

TÁJÉKOZTATÓ **a helyi adóval kapcsolatos szabályokról**

a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, és
Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi adókról szóló 12/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete alapján

1. Építményadó

a) **Adóköteles** az önkormányzat területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül (Törvény 11. §).

A törvény alkalmazása szempontjából **építménynek** minősül a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

Épület az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a terepszint alatt van (Törvény 52. § 5-6. pont).

b) Az **adó alanya** az, aki a naptári 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 (pl. haszonélvezeti jog) terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az ingatlan valamennyi tulajdonosa által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonos is megbízható.

Társasház esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya a társasház közösség. (Törvény 12. §).

c) A következő építmények esetében áll fenn **adómentesség**:

- szükséglakás,
- a gyógy- vagy üdülőhelynek nem minősülő kistelepülésen fekvő komfort nélküli lakásból 100 m²,
- a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség,
- a költségvetési szerv, az egyház tulajdonában álló építmény,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot (tulajdoni lap) szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló épület (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja (Törvény 13. §).

d) 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 (Törvény 14. §).

Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az **adókötelezettség** kizárólag az építmény megszűnése (pl. lebontás, megsemmisülés) évének utolsó napján **szűnik meg**. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Az adókötelezettség fennáll abban az esetben is, ha az építményt nem használják.

e) Az **adó alapja** az épület m²-ben számított hasznos alapterülete (Törvény 15. §, Rendelet 4. §).

A **hasznos alapterület** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság 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. Lakásnak, üdülőnek nem minősülő épület esetében a teljes alapterületbe a telken lévő összes épület valamennyi helyiségének összes alapterülete beletartozik.

Az épülethez 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 pincszinten (terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70 %-át kell a teljes alapterületbe számítani. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni (Törvény 52. § 9. pont).

Kiegészítő helyiségnek a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince minősül, a gépjárműtároló (garázs) kivételével. (Törvény 52. § 10. pont).

Melléképület, melléképületrész 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. (Törvény 52. § 50. pont).

f) Az adó **mértéke**:

- | | |
|---|----------------------------------|
| (1) az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként (így különösen: hétvégi ház, üdülő, gazdasági épület) nyilvántartott épület esetében | 1.100 Ft/m²/év |
| (2) garázs (gépjárműtároló) esetében | 270 Ft/m²/év |
| (3) az ingatlan-nyilvántartásban lakásként (lakóházként) nyilvántartott épület esetében | 250 Ft/m²/év |
| (4) a vállalkozások céljára szolgáló, illetve az azt közvetlenül kiszolgáló épület, épületrész, helyiség esetén egységesen | 150 Ft/m²/év |

(Rendelet 5. §)

g) **Adókedvezmény:**

(1) Az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként (így különösen: hétvégi ház, üdülő, gazdasági épület) nyilvántartott épület esetében az életvitelszerű ingatlan-használó, tartózkodó magánszemélyt a tulajdonában lévő ingatlan után fizetendő adó mértéke a 5. § (1) bekezdésben foglalt alapján megállapított éves építményadó mérték helyett a 5. § (3) bekezdésben foglaltak szerinti adózik.

(2) Ugyanazon adótárgyon több adófizetési kötelezett közül a kedvezmény csak a követelményeknek megfelelő adóalanyt illetik meg, tulajdoni hányadának megfelelően, vagy a Htv. 12. § (2) bekezdése szerint megállapodást köthetnek az ingatlan tulajdonosai, mely esetében a kedvezmény számítása az egész ingatlan hasznos alapterülete után történik.

(3) Az adófizetésre kötelezett magánszemély az (1) bekezdésben meghatározott kedvezménnyel kapcsolatos változásokat, a változást követő év január 15-ig jelenti be az adóhatóságnál. A kedvezmény igénybevételéhez - építményadó adatbejelentés benyújtása mellett - az életvitelszerű ingatlan használatot a kedvezményt igénybe vevőnek kell igazolnia, illetve életvitelszerűségről történő nyilatkozata esetén köteles becsatolni az azt alátámasztó dokumentumokat.

(4) A (3) bekezdés szerinti adatbejelentést és nyilatkozatot minden évben meg kell ismételni adott év január 15-ig. Az év közben az adókötelezettségben bekövetkezett változást (pl. kedvezményre való jogosultság megszűnése) be kell jelenteni az adóhatósághoz.

(5) Az adóhatóság megvizsgálja az életvitelszerű ingatlan-használó által benyújtott nyilatkozat valóságtartalmát és szükség esetén bizonyítási eljárást folytat le, megvizsgálva a közüzemi számlákon szereplő fogyasztás és az életvitelszerű ingatlan-használat arányosságát összevetve, hogy:

a) dokumentumok, közműszolgáltatói igazolások, számlák, miként tartalmazzák az igénybe vevő nevét, lakóhelyét, a fogyasztás címét, a számlázási/levelezési címét és

b) a számlázási/levelezési cím, mely időponttól érvényes a kérelem benyújtását megelőző egy évről szóló számlákon (részszámlákon, elszámoló számlákon).

(Rendelet 5/A. §)

h) Adómentesség:

Mentesül az adó megfizetése alól az az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként nyilvántartott 11 m²-nél kisebb alapterületű épület, melyet mezőgazdasági célból termény vagy szerszám tárolására használnak.

(Rendelet 5/B. §)

i) Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül legalább 67 %-ban rokkant (III. rokkantsági csoport) magánszemély, aki egyedül vagy ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, kérelmezheti a lakcímnnyilvántartás szerint és életvitelszerűen is lakóhelyül szolgáló lakása utáni **építményadó fizetés felfüggesztését**.

Az adófelfüggesztés időszaka alatt az adót nem kell megfizetni, az egyébként esedékessé váló adó után azonban az adóhatóság az esedékesség napjától az adófelfüggesztés megszűnése napjáig terjedően a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyező mértékű kamatot számít fel.

Az adófelfüggesztés a lakás elidegenítése, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel létrejövő vagyoni értékű jog alapítása esetén az átruházásról (alapításról) szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának napjával szűnik meg.

Az adóhatóság az adófelfüggesztés időtartamára eső, esedékessé vált adó és annak kamatai megfizetéséről az adófelfüggesztés megszűnését követően határozatot hoz.

2. Telekadó

a) **Adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén lévő beépítetlen belterületi földrészlet (Törvény 17. §).

Belterületi földrészlet az épülettel be nem épített minden olyan földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás belterületként tart nyilván, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykoronaértékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telket (Törvény 52. § 16. pont).

b) Az **adó alanya** az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén az építményadóra vonatkozó szabályok (Törvény 12. §) az irányadók (Törvény 18. §).

c) **Adómentesség** a következő esetekben áll fenn:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- 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 (Törvény 19. §).
- adómentes a Törvény fenti esetein túlmenően az a telek is, amely az építési szabályok alapján nem beépíthető (Rendelet 8. § (1) bekezdés).
- adómentes az adó alól a telek ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett teljes területe és az épület, épületrész hasznos alapterülete különbözetként fennmaradó telekrész (Rendelet 8. § (2) bekezdés)
- a (2) bekezdésben meghatározott mentesség a vállalkozó (Htv. 52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló telkére nem alkalmazható. (Rendelet 8. § (3) bekezdés)

d) Az **adókötelezettség**

- a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján,
- a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,
- erdőnek minősülő telek esetében
- a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy
- az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését

követő év első napján

- a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,
- az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján

keletkezik. (Törvény 20. §).

e) Az **adókötelezettség**

- az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,
- az a) pontban foglaltaktól eltérően a
- tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,

- belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,
- külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése évének utolsó napján,
- az a)–c) pontban foglaltaktól eltérően teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése évének utolsó napján,
- a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján szűnik meg. (Törvény 20. §).

f) Az **adó alapja** a telek m²-ben számított területe (Törvény 21. §, Rendelet 9. §).

g) Az **adó mértéke 30 Ft/m²** (Törvény 22. § a) pont, Rendelet 10. §).

