



KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Eplény Község által rendszeresített telekadó adatbejelentési nyomtatványhoz

Eplény Község Önkormányzatának illetékességi területén lévő telkek után a telekadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló többször módosított 15/2015. (XI. 26.) számú önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: Ör.) állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 18. §-a szerint „az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezéséről számított tizenöt napon belül – az erre a célra rendszeresített nyomtatványon – jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak”.

Az Art. 44. §-a szerint „**az adózónak az adókötelezettségét érintő olyan változást** – a megváltozott természetes személyazonosító adatok, lakcím kivételével –, amelyről a cégbíróság, az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos ügyekben eljáró hatóság, a kincstár, bíróság által nyilvántartandó jogi személy esetében a bíróság jogszabály alapján az adóhatóságot nem köteles értesíteni, **annak bekövetkezéséről számított tizenöt napon belül az előírt nyomtatványon közvetlenül az állami adó- és vámhatóságnak, illetve az önkormányzati adóhatóságnak kell bejelentenie**”.

Az Art. 2. mellékletének II/A/4. pontja szerint „**az adózónak az építményadóról, a telekadóról és a magánszemély kommunális adójáról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.**”

Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő telkek.

Teleknek minősül (Htv. 52. § 16. pont): az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, *ide nem értve*:

- a) a belterületen fekvő termőföldet*, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) a külterületen fekvő termőföldet*,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g) a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
- h) az erdőt**,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet.

***Termőföldnek** minősül (Htv. 52.§ 17. pont): az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet.

****Erdőnek** minősül (Htv. 52.§ 14. pont): az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, továbbá az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván.

A Htv. alanyi mentesség címén kimondja, hogy adómentes valamennyi helyi adó alól az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztviselő, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság, abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építmény- és telekadóban a (2) bekezdés szerinti mentesség azon épület, épületrész, telek után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként – a vasúti pályahálózatot üzemeltető közszolgáltató szervezet esetén tulajdonosként, vagyoni értékű jog jogosítottjaként – bejegyzett adóalany kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ. *A feltételek meglétéről az adóalany – az adóév ötödik hónapjának utolsó napjáig – írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak.* A nyilatkozat adóbevallásnak minősül. (Htv. 3. § (2) (3) bek.).



Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai

I. Az adatbejelentés fajtája

A telekadó **alanya** az, aki az év első napján a telek **tulajdonosa** (Htv. 18. §). Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetve több tulajdonos esetén a Htv. 12. § -ban foglaltak az irányadók. Az **ingatlan tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) 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, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Vagyoni értékű jog jogosítottja (Htv. 52. § 49. pont) az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Ha az **ingatlanok egy tulajdonosa** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentést**” –t kell jelölni (Htv. 18. §).

Ha az **ingatlan vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy az adatbejelentő kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl. hasznélvező). Amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 12. § (1) bek.).

A helyi adók tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pont):

- kezelői jog,
- vagyonkezelői jog,
- hasznélvezet,
- (tartós) földhasználat,
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

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

- Minden tulajdonos külön-külön adatbejelentést készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „X” jelet tennie.
- Lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv. 12. § (2) bek.) Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor az adatbejelentéshez **külön lapon mellékelni kell** a tulajdonosok, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról**” című nyomtatványt is. Ezt a nyomtatványt a telekadó adatbejelentéssel egyidejűleg kell benyújtani.

II. Az adatbejelentés benyújtásának oka

Az adatbejelentés benyújtásának okaként a megfelelő megjegyzésen belül (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése) a konkrét eseményt kell jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. Az adókötelezettségben bekövetkező változást a következő év első napjától kell figyelembe venni. Kivételt képez a telken lévő épület megsemmisülése, lebontása, a telek épülettel való beépítése. Ezeket a változásokat a következő félév első napjától kell figyelembe venni.

III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Itt kell szerepeltetni a II. pontban jelölt esemény időpontját.

Ingatlan szerzése, elidegenítése esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjogot az örökös az örökhagyó halálának napján megszerzi, így az örökös az örökhagyó halálát követő év első napjától adóalannyá válik, a telekadó hatálya alá történő adatbejelentés benyújtásának határideje a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.



A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:87. § szerint:

„(1) Az öröklés az örökhagyó halálával nyílik meg.

(2) Az örökös az öröklés megnyílásával a hagyatéket vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül – megszerzi.”

Egyéb változás esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját szükséges feltüntetni.

IV. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni. Továbbá itt szükséges megjelölni, hogy az ingatlan külterületen vagy belterületen helyezkedik el, illetve, hogy a telek épülettel beépített-e.

Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön adatbejelentést kell benyújtani!

V. Az adatbejelentő adatai

Az adatbejelentő (későbbiekben adózó) minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve az adózó azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni, mind a természetes személynek, mind a jogi személynek egyaránt.

VI. Az ingatlan általános jellemzői

Ebben a részben kell jelölni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földterület teljes területét, az ingatlanból építménnyel (épület, épületrésszel) lefedett területet, valamint a telekadó hatálya alá tartozó telekrészt.

Épületnek minősül (Htv. 52.§ 5. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint olyan építmény, vagy az építmény azon része, 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.

Épületrésznek minősül (Htv.52.§ 6. pont): az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratral ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a Htv. 8., a 20., a 45., és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (Htv.) biztosított adómentesség

A megfelelő négyzetbe tett „X”-szel jelölje – a feltételek fennállása esetén –, hogy melyik jogcímen vesz igénybe adómentességet.

1. Az építmény hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (Htv. 19. § a) pont)

Az épület, épületrész hasznos alapterülete (Htv. 52. § 9. pont): 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 pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

Kiegészítő helyiség (Htv. 52. § 10. pont): a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.

Melléképület, melléképületrész (Htv. 52. § 50. pont): a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

2. A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek (Htv. 19. § b) pont).

Mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek (Htv. 52. § 15. pont): az az ingatlan,

- amely az ingatlan-nyilvántartásban, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú, művelés alól kivett területként szerepel, és
- amelynek a teljes területét - a közüzemi szolgáltató által létesített, nem kizárólag a földterület közüzemi ellátását szolgáló vagy a növénytermesztést szolgáló műtárgy (pl. fűrt/ásott kút, üvegház, fóliasátor, szőlőkordon) által lefedett terület kivételével - az adóalany a naptári év egészében szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágnek megfelelően műveli, és



2018. január 01.

c) amelyre nézve a b) pont szerinti feltétel teljesülését a telek fekvése szerint **illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – Veszprém Megyei Agrárkamara 8200 Veszprém, Mártírok útja 11. - az adóalany naptári év június 9. és szeptember 30. között benyújtott kérelmére** indult eljárás keretében megtartott helyszíni szemle alapján kiadott okirattal igazolja, és

d) amellyel határos területen létesített ivóvízvezetékre, szennyvízcsatorna-vezetékre és villamosenergia-vezetékre való csatlakozásra nincs lehetőség, vagy amelynek az adóalany - a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló törvény szerinti - jogszerű földhasználója és azt a tárgyévben az 1306/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 72. cikk (1) bekezdése alapján, a 640/2014/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet 11. cikke szerint benyújtott támogatási kérelmében kérelmezett, vagy nem kérelmezett mezőgazdasági területként jelöli meg.

3. Az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a (Htv. 19. § c) pont).

Építési tilalom (Htv. 52. § 43. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján elrendelt változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom.

4. Az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik (Htv. 19. § d) pont).

Termék-előállító üzemnek minősül (Htv. 52. § 19. pont): az az állandó jellegű üzleti létesítmény (épület, műtárgy), amelyet az elhelyezésére szolgáló telek utáni adó alanya saját termék előállítására vagy saját termék előállításával összefüggő célra (ideértve különösen a saját előállítású termék tárolását, szállítását, kiszolgáltatását, a termeléshez kapcsolódó irányító, kiszolgáló tevékenységeket) használ.

VIII. Az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete által nyújtott kedvezmények

Az Ör. 9. § (1) bekezdése alapján

1. Az önkormányzattól magánszemély által vásárolt építési telek, a vásárlást követő év január 1. napjától számított 6 évig,
2. A magánszemély által kialakított telek, a kialakítást követő év január napjától számított 2 évig,
3. Kérelemre a magánszemély adóalany tulajdonában álló telek, amennyiben az adóalany családi lakóház építésére jogerős építési engedéllyel rendelkezik, a jogerős építési engedély megszerzését követő hónap 1. napjától a használatbavételi engedély kiadásáig, de legfeljebb 2 évig. Amennyiben az adóalany 2 éven belül a használatbavételi engedélyt nem szerezte meg, akkor a telek adóját visszamenőleg meg kell fizetnie.

Az 1. vagy 2. pont alá tartozó beépítetlen telkek összevonásakor, ha eltérő az adómentességi lejárat idő, úgy az adómentesség szempontjából, az előbb lejárt adómentességi időt kell alkalmazni az újonnan létrejött teleknek (Ör. 9. § (2) bek.)

