

## TÁJÉKOZTATÓ

### Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal építményadójáról

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) 1. §-ában foglalt felhatalmazás alapján megalkotta és 1996.01.01-től hatályba helyezte az építményadóról szóló – azóta többször módosított - 35/1995. (XII.15.) számú rendeletét (továbbiakban Ör.).

#### **Az adókötelezettség, az adó alanya**

Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az adó alanya az aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az adó alanya a vagyoni értékű jog jogosultja. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos, illetve vagyoni értékű jog jogosultja által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. Társasház, társasgarázs esetén a tulajdonosok saját résztulajdonaik tekintetében önálló adóalanyok. A közös tulajdonú és használatú helyiségek után az adó alanya az érintett közösség.

#### **Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése**

Az adókötelezettség a változást (adásvétel, csere, tulajdoni hányad változás, bérbeadás, vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése, öröklés, ajándékozás, alapterület módosulás, átminősítés, jövedelemszerző tevékenység létesítése, eltérő nyitva tartási engedély, szálláshely engedély, adómentességre jogosultság, stb.) követő év első napján keletkezik. (Példa: 2015. év közben vásárolt ingatlan esetén az adókötelezettség 2016.01.01-től keletkezik, az adót legkésőbb 2016.01.15-ig kell bevallani). Újonnan létrehozott épület/épületrész esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját követő év első napján keletkezik az adókötelezettség. Az adókötelezettség megszűnik az építmény eladása, megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az első félévben történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

#### **Adómentesség**

##### **a.) Törvényi mentesség:**

##### **1.a Htv. 3. § (2) bekezdése alapján**

adómentes valamennyi helyi adó alól az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, köztisztviselő, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparűzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság. A mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, 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.

## 2. a Htv. 13. §-a alapján

a) a szükséglakás,

b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiegészítő nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

h) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetészerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

a Htv. 13/A. § (1) bekezdése szerint, ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (továbbiakban műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

## b.) Önkormányzati rendeleti mentesség (az Ör. 4. § (1) bekezdése alapján):

a Htv. 52. § 26. pont szerinti vállalkozó tulajdonát képező, tulajdonát képező, üzleti célt szolgáló épület, épületrész kivételével – valamennyi, kizárólag saját ott lakás céljára szolgáló Htv. 52. § 8. pontja szerinti lakásingatlan, melyet a tulajdonos a vagyoni értékű jog jogosultja, illetve azoknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója tényszerűen bizonyíthatóan, életvitelszerűen otthonául használ.

Ezen mentesség alól kivételt képez (Ör. 4. § (2) bekezdése alapján) az életvitelszerű ott lakás céljára használt, 52. § 8. pont szerinti lakásingatlan, melyet magánszemély tulajdonosa gazdasági vagy egyéb jövedelemszerző tevékenység céljára használ vagy bérbe ad.

## Az adó alapja

Az építmény m<sup>2</sup> -ben számított, a Htv. 52. § 9. pontjában meghatározott hasznos alapterülete.

## Az adó mértéke

2013. január 1-től 1.500,-Ft/ m<sup>2</sup> /év,

a kereskedelmi és egyéb szálláshelyek, valamint az eltérő nyitva tartású üzletek esetében az adó éves mértéke 2013-2014. években 1.700,- Ft/ m<sup>2</sup> /év, 2015. évben 1.852,-Ft/ m<sup>2</sup> /év, 2016. évben 1.848,- Ft/m<sup>2</sup>/év, 2017. január 01-től 1846,-Ft/m<sup>2</sup>/év.

Azon, magánszemélyek tulajdonában levő lakások esetében, melyeket életvitelszerű ott lakás céljára használnak, de a lakásban bejelentett székhely, telephely, fióktelep is működik, az adó éves mértéke 750.- Ft/m<sup>2</sup>.

### **Az adó bevallása**

Az adókötelezettség keletkezését, változását, megszűnését követő 15 napon belül adóbevallást – mely főlapból és lakás esetén „A”, egyéb ingatlan esetén és szálláshely üzemeltetés létesítése esetén „B” jelű betétlapból áll - helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani. A bevallás beszerezhető Adóügyi Osztályunkon, az ügyfélszolgálati irodában, illetve honlapunkról letölthető: (<http://www.terezvaros.hu/hivatali-ugyintezes/aljegyzo/adougyi-osztaly/letoltes>). A bevallást és a hozzá kapcsolódó mellékleteket eredetben, a benyújtó által aláírva – eredeti meghatalmazást is csatolva -, személyesen vagy postai úton kell Adóügyi Osztályunkra eljuttatni.

A bevallási kötelezettség elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén az adóhatóság mulasztási bírságot szabhat ki adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény (továbbiakban: Art.) 220. §-a alapján.

Az Art. 141. § (7) bekezdése alapján az önkormányzati adóhatóság az adót - a (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően - a közhiteles nyilvántartások, továbbá az építésügyi hatóságnak az e törvény szerinti adatszolgáltatásából tudomására jutó adatok alapulvételével is megállapíthatja, ha a rendelkezésére álló adatok ismeretében a tényállás tisztázott.

Az Art. 141. § (8) bekezdése alapján helyi kivetéses adó esetében az adózó adatbejelentését - az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül - módosíthatja, kivéve, ha az adóhatóság az adót ellenőrzés során feltárt tényállás alapján állapította meg.

### **Az adó megfizetése**

Az építményadót évente két egyenlő részletben (március 15-ig, illetve szeptember 15-ig) lehet késedelmi pótlék mentesen megfizetni Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal Építményadó számlájára: (OTP Bank Zrt.) 11784009-15506007- 02440000. Aki a fizetési kötelezettségét nem, vagy késedelmesen teljesíti, késedelmi pótlék fizetésére köteles (Art. 206.-210. §) .

Az építményadóval kapcsolatos további kérdésekről készséggel adunk felvilágosítást telefonon vagy ügyfélfogadási időben személyesen a Budapest, VI. Eötvös utca 3. szám 3. emelet 318-as irodájában.

Ügyfélfogadási időpontok:

Hétfő: 13.30 – 18.00

Szerda: 08.00 – 16.30

Péntek: 08.00 – 11.30

### **Ügyintézők:**

Rokolya Szonja (az adózó neve szerint A-H betűk, telefonszám: 815-2220),  
dr. Cselik Andrea (az adózó neve szerint I-NY betűk, telefonszám 815-2191),  
Szente Szidónia Hermina (az adózó neve szerint O-ZS betűk, telefonszám: 815-2135).

## **Értelmező rendelkezések**

**Önkormányzat illetékességi területe:** az önkormányzat közigazgatási határa által behatárolt – bel- és külterületet magában foglaló – térség, amelyre az önkormányzati hatáskör kiterjed.

**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, továbbá az özvegyi jog.

**Tulajdonos:** az ingatlan tulajdonosa 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 engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

**Lakás:** 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.

**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 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;

**Kiegészítő helyiség:** a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.

**Építmény megszűnése:** ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül.