



KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

ASP-ADÓ-032-2015 SZÁMÚ IFORM TÍPUSÚ ŰRLAPHOZ ADATBEJELENTÉS TELEKADÓRÓL

A nyomtatvány kitöltését a fejezetek (előlap, főlap) kiválasztásával kell elkezdeni.

Előlap

A beküldő adatai (a személyazonosító igazolványban, lakcímkártyán lévő adatok alapján neve, születési neve, anyja neve, születési helye, ideje, címe, tartózkodási helye, levelezési címe, adóazonosító jele, email címe, telefonszáma, meghatalmazotti minőség, elektronikus kapcsolattartást engedélyezése, előzmény információ)

Főlap

I. Az adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) meghatározza az adatbejelentő benyújtására kötelezett adózó személyét, ám egyes esetekben az adózók választhatnak az adóalanyiság „átvállalásáról” is.

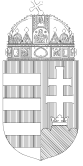
Abban az esetben, ha az **ingatlanok csak egy tulajdonosa** van, és az ingatlant az ingatlanügyi hatóságnál bejegyzett vagyoni értékű jog nem terheli, akkor ebben a rovatban a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-t kell jelölni (Htv. 18. §).

Ha az adóköteles építmény tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pontja szerint), azaz kezelői jog, vagyonkezelői jog, haszonélvezet, használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, és lakásbérlet bejegyzésre került, úgy **a telek vagyoni értékű joggal terhelt**, ekkor az adatbejelentés kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem **a vagyoni értékű jog jogosultja**. Ha az adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra (telek) kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség (Htv. 18. §). Megállapodást csak akkor kell mellékelnie, ha a vagyoni értékű jog jogosultja helyett a tulajdonos kíván adóalannyá válni.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya, ekkor nem beszélhetünk több tulajdonosról, kivéve, ha a tulajdonosok vagy azok közül valamelyik át kívánja vállalni az adófizetést. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos). Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak (Htv. 18. §).

Ha a teleknek **több tulajdonosa** van, úgy **két lehetőség között is választhatnak** az érintettek:

- **Minden tulajdonos külön-külön adatbejelentést készít** és ez alapján tulajdoni részek arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „x” jelet tennie!



- **Az adóztatás egyszerűsítése érdekében** lehetőség van arra, hogy a **tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel**, azaz az Ő nevében készül az adatbejelentés és a tulajdonostársak hozzájáruló megállapodása alapján egyedül Ő viseli a terheket. Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-hez kell „x” jelet tennie! Ha ezt választják, akkor az adatbejelentéshez külön lapon mellékelni kell a tulajdonosok, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt megállapodási nyomtatványt is.

Az adatbejelentés abban az esetben is **beküldhető elektronikus úton**, ha a tulajdonosok megállapodás alapján szeretnének adózni, de felhívjuk a figyelmet arra, hogy **az elektronikus adatbejelentés önmagában nem elég ehhez**.

A megállapodás alapján benyújtott építményadó adatbejelentés érvényességi kelléke a valamennyi tulajdonossal **írásban megkötött megállapodás**. **A tulajdonostársak a megállapodás aláírásával fejezik ki szándékukat, hogy az adózót az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel felruházzák.**

Eredeti aláírás hiányában azonban az adóhatóság nem tud meggyőződni arról, hogy **a megállapodás benyújtásához a többi tulajdonostárs is hozzájárult**. Ehhez az elektronikusan kitöltött adatbejelentés megállapodását **kinyomtatva**, és a tulajdonosok által aláírva kell **postai úton vagy személyesen eljuttatni önkormányzati adóhatóságunkhoz**.

II. Az adatbejelentő adatai

A tulajdonos, majd későbbiekben adózó azonosításához szükséges adatokat kell itt feltüntetni; mind **a természetes személynek**, mind **a jogi személynek** egyaránt. Az **adó alanya** az, aki a **naptári év első napján** a telek **tulajdonosa** (Htv. 18. §-a). A **telek tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlan nyilvántartó hatósághoz benyújtották – *és ennek tényét a nyilvántartó szerv 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.

A telekadó-kötelezettség keletkezése tekintetében **öröklés** esetén a tulajdonjog keletkezése az örökgyó elhalálását követő év első napjától keletkezik, az adatbejelentés benyújtásának határideje a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

III. Az adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni hányada

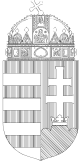
Az adatbejelentés **benyújtójának minőségét** a megfelelő helyen kell jelölni (*tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosítottja*), valamint a **tulajdoni/jogosultsági hányadot** kell feltüntetni, illetve **vagyoni értékű jog estén, annak jellegét** kell kiválasztani.

