



KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Eplény Község által rendszeresített „Adatbejelentés magánszemélyek kommunális adójáról” megnevezésű nyomtatványhoz

Eplény Község Önkormányzatának illetékességi területén a magánszemélyek kommunális 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 többször módosított 15/2015. (XI. 26.) számú önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: Ör.) állapítja meg.

Adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az Önkormányzat illetékességi területén lakás tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

(Nem keletkeztet adókötelezettséget a magánszemély bérbeadó által bérbe adott lakásra létrejött albérlési jogviszony.)

Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól az a telek, amely után a telekadóról szóló alcím alapján kell helyi adót fizetni (Ör. 11. § b) bekezdés).

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.”

Lakásnak minősül (Htv. 52. § 8. pont): a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

A magánszemélyek kommunális adójának adóalanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa (Htv. 24. §-ban hivatkozott 12. § (1) bek.). A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha 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. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. 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, jogszerezésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.



Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai

I. Adatbejelentés fajtája

Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés:

Ha az **ingatlanok egy tulajdonosa/bérlője** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentést**” –t kell jelölni. (Htv. 12. §)

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

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

- kezelői jog
- vagyonkezelői jog
- haszonélvezet
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok, illetve **több bérlő** esetén a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Ha az építménynek **több tulajdonosa/bérlője** van, úgy **két lehetőség** között is választhatnak az érintettek:

1. Minden tulajdonos/bérlő külön-külön adóbejelentést készít és ez alapján viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „X” jelet tennie.

2. **Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés:**

- 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 a bejelentéshez **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 az adatbejelentéssel egyidejűleg kell benyújtani.
- Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ebben az esetben is a „Megállapodás alapján benyújtott bejelentés”-hez kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bejelentéshez **külön lapon mellékelni kell** a bérlőtársak által aláírt „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról**” című nyomtatványt.

II. Adatbejelentés benyújtásának oka

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

Az adókötelezettség keletkezése: új építmény esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (1) bek.).

Az adókötelezettséget érintő változást (pl: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (2) bek.).

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (3) bek.).

Az építmény használatának szünetelése (pl: üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti! (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (4) bek.)

Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg (Htv. 25. § (2) bek.). A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (3) bek.).



III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi engedély, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének, vagy véglegessé válásának dátumát, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának dátumát kell feltüntetni. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén a tényleges használatbavétel napját kell megjelölni.

Építmény szerzése 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 kommunális adó 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 hagyatékot vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül – megszerzi.”

Lakásbérleti jog alapítása esetén **a bérleti jogviszony keletkezésének időpontját kell rögzíteni.**

Az adókötelezettséget érintő változás esetén (pl.: a hasznos alapterület módosulása; a rendeltetési mód változása; az építmény átminősítése) esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját kell feltüntetni.

Építmény 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.

Az építmény megszűnése (az építmény lebontása vagy megsemmisülése) esetén az építmény teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

Lakásbérleti jog megszűnése esetén a bérleti jogviszony megszűnésének időpontját kell rögzíteni.

IV. Az adótárgy címe

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és a tulajdoni lapon feltüntetett helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni.

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

A 4. pontban az Ör. által nyújtott mentességekről és kedvezményeikről szükséges nyilatkozni.

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

- a nyugdíjas házaspár, ha az 1 főre jutó havi jövedelmük a mindenkori minimum nyugdíj összegét, legfeljebb 50%-kal 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.

Mentesül a magánszemélyek kommunális adója alól a szükséglakás bérleti jogával rendelkező magánszemély (Ör. 11. § a) pontja).

16. § (2) bekezdése alapján 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 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 alpbér kötelező legkisebb összege, a teljes munkaidő teljesítése esetén.

Az adófizetés alóli mentesség az adatbejelentés benyújtása alól nem mentesíti az adóalanyt!

V. Adatbejelentő adatai

Az adatbejelentés benyújtója (későbbiekben adózó) azonosításához szükséges személyi adatokat kell feltüntetni.

VI. Előző/következő tulajdonosok adatai

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

VIII. pont

Az adatbejelentést keltezés és 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.

Ügyfélszolgálati Iroda: Veszprém, Szabadság tér 15. Földszint

Ügyfélfogadási időpontok:

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

Magánszemélyek kommunális adója beszedési számla: 11748117-15568106-02820000