



KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Eplény Község által rendszeresített telekadó bevallási nyomtatványhoz

Eplény Község Önkormányzatának illetékességi területén lévő telkek után a telekadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 21/2011. (XII.22.) és a 25/2014. (X.2.) önkormányzati rendeletekkel módosított 17/2010. (XII.22.) számú önkormányzati rendelete** (továbbiakban: Rendelet) állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32. § (2) bekezdése alapján, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be. Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot szerint keletkezik, így a változásról legkésőbb a **változást követő év január 15-ig** lehet az adóbevallást benyújtani.

Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

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

- a) a belterületen fekvő termőföldet, 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 halászatról és horgászatról szóló törvény szerinti víztározó 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 bevallási nyomtatvány egyes sorai

FŐLAP

I. Bevallás fajtája

A telekadó **alanya** az, aki a naptári 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. A Htv. szerint **tulajdonos** (Htv. 52. § 7. pont) az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a földhivatalhoz benyújtották – melynek tényét a földhivatal széljegyezte -, a szerződő felet kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Vagyoni értékű jog jogosítottja (Htv. 52.§ 49. pont) 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.

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

Ha az **ingatlan vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy a bevallás 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
- haszonélvezet
- (tartós) földhasználat
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is – .

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

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

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz 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 bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bevalláshoz **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 bevallással egyidejűleg kell benyújtani.

II. Bevallás benyújtásának oka

A **bevallás okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt jelölni, vagy a változás okát feltüntetni szükséges.

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 vásárlása, eladása esetén az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát. Ennek hiányában az adásvételi szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját.

Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálózását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

Egyéb változás esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját.

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 épülettel beépített.

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

V. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó (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, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy egészben 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 bejárattal 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. Mentességek, kedvezmények

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

Törvényi mentességek:

A Htv. alanyi mentesség címén kimondja, hogy mentes valamennyi helyi adó alól az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, 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 vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építmény- és telekadóban ezen mentesség - az ott felsorolt adóalanyok számára - csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület és telek után jár. A feltételek meglétéről az adóalany **írásban köteles nyilatkozni** az adóhatóságnak. A bevallást az adómentességet igénylő szervezetnek is el kell készíteni, majd minden év január 15-ig nyilatkoznia szükséges a feltételek meglétéről (Htv. 3. § (2) (3) bek.).

1. Mentés az adó alól (törvényi mentességek):

- Az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a (Htv. 19. § c) pont).
- Az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (Htv. 19. § a) pont).
- A belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú földterület, feltéve, ha az adóévben annak teljes területe tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll és e tény a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóévben igazolja, azzal, hogy nem minősül mezőgazdasági művelésnek, ha a földterületen kizárólag a gyomnövények megtelepedésének és terjedésének megakadályozására alkalmas munkát (pl.: gyommentesítés, kaszálás) végeznek (Htv. 19. § b) pont).
Az igazolást a **Veszprém Megyei Agrárkamara** állítja ki. (Veszprém, Mártírok u. 11.)
- 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).

Az épület, épületrész hasznos alapterület (Htv. 52.§ 9.pont): a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz tartozó *kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével* valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodza, 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 beszámítani.

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

Melléképület, melléképületrész (Htv. 52. § 50. pont): a lakás elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás 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.

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, kiszolgálását, a termeléshez kapcsolódó irányító, kiszolgáló tevékenységeket) használ.

2. A Rendelet által nyújtott mentességek:

a) 5. § alapján

- Az önkormányzattól vásárolt építési telek, a vásárlást követő év január 1. napjától számított 6 évig,
- A magánszemély által 2009. január 1. napját követően kialakított telek, a kialakítást követő év január napjától számított 4 évig,
- Ha a tulajdonos az ugyanezen beépített ingatlana után magánszemélyek kommunális adóját fizet,



- 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 szerzi meg, akkor a telek adóját visszamenőleg meg kell fizetnie.

b) 3. § alapján

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

A megállapított helyi adó 50%-át kell megfizetni:

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

Az adózó a b.) pontban meghatározott mentességre, kedvezményre akkor jogosult, ha csak egy ingatlan tulajdonjogával vagy vagyoni értékű jogával rendelkezik.

VIII. Előző/következő tulajdonostársak 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.

IX . pont

Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatait szükséges feltüntetni. A bevallást aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban!

Tisztelt Adózó!

Amennyiben a bevallás 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, 549-359, 549-366, 549-368, 549-370

Telekadó beszédési számla: 11748117-15568106-02510000