

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Solymár Nagyközség által rendszeresített telekadó adatbejelentési nyomtatványhoz

Solymár Nagyközség 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 Solymár Nagyközség Képviselő Testületének a helyi adókról szóló többszörösen módosított 19/2010. (XII.14.) 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 bekövetkezésétől 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 bekövetkezésétől 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 telek.

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 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

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 vagy a magyar állam tulajdonában álló ingatlanon fennálló 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, adatbejelentésnek minősül. (Htv. 3. § (2) és (3) bek.).*

Elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás

A gazdálkodó szervezetek, az adóügyekben elektronikus kapcsolattartásra kötelezett szervezetek, valamint az egyéni vállalkozási tevékenységet folytató természetes személyek elektronikus kapcsolattartásra és elektronikus ügyintézésre kötelezettek. Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény *(a továbbiakban Air.)* 36. § (6) bekezdése alapján az adóhatóság akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény *(a továbbiakban Eüsztv.)* szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

A gazdálkodó szervezetek számára kötelező a Cégbank használata. Az egyéni vállalkozók és az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett természetes személyek az elektronikus kapcsolattartást a KÜNY (Központi Ügyfél-regisztrációs Nyilvántartás) tárhelyükön keresztül kötelesek lebonyolítani.

Azon ügyfelek – akik elektronikus ügyintézésre, illetve elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezettek – szabadon határozhatják meg (rendelkezhetnek arról), hogy az adóhatóság számukra elektronikus úton a KÜNY tárhelyükre dokumentumot küldjön.

A Rendelkezési Nyilvántartással kapcsolatos tájékoztató az alábbi weboldalon érhető el: <https://rendelkezes.kekkh.gov.hu/rny-public/>

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Rendelkezési Nyilvántartásban megadható elektronikus levelezési címre (e-mail cím) az adóhatóság nem küld hivatalos dokumentumokat, kizárólag az ügyfél hivatalos elérhetőségén, a KÜNY tárhelyén keresztül kommunikál.

Elektronikus kapcsolattartás lehetőségei:

1. E-ÖNKORMÁNYZAT PORTÁL:

Az E-önkormányzat portál az önkormányzati ASP rendszerben az elektronikus önkormányzati ügyintézés helyszíne. Az önkormányzati ASP rendszert igénybe vevő települések - természetes személy és jogi személy - ügyfelei számára az E-önkormányzat portálon keresztül biztosítják ügyfeleik számára az elektronikus ügyintézéshez szükséges szolgáltatásokat.

Nyitólap: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolarap>

Tájékoztató a portál használatáról: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato>

Hivatali kapu használata során irodánk neve:

Solymár Nagyközség Önkormányzata

(Hivatali kapu neve: SOLYMARONK, KRID: 548569188)

2. „e-Papír” szolgáltatás:

A szolgáltatáshoz regisztrált intézmények felé történő elektronikus, hitelesített levelezéshez, ügyindításhoz használható az e-Papír alkalmazás.

A nyomtatványokat honlapunkon az Önkormányzati adók menüpontban a különböző adóügyek oldalain érhetik el. A kitöltött „doc” típusú nyomtatványokat „pdf” formátumban tudják továbbítani irodánkunk, melyet a feltöltést követően, „HITELESÍTÉS” gombra kattintva elektronikus aláírással lát el a rendszer.

Nyitólap: <https://epapir.gov.hu>

Tájékoztató az e-Papír használatáról: <https://epapir.gov.hu/sugo>

Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai

I. Az adatbejelentés fajtája

A telekadó **alanya** az, aki a naptári év első napján a telek **tulajdonosa** (Htv. 18. §).

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 12. §-ban foglaltak az irányadók.

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. 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 vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Ha az **ingatlan**nak **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 ingatlan **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.

Amennyiben a megállapodás alapján kitöltött adatbejelentését **elektronikus úton** nyújtja be, úgy a „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról**” című nyomtatvány eredeti, aláírt példányát adóhatóságunknak postai úton vagy személyesen eljuttatni szíveskedjék.

II. Az adatbejelentő adatai

Az adatbejelentő (későbbiekben adózó) azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni, mind a természetes személynek, mind a jogi személynek egyaránt.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Az adatbejelentő minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát kell feltüntetni.