Az Ör. 16. § (1) bekezdése alapján **szociális mentességre** jogosult tárgyévben, az adókötelezettség keletkezésének időpontjában

1. A nyugdíjas házaspár, ha az 1 főre jutó havi jövedelmük a mindenkori minimum nyugdíj összegét legfeljebb 50 %-kal haladja meg,
2. Az egyedülálló nyugdíjas, ha havi jövedelme a mindenkori minimum nyugdíj összegének kétszeresét nem haladja meg,
3. A 75 év feletti egyedülálló nyugdíjas és a nyugdíjas házaspár, ha mindketten betöltötték a 75. életévüket.

Az Ör. 16. § (2) bekezdése alapján a **megállapított helyi adó 50 %-át kell megfizetni:**

1. A nyugdíjas házaspárnak, ha az 1 főre jutó havi jövedelmük a mindenkori minimum nyugdíj összegének kétszeresét nem haladja meg,
2. Az egyedülálló nyugdíjasnak, ha havi jövedelme a mindenkori minimum nyugdíj összegének háromszorosát nem haladja meg,
3. Annak a nem nyugdíjas adóalanyának, ahol a család 1 főre jutó havi jövedelme a minimálbér 60 %-át nem haladja meg.

Az Ör. 16. § (3) bekezdés értelmében az adózó az (1) és (2) bekezdésben meghatározott mentességre, kedvezményre akkor jogosult, ha csak egy ingatlan tulajdonjogával vagy vagyoni értékű jogával rendelkezik.

Nyugdíjas (Ör. 15. § 1. pont): a saját jogú nyugdíjban, a korhatár előtti ellátásban és szolgálati járandóságban, az özvegyi nyugdíjban, a megváltozott munkaképességű személyek ellátásában, balett művészeti életjáradékban, átmeneti bányászjáradékban, valamint a rehabilitációs ellátásban részesülő személy, amennyiben más rendszeres keresőfoglalkozásból származó jövedelemmel nem rendelkezik.

Egyedülálló nyugdíjas vagy -nyugdíjas házaspár (Ör. 15. § 2. pont): az a személy vagy azok a személyek, akinek, vagy akiknek a jövedelme kizárólag az 1. pont szerinti ellátásokból származik, és vele, vagy velük közös háztartásban kizárólag 25. év alatti, nappali tagozaton köznevelési vagy felsőoktatási intézményben tanuló gyermekük, unokájuk él, akinek, vagy akiknek eltartásáról a nyugdíjas személy vagy házaspár gondoskodik.



Jövedelem (Ör. 15. § 3. pont): Az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett

- a) a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származóan megszerzett vagyoni érték, ideértve a jövedelemként figyelembe nem vett bevételt és az adómentes jövedelmet is, és
- b) azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról, vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, vagy hozzájárulást kell fizetni.

Elismert költségnek minősül a személyi jövedelemadóról szóló törvényben elismert költség, valamint a fizetett tartásdíj.

Befizetési kötelezettségnek minősül a személyi jövedelemadó, az egyszerűsített vállalkozási adó, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, egészségbiztosítási hozzájárulás és járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék, nyugdíjjárulék, nyugdíjbiztosítási járulék, magán-nyugdíjpénztári tagdíj és munkavállalói járulék.

A jövedelemszámításnál figyelmen kívül kell hagyni a kérelem benyújtását megelőzően megszűnt rendszeres jövedelmet.

A jövedelemszámításnál irányadó időszakként a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározottakat kell tekinteni.

Minimálbér (Ör. 15. § 4. pont): a kötelező legkisebb munkabér és a garantált bérminimum megállapításáról szóló kormányrendeletben meghatározott, a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított, a nem szakképzettekre vonatkozó alaphír kötelező legkisebb összege, a teljes munkaidő teljesítése esetén.

IX. Előző/következő tulajdonosok adatai

Adókötelezettség keletkezése esetén az ingatlan korábbi tulajdonosát, illetve a korábban adózó személyt kell feltüntetni. Adókötelezettség megszűnése esetén (pl. értékesítés) az ingatlan új tulajdonosát szükséges feltüntetni.

XI . pont

Az adatbejelentést aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban!

Tisztelt Adózó!

Amennyiben az adatbejelentés kitöltése során további segítségre van szüksége, az Adóiroda munkatársai ügyfélfogadási időben készséggel állnak a rendelkezésére.

Ügyfélfogadási időpontok (Veszprém, Szabadság tér 15. Földszint):

Hétfő:	7.30-16.00
Szerda:	7.30-17.30
Péntek:	7.30-12.00

Levelezési cím: Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda
8210 Veszprém, Pf.: 1042

Telefonszámok: 88/549-356, 88/549-359, 549-366, 549-368, 549-370

Telekadó beszédési számla: 11748117-15568106-02510000