3. Idegenforgalmi adó

a) **Adókötelezettség** terheli azt a magánszemélyt, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt (Törvény 30. §).

b) **Adómentes:**

- a) a 18. életévét be nem töltött magánszemély;
- b) fekvőbeteg szakellátásban részesülő vagy szociális intézményben ellátott magánszemély;
- c) a közép- és felsőfokú oktatási intézménynél tanulói vagy hallgatói jogviszony alapján az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- d) hatóság vagy bíróság intézkedése folytán az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- e) a szakképzés keretében az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- f) a szolgálati kötelezettség teljesítése során az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- g) a településen székhellyel, vagy telephellyel rendelkező vagy ideiglenes jellegű iparüzési tevékenységet végző vállalkozó, vagy a vállalkozó munkavállalója által folytatott munkavégzés céljából az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- d) aki az önkormányzat illetékességi területén lévő üdülő tulajdonosa vagy bérlője, továbbá a tulajdonos, a bérlő hozzátartozója (Törvény 31. §).

c) Az **adó alapja** a megkezdett vendégéjszakák száma (Törvény 32. § a) pont, Rendelet 13. §).

Vendégéjszaka: vendégként eltöltött – éjszakát is magában foglaló vagy így elszámolt – legfeljebb 24 óra (Törvény 52. § 30. pont).

d) Az **adó mértéke** személyenként és vendégéjszakánként **590 Ft** (Törvény 33. § a) pont, Rendelet 14. §).

e) A **fizetendő adót:**

- a szálláshely ellenérték fejében történő átengedése esetén a szállásdíjjal együtt a szállásadó,
- a szálláshely vagy bármely más ingatlan ingyenesen történő átengedése esetén a szálláshellyel, ingatlannal rendelkezni jogosult az ott-tartózkodás utolsó napján szedi be (Törvény 34. § (1) bekezdés).

A fizetendő idegenforgalmi adót az adóbeszedésre kötelezett akkor is köteles befizetni, ha annak beszedését elmulasztotta (Törvény 34. § (2) bekezdés).

A beszedésre kötelezett a beszedett adó összegéről a **beszedést követő hó 15. napjáig** köteles bevallást tenni és az adót befizetni az önkormányzat idegenforgalmi adó számlájára.

4. Iparüzési adó:

a) **Adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén állandó vagy ideiglenes jelleggel végzett vállalkozási (iparüzési) tevékenység (Törvény 35. § (1) bekezdés).

Adóköteles iparüzési tevékenység: a vállalkozó e minőségben végzett nyereség-, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenysége (Törvény 36. §).

b) Az **adó alanya** a vállalkozó (Törvény 35. § (2) bekezdés).

Vállalkozó a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

- a) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó,
- b) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben a 600 000 forintot meghaladja,
- c) a jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll,
- d) egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás vagy végelszámolás alatt állnak.

A vállalkozó **állandó jellegű** iparüzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja (Törvény 37. § (1) bekezdés).

Ideiglenes jellegű az iparüzési tevékenység, ha az önkormányzat illetékességi területén székhellyel, telephellyel nem rendelkező vállalkozó

- a) építőipari tevékenységet folytat, illetőleg természeti erőforrást tár fel vagy kutat, feltéve, hogy a folyamatosan vagy megszakításokkal végzett tevékenység időtartama adóévben belül a 30 napot meghaladja, de nem éri el a 181 napot,
- b) bármely más tevékenységet végez, ha annak folytatásából közvetlenül bevételre tesz szert, és egyetlen önkormányzat illetékességi területén sem rendelkezik székhellyel, telephellyel (Törvény 37. § (2) bekezdés).

c) Az **adókötelezettség** az iparüzési tevékenység megkezdésének napjával **keletkezik** és a tevékenység megszüntetésének napjával **szűnik meg** (Törvény 38. § (1) bekezdés).