IV-VI. Adókötelezettség keletkezésére, változására, megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

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.

Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Itt kell szerepeltetni az előzőekben jelölt esemény időpontját. Mivel a telekadó kötelezettség 2012. január 1-jén került bevezetésre, ezért ennél korábbi dátum nem szerepelhet.

Ingtalan vásárlása, eladása 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 hagyatékot vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül – megszerzi.”

Egyéb változás esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját.

VII. A telek adatai

1. Az ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét kérjük feltüntetni.
2. Az ingatlan helyrajzi számát kérjük itt feltüntetni. **Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön adatbejelentést kell benyújtani!**

VIII. A telek általános jellemzői

Épülettel be nem épített belterületi telek esetén az 1. pontban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földterület teljes területét kell feltüntetni.

Épülettel beépített telek esetében, az 1. pontban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földterület teljes területét kell feltüntetni. A 2. pontban az ingatlanból építménnyel (épülettel, épületrész) lefedett területet kell megadni. A 3. pont az első két pont különbözete, amely a telekadó hatálya alá tartozó telekrész.

Épületnek minősül (Htv. 52. § 5. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak 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 bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 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.

IX. 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 pinceszinten (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,

a) amely az ingatlan-nyilvántartásban, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú, művelés alól kivett területként szerepel, és

b) 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 ágnak megfelelően műveli, és

c) amelyre nézve a b) pont szerinti feltétel teljesülését a telek fekvése szerint **illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Vármegye és Főváros Igazgatósága 2700 Cegléd, Pesti út 65. Telefonszám: 36-1-210-34-26, e-mail: pest@nak.hu - 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, kiszolgálását, a termeléshez kapcsolódó irányító, kiszolgáló tevékenységeket) használ.

X. Solymár Nagyközség Önkormányzatának 19/2010.(XII. 14.) számú rendelet 4.§ -a az alábbi mentességet biztosítja: (hatályos 2011.01.01.-től-2012.12.31.-ig)

(1) „A törvényben foglalt mentességeken túl mentes a telekadó megfizetése alól az a magánszemély aki adóév január 1-jén bejelentett lakóhellyel rendelkezik Solymár Nagyközség Önkormányzat illetékességi területén.

(2) „Mentes továbbá a telekadó megfizetése alól az a telek, amelyre a tárgyév január 1. napján hatályos jogszabályok alapján építési engedély nem adható.”

Solymár Nagyközség Önkormányzatának 19/2010.(XII. 14.) számú rendelet 4.§ -a az alábbi mentességet biztosítja: (hatályos 2013.01.01.-től - 2020.12.31.-ig)

„(1) A Törvényben foglalt mentességeken túl mentes a telekadó megfizetése alól mindösszesen 1.500 m² per tulajdoni hányadig az a magánszemély, aki adóév január 1-jén bejelentett lakóhellyel rendelkezik Solymár Nagyközség Önkormányzat illetékességi területén.

(2) „Mentes továbbá a telekadó megfizetése alól az a telek, amelyre a tárgyév január 1. napján hatályos jogszabályok alapján építési engedély nem adható.”

Solymár Nagyközség Önkormányzatának 19/2010.(XII. 14.) számú rendelet 4.§ -a az alábbi mentességet biztosítja: (hatályos 2021.01.01.-től)

(1) A Törvényben foglalt mentességeken túl mentes a telekadó megfizetése alól mindösszesen 1.500 m² per tulajdoni hányadig az a magánszemély, aki adóév első napján Solymáron ténylegesen (éltvitelszerűen) lakik - figyelemmel a lakcímet igazoló hatósági igazolvány adataira is.” (2) „Mentes továbbá a telekadó megfizetése alól az a telek, amelyre a tárgyév január 1. napján hatályos jogszabályok alapján építési engedély nem adható.”

XII. pont

Az adatbejelentést keltezés és aláírás nélkül nem áll módunkban elfogadni!

Levelezési cím: Solymár Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
2083 Solymár, József Attila utca 1.

Telefonszámok: 26/560-605, 26/560-600/209

Telekadó beszédési számla: 11742245-15390125-02510000