



KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

ASP-ADÓ-032 SZÁMÚ IFORM TÍPUSÚ ŰRLAPHOZ

ADATBEJELENTÉS TELEKADÓRÓL

Tisztelt Adózó!

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 41/2011. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Ör.) vezette be az önkormányzat illetékességi területén a telekadót.

Az adókötelezettség keletkezését/változását/megszűnését az ASP-ADÓ-032 számú iform típusú adatbejelentési űrlap kitöltésével is lehet teljesíteni.

Az útmutató segítséget nyújt az adatbejelentés pontos kitöltéséhez, támogatja az ügyintézés gyors és jogszerű teljesítését, hatékonyan hozzájárul az adminisztrációs teher csökkentéséhez.

A Képviselő-testület rendeletében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján a magánszemélyt mentesíti az adatbejelentési kötelezettség teljesítése alól.

- a telek, ha ahhoz lakás céljára szolgáló épület, épületrész tartozik, feltéve, ha az adó alanya magánszemély,
- az ingatlan-nyilvántartásban útként nyilvántartott földterület, ha az adó alanya magánszemély.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) alapján az adózónak az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentést teljesítenie.

Az adóhatóság az adatbejelentés valóságtartalmát törvényi felhatalmazás alapján ellenőrizheti.

Az Art. alapján, ha az adózó adatbejelentése 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.

Az adatbejelentést követően az adóhatóság határozattal veti ki az adót, amelyet az abban foglaltak szerint kell megfizetni.

Az adózónak joga van az elévülési időn belül adatbejelentését módosítani az Art.-ban meghatározottak szerint.

Felhívom figyelmét, hogy az adatbejelentési űrlapok tartalmát és formáját megváltoztatni sem adózónak sem az adóhatóságnak nincs lehetősége.

Az adatbejelentési nyomtatvány kitöltését a fejezetek (előlap, főlap) kiválasztásával kell elkezdni.



Előlap

A bejelentkezést követően az adatok automatikusan betöltésre kerülnek.

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

A 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 mellékelni, 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 részeik 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 szeretnék 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 örökös elhalálozását követő év első napjától keletkezik, az adatbejelentés benyújtásának határideje a hagszékátadó 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 esetén, 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, a 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 keletkezését, 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 megegyezően.
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

Az Ör. alapján nem forgalmi érték alapján történik az adóztatás, ezért ne tüntessen fel adatot.

X. A Htv-ben biztosított törvényi mentesség igénybevétele

A Htv. 19. §-a alapján a mentességről a mentes terület rész nagyságát kell feltüntetni.

Amennyiben a Htv. 3. §-a szerinti mentesség igénybevétele feltételeinek meglétéről kíván nyilatkozni, azt az ASP-ADÓ-87N számú iform űrlapon teheti meg.

XI. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre 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 XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete **az adózók terheinek csökkentése érdekében** adómentességi, adókedvezményi rendszert léptetett hatályba.

Mentes az adó alól:

- a) a telek, ha ahhoz lakás céljára szolgáló épület, épületrész tartozik, feltéve, ha az adó alanya magánszemély, a mentességi feltétel fennállása esetén nem kell adatbejelentést teljesítenie.
- b) a beépítetlen belterületi lakótelek, ha azt a magánszemély tulajdonos lakóépülettel beépíti. A mentesség az elektronikus építési napló megnyitására szóló igazoláson szereplő építési időszak kezdetének napját követő év első napjától a befejezés évének utolsó napjáig, de legfeljebb három adóévre vehető igénybe azzal, hogy a mentesség feltételének nem teljesítése visszamenőleges adófizetési kötelezettséget keletkeztet,
- c) az építési tilalom alatt álló telek, ha az adó alanya magánszemély.
- d) az ingatlan-nyilvántartásban útként nyilvántartott földterület, ha az adó alanya magánszemély, a mentességi feltétel fennállása esetén nem kell adatbejelentést teljesítenie.

További adókedvezményben részesül:

- a) fizetendő telekadó összegéből a magánszemélyt 140 Ft/m²/év összegben,
- b) az a) pontban szereplő kedvezményen felül a 65. életévét betöltött magánszemélyt, aki az önkormányzat illetékességi területén további egy – a 10. § a) és d) pontjában nem említett – telek Htv. szerinti tulajdonosa. Az adókedvezmény mértéke 80%.

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

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

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



Az Ör. nem tartalmaz többféle adómértéket, ezért itt nem kell adatot feltüntetni.

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.

Amennyiben az adatbejelentéssel kapcsolatban kérdése merülne fel, kérem keresse a Közigazgatási és Hatósági Iroda ügyintézőjét a 296-1400 telefonszámon vagy ügyfélfogadási időben személyesen a Közigazgatási és Hatósági Iroda (1181 Budapest, Városház utca 16.) I. emelet 102-es hivatali helyiségében.

Továbbá időpont foglalásra is van lehetőség honlapunkon: <https://www.bp18.hu/polgarmesteri-hivatal/idopont-foglalas>