IV-V-VI. Adókötelezettség keletkezésére/változására/megszüntetésére okot adó körülmény és időpontja

A telek adókötelezettsége a Htv. 20. §-a (1) bekezdés a - e pontjai alapján a változást **követő év első napján keletkezik**.

Az **adókötelezettség megszűnik** a 20. § (2) bekezdés a - e pontjai alapján a telek megszűnése évének utolsó napján.

Mint már jeleztük az útmutatóban, az telekadónál a változás az adóév első napján fennálló állapot alapján következik be, így ettől az időponttól nyílik meg az adatbejelentési kötelezettség teljesítésének kötelezettsége is, azaz **az adóév első napját követő 15 napon belül kell az**



adatbejelentési kötelezettségeknek eleget tenni az érintett adóalanyoknak. Az **adatbejelentés okaként** a megfelelő blokkot kiválasztva (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt kérjük jelölni, vagy a változás okát feltüntetni. A változások a nyomtatványon csoportba szedve találhatóak, így adókötelezettség keletkeztetését, változását, megszűnését taglalják, a nyomtatvány kitöltőjének ezek közül kell választania. A változás időpontját a kiválasztott blokkban tudja feltüntetni.

VII. A telek címe

Az ingatlan-nyilvántartás adataira alapozva meg kell adni **az ingatlan címét** és a **helyrajzi számot**. Fontos, hogy ezek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzenek.

VIII. A telek általános jellemzői

1. A telek teljes területe az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal megegyezzően.
2. A telekből építménnyel lefedett terület
- 3-4. pont automatikus tölti az űrlap (Kerületünkben nem forgalmi érték alapján történik az adóztatás)

IX. A telek forgalmi értékét befolyásoló főbb jellemzői, paraméterei

Kerületünkben nem forgalmi érték alapján történik az adóztatás, így kitöltése nem szükséges.

X. A Htv-ben biztosított törvényi mentesség igénybevétele

A Htv. 19. §-a alapján a mentességről a **mentes területrész nagyságát** kell feltüntetni.

XI. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat rendeletében rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Annak érdekében, hogy Ön jogosultság esetén igénybe tudja venni az adómentességeket, adókedvezményeket a megfelelő rovatok kitöltése elengedhetetlen. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete **az adózók terheinek csökkentése érdekében** adómentességi, adókedvezményi rendszert léptetett hatályba.

Mentes a telekadó alól

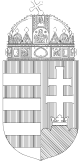
a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével:

- a) a műemléképülethez tartozó telek,
- b) az a telek, amelyen lévő épület magánszemély életvitelszerű tartózkodási helyül szolgál, valamint
- c) az olyan telek vagy telekrész, amelynek beépítése az önkormányzati közművesítési feladatellátás teljesülésének hiánya miatt nem lehetséges.

Teljes adókedvezményben részesül a magánszemély adózó, ha

- a) hadigondozott,
- b) vak,
- c) a családjában az egy háztartásban élők előző évre számított egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200%-át nem haladja meg,
- d) aktív korúak támogatásában részesül,
- e) rendszeres szociális segélyben részesül, a segélyezés időtartama alatt az év utolsó napjáig.

Amennyiben a mentességre, kedvezményre való jogosultság megszűnik, úgy ezt a megszűnés évét követő év január 15-ig kell az adóhatósághoz bejelenteniük.



Az adómentesség, adókedvezmény szempontjából releváns tények, adatok megjelölése a XI. pontban is szükséges!

XII. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok

Az adott telekre vonatkozó adómérték, adókedvezmény megállapításához szereplő adatok, tények vizsgálata szükséges.

XIII. Felelősség vállalási nyilatkozat

Ebben a pontban az űrlap kitöltési helyének, időpontjának, valamint meghatalmazási adatok megadása történik. Az űrlap hitelesítése bejelentkezés alapján az űrlap beküldésekor történik.

Amennyiben nem elektronikusan nyújtja be a telekadó adatbejelentést, úgy ügyeljen rá, hogy **adatbejelentése aláírás** (vállalkozások esetében cégszerű) nélkül érvénytelen. Az adózó helyett könyvelője nem írhatja alá az adatbejelentést csak akkor, ha erre képviselői keretében eljárhat.

Kérjük, hogy az adatbejelentési nyomtatvány másolatot, annak benyújtását, illetve átvételét igazoló bizonylatait 5 évig megőrizni szíveskedjék.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 141. § (6) bekezdése alapján, ha az adózó adatbevallása hiányos, valótlan vagy téves adatokat tartalmaz, úgy az adóhatóság legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével az adózót hiánypótlásra hívja fel és a hiánypótlásra figyelemmel állapítja meg az adót.