XI. pontja, de külön megállapodásban is megtehető (minta a honlapon szintén megtalálható és letölthető)} a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. Ez esetben az Igen szó aláhúzásával kell a jelölést végezni.

V. A beépítetlen belterületi földrészlet adókötelezettségének keletkezése, megszűnése

Az adókötelezettség a földrészlet belterületbe vonásáról szóló önkormányzati határozat közzétételét, továbbá a telek mezőgazdasági művelés alól való kivonását és/vagy a művelési ág törlését követő év első napján, illetve az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

Az adókötelezettség megszűnik a telek külterületté minősítéséről szóló önkormányzati határozat közzététele, továbbá a telek művelési ágba sorolása és tényleges mezőgazdasági művelésének megkezdése félévének utolsó napján. Az adókötelezettségben bekövetkező egyéb változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

A bevallás benyújtásának okát aláhúzással, az esemény időpontját, pedig egy adott időponttal jelölve kell a bevallásban feltüntetni. Akik a törvényi (rendeleti) változás kapcsán {Htv. 7.§ e. pontja és a 17.§} lesznek kötelezettek adóbevallásra, Ők az okot a „jogszabályváltozás miatt” aláhúzással jelölik.

Az Art. 32.§-a értelmében, a telekadóban bekövetkezett adókötelezettség keletkezését **(változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tenni.**

VI. A beépítetlen belterületi földrészlet elhelyezkedése és egyéb adatai

A beépítetlen belterületi földrészlet (telek) jellemző adatait itt kell feltüntetnie. Fontos, hogy külön is jelezze aláhúzással a telek közigazgatási területén belüli elhelyezkedését, hiszen ehhez későbbiekben adókedvezmények kapcsolódhatnak.

Önkormányzati rendelet szabályozza a belváros, külváros fogalmát. **Belvárosi a telke**, ha az általános rendezési terv szerint a Malom utca, Cifrakapu tér, Jankovics utca, Balassa utca, Knézich utca, Dayka utca, Szajcz utca, Servita utca, Karéj utca, Vécsey Sándor utca, Bástyá utca, Mekcsey utca, Szarvas tér, Frank T. utca, Klapka utca, Sóház utca, Trinitárius utca, Eszterházy tér, Barkóczy utca, Csiky utca, Tündérpart, Vitkovics utca, által körbezárt terület, valamint a felsorolt utcák mindkét oldalán és a tereken elhelyezkedő építmények által elfoglalt területrészen található. **Külvárosi a telke**, ha a belváros és a külterület között elhelyezkedő területrészen van.

Figyelem! A zártkertek, a külterületi telkek nem tartoznak a telekadó hatálya alá, így azokat nem kell bevallani.

A telek azonosításához tartozó adatokat kell a bevallás ezen mezőiben megadni. A telekadó alapja a telek négyzetméterben számított alapterülete lesz.

A Htv. 19.§-a szerint - bevallási kötelezettség mellett - **mentes a telekadó alól:**

- a) az építési tilalom alatt álló telek a tilalom ideje alatt,
- b) a helyi és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedést lebonyolító adóalany, az e célra használt telek után,
- c) a teleknek a rajta lévő **épületnek** {Htv. 52.§ 6.} minősülő építmény esetén annak **hasznos alapterülete, épületnek nem minősülő** építmény {Htv.52.§ 5.} esetén az **általa lefedett földrészlettel** egyező nagyságú földrészlet *(teljes belterületi földrészlet alapterülete csökkentve az épület hasznos alapterületével, illetve az építmény által elfoglalt területtel)*
- d) a **szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi** illetve **nevelési-oktatási intézmények** céljára szolgáló, valamint **költségvetési szerv**, az **egyház** tulajdonában álló építményekhez tartozó teleknek az a része, amely a rajta lévő **épületnek** minősülő építmény esetén annak **hasznos alapterületét, épületnek nem minősülő** építmény esetén az **általa lefedett földrészlettel** egyező nagyságú földrészletet meghaladja *(teljes terület csökkentve a c)pontban szereplő területtel)*,
- e) az épülethez, az épületnek nem minősülő építményhez, nyomvonal jellegű létesítményekhez tartozó - jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított - védő (biztonsági) terület;
- f) az erdő művelési ágban nyilvántartott telek.

A mentes területeket külön-külön kell jelölni. A telekadó köteles belterületi földterület a 10. pontban szereplő alapterület lesz.

A bevallásban elkülönítetten aláhúzással kell megjelölni a „**Beépítetlen építési teleknek minősül**”, illetve a „**Beépítetlen építési teleknek nem minősülő földrészletet**”. Önkormányzati rendeletünk értelmező rendelkezéseiben {Ör.} határozza meg az **építési telek** {Ör. 32.§ 6)} fogalmát. Ennek alapján ilyennek minősül a beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak /országos településrendezési és építési követelményeknek/ szabályozási terveknek, helyi építési szabályzatnak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek. Önkormányzati rendeletünk a „fajta szerint” megkülönböztetett telkek után eltérő adókulcsot {Ör. 14.§} határoz meg.

VII. Nyilatkozat üzleti célú használatról

A Htv. 7.§ e) pontja alapján a **vállalkozó** (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló telke utáni telekadó megállapítása során - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a 6. § d) pontja nem alkalmazható, azaz önkormányzati rendeletben kedvezmény, mentesség nem adható. A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke utáni telekadó alapjának alapterület szerinti megállapítása esetén kizárólag az adótárgy fajtája, illetve a településen belüli földrajzi elhelyezkedése alapján állapítható meg differenciált adómérték.

