

Tájékoztató a magánszemélyek kommunális adója és az építményadó bevezetéséről és bevallási kötelezettségről

Tisztelt Adózó!

A helyi adókról szóló, 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: törvény) 1.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Vizslás Község Önkormányzat képviselő-testülete, az önkormányzati pénzeszköz felhasználásával megvalósuló települési infrastruktúra fejlesztéséhez, valamint az önkormányzati feladatai ellátásához szükséges források kiegészítése érdekében, határozatlan időre – figyelemmel a lakosság teherbíró képességére – a helyi adókról szóló **15/2024. (XI. 28.)** önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: helyi rendelet) **2025. január 1. napjától** magánszemélyek kommunális adóját és építményadót vezetett be.

1.) Magánszemélyek kommunális adója:

Az adó alanya:

- Kommunális adókötelezettség terheli azt, **aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa.** (Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya). **Továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.** Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Az adó mértéke:

- Adótárgyanként, illetve lakásbérleti jogonként **12.000,-Ft/év.**

Adómentesség:

A rendelet értelmében adómentes az adófizetési kötelezettség alól:

- az az ingatlan, amelynek tulajdonosa, hasznélvezője a tárgyi adóév január 1. napját megelőzően betöltötte 70. életévét és egyedül élő;
- az az ingatlantulajdonos, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem a tárgyi adóév január 1. napján nem éri el a szociális vetítési alap mértékét;
- Adókedvezményre jogosult az az ingatlantulajdonos, hasznélvező, aki a tárgyi adóév január 1. napját megelőzően betöltötte 70. életévét, és nem egyedül álló. A kedvezmény a mindenkori adómérték 50%-a.
- Adómentes az adó alól:
 - a) a külterületen lévő lakás,
 - b) az önálló beépítésre nem alkalmas terület, amennyiben az nem rendelkezik az érvényes beépítési előírásokkal,
 - c) építési tilalom alatt álló telek, a tilalom ideje alatt.
- Az adóalany csak egy adótárgy után jogosult az adómentesség vagy adókedvezmény igénybevételére.
- Amennyiben az ingatlantulajdonos az adómentességet arra hivatkozva igényli, hogy a családjában az egy főre jutó jövedelem a tárgyi adóév január 1. napján nem éri el a szociális vetítési alap mértékét, úgy azt keresetigazolással kell igazolni.

Bevallás:

- **A benyújtott bevallás feldolgozása után az adózók határozattal értesülnek a fizetési kötelezettségről, mely határozat részletesen tartalmazza a magánszemélyek kommunálisadójának összegét és a fizetési határidőt.** Ezt követően a Hatóság **újabb határozatot nem hoz**, mindaddig, míg az adózó változást nem jelent be, illetve ha az adó mértéke változik.
- **A bevallási kötelezettség alól nem mentesít az, ha az adófizetésre kötelezett nem kap értesítést vagy bevallást.** Ebben az esetben a kötelezettnek kell gondoskodni a bevallás beszerzéséről, a nyomtatvány megtalálható és letölthető a www.vizslas.hu oldalról. Kérjük, hogy a bevallást **hiánytalanul töltsék ki**, és – ha az szükséges – a megállapodási nyilatkozatot is mellékeljék! **A bevallás aláírás nélkül érvénytelen.**
- **A bevallás kötelező eljárási cselekmény, ezért elmulasztása mulasztási bírságot von maga után!**

Az adózó a magánszemélyek kommunális adóját, a naptári évben félévente, két egyenlő részletben - végrehajtható okirat alapján - **március hónap tizenhatodik napjáig**, valamint **szeptember hónap tizenhatodik napjáig** fizeti meg.

2.) Építményadó

A helyi rendelet értelmében adóköteles Vizslás illetékességi területén lévő **lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (a továbbiakban együtt: építmény).

Mentesek az adó alól a Htv. 13. § -ában meghatározott építmények:

- a szükséglakás,
- a kizárólag az önálló háziiorvosi tevékenységről szóló törvény szerinti, házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag radioaktív hulladék elhelyezésére, illetve kiégetett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl: istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységhez kapcsolódóan használja.

Továbbá a helyi rendelet értelmében az építményadó alól mentesség illeti meg a lakás céljára szolgáló építményeket és a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges épületrészeket. Vagyis az az ingatlan, mely lakás céljára szolgál és a lakáshoz tartozik (pl. garázs, melléképület) mentes az építményadó alól.

Az adókötelezettség keletkezése, megszűnése:

- Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését 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.
- Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

- Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.
- **Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.**

Az adó alanya:

Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény **tulajdonosa**. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött, és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak (megállapodási nyilatkozatban).

Ha a törvény az adóalanyiságot az év első napján fennálló állapothoz köti és az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiság feltételeinek.

Az építményadó alapja: az építmény négyzetméterben számított **hasznos alapterülete**.

Az építményadó éves mértéke:

építmények után: 1.100 Ft/ m²/év

Fontos:

Az adó tárgyat képező épület – melyet üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegűen használnak – után megfizetendő adó mértéke

a) ha az adó tárgyat képező építmény m²-ben számított hasznos alapterülete nem haladja meg a 70 m²-t, akkor az adó megfizetésére kötelezett adóalany a rendeletben meghatározott magánszemélyek kommunális adóját köteles megfizetni;

b) ha az adó tárgyat képező építmény m²-ben számított hasznos alapterülete meghaladja a 70 m²-t, akkor az adóalany az építmény alapterület négyzetmétere és az adó mértékének szorzatával megállapított adóösszeget köteles megfizetni.

Bevallás:

- **A benyújtott bevallás feldolgozása után az adózók határozattal értesülnek a fizetési kötelezettségről, mely határozat részletesen tartalmazza az építményadó összegét és a fizetési határidőt.** Ezt követően a Hatóság újabb határozatot nem hoz, mindaddig, míg az adózó az építményre vonatkozóan változást nem jelent be, illetve ha az adó mértéke változik.
- **A bevallási kötelezettség alól nem mentesít az, ha az adófizetésre kötelezett nem kap értesítést vagy bevallást.** Ebben az esetben a kötelezettnek kell gondoskodni a bevallás beszerzéséről, a nyomtatvány megtalálható és letölthető a www.vizslas.hu oldalról. Kérjük, hogy a bevallást **hiánytalanul töltsék ki**, és – ha az szükséges – a megállapodási nyilatkozatot is mellékeljék! **A bevallás aláírás nélkül érvénytelen.**
- **A bevallás kötelező eljárási cselekmény, ezért elmulasztása mulasztási bírságot von maga után!**

Az adózó az építményadót, a naptári évben félévente, két egyenlő részletben - végrehajtható okirat alapján - **március** hónap tizenhatodik napjáig, valamint **szeptember** hónap **tizenhatodik napjáig** fizeti meg.

Az adózónak az építményadóról 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.

Ha az építményadó alanya **külföldön bejegyzett** szervezet, egyéb szervezet, az adóalany az építményadóról, telekadóról szóló adatbejelentés kiegészítő lapján feltünteti - az adóév első napjának megfelelő állapot szerint - a szervezet, egyéb szervezet tagjainak (részvényeseinek) nevét (elnevezését), lakóhelyét (székhelyét), és az egyes tagokat megillető tulajdoni részesedés arányát.

Vizslás Község Önkormányzat Adóhatósága