

Kitöltési Útmutató Építményadó bevalláshoz

Főlap

I. Bevallás fajtája:

Az **adó alanya** (a magánszemély, a jogi személy, a jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéb szervezet, a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése) az, aki a **naptári év első napján** az építmény **tulajdonosa**.

A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott épület/épületrész 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.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

Amennyiben az építményt az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 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) terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya**. (A tulajdonost, a vagyoni értékű jogjogosítottját a továbbiakban együtt „tulajdonos” fogalomként említjük.) **Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.**

A bevallás fajtájaként a **megállapodás alapján benyújtott bevallást** abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanok több tulajdonosa van és a tulajdonosok megállapodtak abban, hogy közülük egy tulajdonos vállalja az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket (bevallás benyújtása, jognyilatkozat tétele, módosítása, az egész ingatlan után az adó megfizetése). Ebben az esetben elegendő az ingatlanról egy bevallást benyújtani. Szükséges azonban a bevallás mellé kitölteni a **megállapodás adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról** című nyomtatványt is, melyet az építményadó bevallással egyidejűleg, a **tulajdonostársak eredeti aláírásával** ellátva kell az Adócsoporthoz eljuttatni. A megállapodás hiányában az így kitöltött építményadó bevallást nem megállapodás alapján benyújtott bevallásnak tekintjük.

A **nem megállapodás alapján benyújtott bevallást** abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanok egy tulajdonosa van, illetve az ingatlan tulajdonosai tulajdoni hányaduk, vagyoni értékű joguk arányában lesznek az adóalanyok. Ebben az esetben minden tulajdonosnak tulajdoni hányada, vagyoni értékű joga arányában külön-külön bevallást kell benyújtania, mely bevallások tartalmazzák az ingatlanon lévő összes épületet, épületrészt.

II. Bevallás benyújtásának oka:

A Htv. 14. § alapján az **adókötelezettség** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján – ingatlan szerzése, jognyilatkozat megváltozása esetén a változást, illetve az öröklés megnyíltát 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 – értékesítése, vagyoni értékű jog megszűnése – évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése – kizárólag, ha az épületet lebontják, vagy megsemmisül – esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

III. Ingatlan:

Ebben a pontban meg kell adni a bevallással érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét, helyrajzi számát, valamint az egy helyrajzi számon található adótárgyak számát.

Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani.

A bevallással érintett ugyanazon helyrajzi számon lévő adótárgyak adatait adótárgyanként külön betétlapon kell szerepeltetni. A betétlapok számának meg kell egyeznie az itt megadott adótárgyak összegével. Például, ha ugyanazon helyrajzi számon szerepel egy lakóépület, egy gépkocsi tároló és egy műhely, abban az esetben a lakóház adatait tartalmazza az 1 db „A” jelű betétlap, a gépkocsi tároló és a műhely adatait pedig 1-1 db „B” jelű betétlap külön-külön.

Ebben az esetben az ingatlanon található adótárgyak száma úgy alakul, hogy 1 db lakás és 2 db egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, függetlenül attól, hogy az épületrészek egybeépültek-e.

IV. Bevallás benyújtója:

Ebben a blokkban az adóalany azonosításához szükséges adatokat kell kitölteni. Magánszemély és egyéni vállalkozó adózó esetén meg kell adni az adóazonosító jelet és a személyes adatokat, nem magánszemély és egyéni vállalkozó adózó esetén az adószámot.

Felhívom figyelmét, hogy az Adócsoport nyilvántartásában szereplő értesítési címet az adózó utolsó beadványa szerinti értesítési címre minden esetben kijavítja, ez azonban nem pótolja az adózó változás bejelentési kötelezettségét!

Itt kell megjelölni, hogy a bevallás benyújtója milyen minőségben teszi bevallását, Tulajdonosként, vagy vagyoni értékű jog jogosítottjaként. A tulajdoni (jogosultsági) hányad kitöltése kötelező, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok szerint. Például, ha a bevallás benyújtója $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlannak, de a másik $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra vagyoni értékű jog jogosítottja, abban az esetben a tulajdoni (jogosultsági) hányad 1/1.

V. Résztulajdonosok adatai:

Itt kell felsorolni a III. pontban megjelölt építmény további tulajdonosait az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni (jogosultsági) hányaduk és tulajdonostársi minőségük megjelölésével.

VI. Adókötelezettség változás esetén előző vagy új tulajdonos(ok), résztulajdonos(ok) adatai

Építmény vásárlás esetén az eladót, értékesítés esetén a vevőt, öröklés esetén az örökgyót, más egyéb esetekben az építménnyel kapcsolatban korábban adózó személyt kell itt feltüntetni.

A bevallás aláírás hiányában, illetve aláírásra jogosulatlan személy aláírása esetén érvénytelen, azaz joghatás kiváltására nem alkalmas