{A Htv. {52.§ 26.pontja} alapján **vállalkozónak minősül** a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából üzletszerűen végző

- a) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott **egyéni vállalkozó**,
- b) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott **mezőgazdasági őstermelő**, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben a 600 000 forintot meghaladja,
- c) a **jogi személy** (pl.: előtársaság, kkt; bt; kft; zrt; nyrt), ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll,
- d) **egyéb szervezet**, ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll.}

VIII. Beépítetlen belterületi földrészlet adókötelezettségének változása esetén Előző* vagy Új* tulajdonos(ok), résztulajdonos(ok) adatai

Értelemszerűen szerzésnél az „előző”, eladásnál az „új” tulajdonos(ok) adatait kérjük ebben a pontban feltüntetni. Külön aláhúzással kell jelölni az „Előző” vagy „Új” tulajdonos megjelölést.

IX. Nyilatkozat az építési telek beépítéséről

{Nem kérhet kedvezményt a vállalkozó üzleti célú szolgáló telke utáni telekadó megállapítása során (Htv. 7. § e.)}

Az Ör. 14-16. §-a alapján a fizetendő éves adóból (alapadóból) a belvárosi beépítetlen telek után 25%-os, külvárosi beépítetlen telek után 50%-os kedvezményre jogosult az a tulajdonos, aki az ingatlant a vételt követő 4 éven belül beépíti. A tulajdonos az építési szándékáról a bevallás e pontjában tesz nyilatkozatot. A kedvezményezett köteles a vételt (szerzést) követő 4 év elteltével az építés befejezését az adóhatóságnál használatbavételi engedély bemutatásával igazolni.

A vállalt beépítés elmaradása, vagy befejezésének hiánya miatt a jogosulatlanul igénybevett kedvezményt az eredeti esedékességtől számítottan késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni. Erről az adóhatóság – az adózó igazolásának hiányában – határozattal rendelkezik.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § e) pontja, illetve a pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2001. évi L. törvény 79. §-ának (2) bekezdése alapján **2007. december 31-el megszűnt a települési önkormányzatok kedvezmény- és mentességnyújtási lehetősége a vállalkozók üzleti célú szolgáló telke utáni telekadó vonatkozásában.**

Mindezek alapján annak megítélése, hogy mi tartozik az adókönyítésben nem részesíthető ingatlanok körébe, egyrészt azon múlik, hogy ki az ingatlan tulajdonosa, másrészt azon, hogy azt milyen célra használják. Abban az esetben, ha valamely ingatlanon **egy vállalkozás (gazdasági társaság) adóalanyisága áll fenn** (a társaság az ingatlan tulajdonosa vagy vagyoni értékű jog jogosítottja), akkor ezen ingatlan vonatkozásában 2008. január 1-jétől **semmilyen adókedvezmény vagy adómentesség nem biztosítható.** Abban az esetben azonban, ha az ingatlan valamely vállalkozás székhelyéül (telephelyéül) szolgál ugyan, de tulajdonosa valamely magánszemély, úgy ez a korlátozás az adott ingatlan esetében nem áll fenn, az 2008. január 1-jét követően is mentesíthető (kedvezményezhető).

A Htv. 12. §-a (2) bekezdésében körülírt tulajdonosok (ideértve mind az ingatlan tulajdonosát, mind a vagyoni értékű jog jogosítottját) közötti **megállapodás semmiképp sem eredményezheti azt**, hogy egy, üzleti célja miatt egyébként – a Htv. 7. §-ának e) pontja alapján – **adómentességben, adókedvezményben nem részesíthető ingatlan vonatkozásában az adóhatóság adókönyítést biztosítson.** A „megállapodás” ugyanis mindösszesen az adóalanyisággal kapcsolatos jogok és kötelezettségek viselésére, azaz az adóhatósággal való „kapcsolattartásra” ruházta fel a tulajdonostársak által kijelölt személyt, az adókötelezettség kikerülését semmiképp sem segítheti elő.

X. Bevallás ellenjegyzése esetén az ellenjegyző adatai és aláírása

Az Art. 31.§ lehetőséget ad arra, hogy az adóbevallást, illetőleg az adóbevallással egyenértékű nyilatkozatot adótanácsadó, adószakértő, okleveles adószakértő ellenjegyezheti. Az ellenjegyzett hibás adóbevallás, illetőleg adóbevallással egyenértékű nyilatkozat esetén a mulasztási bírságot az adóhatóság az adótanácsadó, adószakértő, okleveles adószakértő terhére állapítja meg.

XI. Megállapodás

Amennyiben az adózó a IV. pontban vállalta a belterületen lévő beépítetlen földrészlet **teljes tulajdoni hányada** után az adókötelezettségek (adófizetés, bevallás stb.) teljesítését, úgy a hozzájáruló megállapodást a társatulajdonosokkal alá kell íratnia. A megállapodás önálló dokumentumként is letölthető a város honlapjáról.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóirodája 3300 Eger, Dobó tér 2.

Ügyfélfogadás időpontjai:

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

Az ügyfélfogadó telefonszáma: 36/523-725, 523-726

Internetes elérhetőség: www.eger.hu  Adóügyek
E-mail cím: ado@ph.eger.hu

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága