

GYAKORI KÉRDÉSEK ÉPÍTMÉNYADÓ

Ki az adó alanya?

- 1) Magánszemély
- 2) Jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéb szervezet
- 3) Magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése

Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Ha azonban az építményt vagyoni értékű jog terheli, akkor az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Milyen kötelezettségek terhelik?

Az adóalanyok adatbejelentési kötelezettsége van.

Mi alapján történik az adó megállapítása?

Az adatbejelentés alapján az adóhatóság határozattal állapítja meg a fizetendő adót és a fizetési határidőt.

Mi a teendő akkor, ha az ingatlanok több tulajdonosa van?

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok maguk közül egyet felruházhatnak azzal a joggal, hogy az adóhatóság felé valamennyiüket képviselje. Ebben az esetben az adóhatóság ezzel az egy tulajdonossal tartja csak a kapcsolatot, és a többi tulajdonos felé ez a személy tartozik be- és elszámolással.

Melyek a vagyoni értékű jogok és mi a jogosult kötelezettsége ilyen esetben?

Amennyiben az ingatlan meghatározott hányadát (vagy az egészet) hasznélvezeti, kezelői, használati vagy vagyionkezelői jog terheli, úgy az adó alanya az említett rész tekintetében a vagyoni jog jogosultja, és kötelezettségei megegyeznek az adó alanyának kötelezettségeivel.

Melyek az adóköteles építmények kerületünkben?

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói illetékességi területén lévő építmények közül adóköteles a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Fontos tudni: ha az épületet éppen nem használja a tulajdonosa (mert átépíti, felújítja) ez az adókötelezettségben nem jelent mentesítési okot.

Mikor keletkezik az épület adókötelezettsége?

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély véglegessé válását követő év első napján keletkezik.

Keletkezik-e adókötelezettség, ha engedély kiadására nem került sor, de az épületet már ténylegesen használatba vették?

Amennyiben engedély kiadása nem történt, de az épület ténylegesen használatba vették, akkor az adókötelezettség a tényleges használatba vételt követő év első napján keletkezik.

Mikor szűnik meg az épület adókötelezettsége?

Az adókötelezettség az építmény lebontásával szűnik meg. Ha az év első felében történik meg a lebontás, akkor a második félévi adót már nem kell megfizetni. A bontást az építéshatóság által kiadott jegyzőkönyv vagy a kivitelező igazolja.

Ingatlan adás-vétel esetén hogyan alakul az adóalanyiság?

Ha valaki ingatlant vásárol, akkor az épület adókötelezettsége már fennáll, a vevő az adás-vételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását (széljegy) követő év első napjával lesz az adó alanya és terheli az adóalany kötelezettségei. Ingatlan eladása esetén a tulajdonjog megszűnését követi az adóalanyiság megszűnése: az új tulajdonos (vevő) bejegyzésével a korábbi tulajdonos (eladó) adóalanyisága a bejegyzés évének december 31. napjával megszűnik.

Mi alapján történik az adókimutatás?

Az adózás rendjéről szóló törvény kimondja, hogy az adókimutatás az adózó adatbejelentése, illetőleg adatszolgáltatás alapján történik. Az adóalany az adatbejelentés kitöltésével kell bejelentenie az adókötelezettségét, majd az adatbejelentés alapján az adóhatóság határozattal állapítja meg a fizetendő adó összegét és az adófizetés esedékességét.

Kell-e adatbejelentés kitölteni, ha az ingatlan esetében változás nem történt?

Amíg az adatbejelentésben feltüntetett adatokban, nem történik változás, addig nem kell újabb adatbejelentést benyújtani (pl. ha az ingatlanhoz hozzáépítettek, akkor az adatbejelentés adatai megváltoztak és új adatbejelentést kell benyújtani).

Mikor kell az adatbejelentést benyújtani?

Az adózás rendjéről szóló törvény szerint, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adatbejelentést tenni, azaz az adókötelezettség keletkezésének évében január 15-ig.

Hogyan lehet az adatbejelentést benyújtani?

Gazdálkodó szervezetek törvényileg kötelezően az önkormányzati hivatali portálon (OHP) keresztül nyújthatják be az adatbejelentést. Magánszemély adózók választhatják az e-Papír rendszert, valamint az önkormányzati hivatali portált (OHP) az adatbejelentés benyújtására, azonban számukra ez nem kötelező, csupán választható lehetőség.

A magánszemély adózók az adatbejelentést személyesen, vagy postai úton nyújthatják be az Ügyfélszolgálati Irodán, Bácskai u. 53. A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal címe: 1590 Budapest Pf. 180.

Honnan lehet letölteni az adatbejelentést?

Az önkormányzat honlapjáról letölthető [www.zuglo.hu/Hivatal/Szervezeti egységek/Adó Főosztály/Ügytípusok/Építményadó/ Kapcsolódó űrlapok/Adatbejelentés építményadóról](http://www.zuglo.hu/Hivatal/Szervezeti_egysegek/Ado_Foosztaly/Ügytipusok/Építményadó/ Kapcsolódó_űrlapok/Adatbejelentés_épitményadóról)

Milyen következménnyel járhat az adatbejelentés benyújtásának elmulasztása?

Amennyiben valaki nem tesz eleget az adatbejelentési kötelezettségének határidőn belül, úgy mulasztási bírsággal sújtható. A bírság megállapítását felhívás előzi meg, és amennyiben az adózó ennek tizenöt napon belül nem tesz eleget, úgy a bírság első alkalommal történő megállapítása következik. Természetes személy adózó esetében ötvenezer forint, a nem természetes személy adózó esetében százezer forint mulasztási bírság kiszabására kerül sor. Ismételt felhívás esetében a határidő eredménytelen elteltét követően a természetes személy adózót kettőszázezer forint, a nem természetes személy adózót ötszázezer forint mulasztási bírsággal sújtja az adóhatóság.

Mi a különbség az adókötelezettség és az adófizetési kötelezettség között?

Az adókötelezettség az adóalanyt terhelő kötelezettségek gyűjtőneve (bevallási, adómegállapítási, befizetési, nyilvántartás vezetési stb.), ami az építményadónál adatbejelentési kötelezettség formájában jelenik meg. Az adófizetési kötelezettséget az adóhatóság határozata állapítja meg, meghatározva a fizetendő összeget és a fizetés feltételeit.

Milyen önkormányzati mentesség volt 2024. december 31.-ig?

a) magánszemély tulajdonában álló, kizárólag lakás céljára használt épület, épületrész, helyiség (a továbbiakban együtt: lakás) amelyben a tulajdonosa, a haszonélvezeti jog jogosultja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy a törvényen alapuló használati jog jogosultja életvitelszerűen lakik;

b) a magánszemély tulajdonában álló garázs, ha azt az adóalany vagy a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója a gépjárműadó alól súlyos mozgáskorlátozottság miatt mentes járművének a tárolására használja;

c) a kiskorú és nyugdíjas magánszemély adóalany mindaddig, amíg a tulajdonában lévő garázs bármilyen módon történő hasznosításából jövedelme nem származik;

d) a magánszemély tulajdonában álló teremgarázs azon területe, amely nem kizárólag gépjármű tárolására szolgál.

A lakás utáni mentesség nem illeti meg az adó alanyát, ha a lakásban folytatott tevékenységével összefüggésben az adóévet megelőző évben a személyi jövedelemadóban vagy a helyi iparüzési adóban kapcsolatos költséget számolt el.

A lakás más számára gazdasági társaság székhelyként, telephelyként, fióktelepként vagy központi ügyintézésének a helyeként szolgál.

Milyen önkormányzati mentesség van 2025. január 1-től?

- a) Mentés a magánszemély tulajdonában álló, kizárólag lakás céljára használt épület, épületrész, helyiség (a továbbiakban együtt: lakás), amelyben a tulajdonosa, a hasznélvezeti jog jogosultja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy a törvényen alapuló használati jog jogosultja életvitelszerűen lakik,
- b) mentes az adó alól a magánszemély gépjármű tárolására létesített építménye mindaddig, amíg annak hasznosításából jövedelme nem származik.

Mikor nem illeti meg az adó alanyát az önkormányzati mentesség?

- a) Az építményadó alóli mentesség a lakás esetében akkor nem illeti meg az adó alanyát, ha a lakásban folytatott tevékenységével összefüggésben az adóévet megelőző évben a személyi jövedelemadóban vagy a helyi iparüzési adóban kapcsolatos költséget számolt el;
- b) a lakás más számára gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézésének a helyeként szolgál;
- c) a magánszemély gépjármű tárolására létesített építménye esetén akkor, ha annak hasznosításából jövedelme nem származik. (2025. január 1-től)

Mit jelent az életvitelszerűen ott lakás az önkormányzati rendelet alkalmazásában?

Életvitelszerűen lakik: aki a lakást otthonául használja, és az életviteléhez szükséges tevékenységeket rendszeresen ott végzi.

Az életvitelszerű lakást jogilag a lakcímbejelentés igazolja, ténybelileg pedig az, hogy a lakást a tulajdonosa otthonául használja, és az életviteléhez szükséges tevékenységeket rendszeresen ott végzi.

Kell-e a magánszemélyeknek a mentes garázs után építményadót fizetnie?

2025. január 1-től mentes az adó alól a magánszemély gépjármű tárolására létesített építménye mindaddig, amíg annak hasznosításából jövedelme nem származik. A mentesség 2025. január 1-jét megelőző időszakra nem vonatkozik. A magánszemély adózók adókötelezettsége (adatbejelentési, adófizetési kötelezettség) visszamenőleg fenn áll.

Kell-e a magánszemélynek a garázs után adatbejelentést tennie?

Az adózónak nem kell adatbejelentést tennie azon garázs után, amely 2025. január 1-től, mentes az építményadó alól.

Van-e törvényi mentesség?

- a) a helyi adókról szóló törvény alapján mentes a szükséglakás;
- b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségi;

- c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezése; a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény;
- d) a magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben;
- e) 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 rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó-ilyenként használt-tár

Mi az adó alapja?

Az önkormányzati rendelet szerint az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

Mit jelent a hasznos alapterület?

A hasznos alapterület az alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett lévő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közötti távolság – legalább 1,90 m.

Mennyi az adó évi mértéke?

- lakás esetén 1.400.- Ft/m².
 -
 - nem lakás céljára szolgáló építmények esetében
- | | |
|---|-----------------------------|
| ha az építmény alapterülete 1-100 m ² közé esik | 1.400.- Ft/m ² ; |
| ha az építmény alapterülete 101-200 m ² közé esik | 1.650.- Ft/m ² ; |
| ha az építmény alapterülete 201 m ² vagy annál nagyobb | 3.059.- Ft/m ² . |

Melyek a nem lakás céljára szolgáló építmények?

Minden olyan építmény, ami nem felel meg a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltaknak. A gyakrabban előforduló nem lakás céljára szolgáló építmények: üzlet, garázs, raktár, tároló, műhely, iroda, műterem, kereskedelmi szálláshely, üzem, gyár stb. Az épület jellegének meghatározása alapvetően az ingatlan nyilvántartásban szereplő megnevezés szerint történik.

Milyen határidőre kell az építményadót megfizetni?

Az adó megfizetése évente két részletben esedékes: március 15-ig, illetve szeptember 15-ig.

Milyen számlára kell megfizetni az építményadót?

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatalának 11784009-15514004-02440000 építményadó beszedési számlájára, átutalással vagy csekken.

Mit kell tenni az építmény eladása esetén?

Új adatbejelentőt kell benyújtani az adóhatósághoz, az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontjának megjelölésével.