Az önkormányzat területén ideiglenes (alkalmi) jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén a tevékenység végzésének időtartama az irányadó (Törvény 38. § (2) bekezdés).

d) Az **adó alapja** állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén a nettó árbevétel, csökkentve az eladott áruk beszerzési értékével, a közvetített szolgáltatások értékével, az anyagköltséggel, továbbá az alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével. Mentés az adóalapnak az a része, amely a külföldön létesített telephelyen végzett tevékenységből származik (Törvény 39. § (1) bekezdés).

Ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén végez állandó jellegű iparüzési tevékenységet, akkor az adó alapját – a tevékenység sajátosságaira leginkább jellemzően – a vállalkozónak kell a Törvény 3. számú mellékletben meghatározottak szerint megosztania (Törvény 39. § (1) bekezdés).

Ideiglenes jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetében a tevékenység végzésének minden megkezdett naptári napja (Törvény 39. § (3) bekezdés).

A nettó árbevétel fogalmát a Törvény 52. § 22. pontja, az eladott áruk beszerzési értékét az 52. § 36. pontja, az anyagköltséget a 37. pont, a közvetített szolgáltatások értékét a 40. pont határozza meg.

Állandó jellegű iparüzési tevékenység esetén az adó alapjának egyszerűsített meghatározását a Törvény 39/A. §-a, az egyszerűsített vállalkozói adó hatálya alá tartozó vállalkozó adóalapja megállapítását a Törvény 39/B. §-a tartalmazza.

e) Az **adó mértéke állandó jellegű** tevékenységnél az adóalap **2 százaléka** (Törvény 40. § (1) c) pont, Rendelet 18. §).

f) Az **adóelőleg fizetés** szabályait a Törvény 41. §-a tartalmazza.

5. Fizetési határidők (az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 2. számú melléklet II. alcíme szerint):

Az adófizetési kötelezettséget az adóhatóság által megküldött készpénzátutalási megbízással (postai csekkel), vagy az alábbi számlaszámokra történő átutalással lehet teljesíteni.

a) Az **építményadót, telekadót** félévenként, két egyenlő részletben, március 15-ig és szeptember 15-ig kell megfizetni.

11742094-15394033-02440000 ÉPÍTMÉNYADÓ SZÁMLA

11742094-15394033-02510000 TELEKADÓ SZÁMLA

11742094-15394033-08970000 GÉPJÁRMŰADÓ BESZEDÉSI SZÁMLA

b) Az **idegenforgalmi adót** a beszédésre kötelezettnek a beszédést követő hónap 15. napjáig kell megfizetni.

11742094-15394033-03090000 IDEGENFORGALMI ADÓ SZÁMLA

c) Az **iparüzési adó előleget** félévi részletekben az adóév március 15-éig, és szeptember 15-éig kell megfizetni.

A társasági adóelőlegnek az adóévi várható fizetendő adó összegére történő kiegészítésére kötelezett vállalkozónak az iparüzési adóelőleget a várható éves fizetendő adó összegére az adóév december 20. napjáig kell kiegészítenie.

Az ideiglenes jelleggel végzett tevékenység utáni iparüzési adót legkésőbb a tevékenység befejezése napját követő hó 15. napjáig kell megfizetni.

A megfizetett adóelőleg és az adóévre megállapított tényleges adó különbözetét az adóévet követő év május 31-éig kell megfizetni, illetőleg ettől az időponttól igényelhető vissza.

11742094-15394033-03540000 IPARÚZÉSI ADÓ SZÁMLA

Adózással kapcsolatos kérdésekben a Polgármesteri Hivatal adócsoportjának munkatársai állnak rendelkezésre.

Telefon: (27) 595-100, 595-108

e-mail: ado@nagymaros.hu

Elektronikus ügyintézésre ügyfélkapus regisztrációval, az „önkormányzati elektronikus ügyintézés” felületen keresztül van lehetőség.

A nyomtatványaink honlapunkon érhetők el, amelyeket postai úton vagy személyesen juttathatnak el Hivatalunkhoz.

Nagymaros, 2024. január 1.