

# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

## Magánszemély kommunális adója bevalláshoz

Tapolca Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő ingatlanok után a magánszemély kommunális adójával kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján alkotott *A helyi adókról szóló 21/2011. (XII.12.) Önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: R.) állapította meg.

Az adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 32. §. (2) bekezdése alapján, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

**Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt**, aki az önkormányzat illetékességi területén lakás tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. (Nem keletkeztet adókötelezettséget az albérleti jogviszony, amikor magánszemély bérlőtől bérel valaki lakást!)

A Htv. alapján **lakás**: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

### A bevallási nyomtatvány egyes sorai

#### I. Bevallás fajtája

A magánszemély kommunális adó alanya **az a magánszemély**, aki a naptári év első napján az építmény **tulajdonosa**. A Htv. szerint **tulajdonos**: az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a 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 terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (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.

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.

*Amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjai, illetve a bérlőtársak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, úgy a „megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni, illetve az adóbevalláshoz mellékelni kell a kitöltött „MEGÁLLAPODÁS” űrlapot. Megállapodás hiányában minden tulajdonostársnak/vagyoni értékű jog jogosítottjainak, illetve bérlőtársnak külön-külön adóbevallást szükséges benyújtania. Ebben az esetben a „nem megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni.*

#### II. Bevallás benyújtásának oka

**Az adókötelezettség keletkezése**: új ingatlan esetén 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 (pl: lakás értékesítése) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

**Lakásbérleti jog esetén** az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

**Az építmény használatának szünetelése (pl: a lakás üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti!**

#### III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Az adott esemény dátumát kell beírni.

#### **IV. Bevallás benyújtója**

Ebben a részben szükséges megjelölni a bevallásbenyújtó minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, lakcímét, levelezési címét, telefonszámát és e-mail címét.

#### **V. Ingatlan**

A lakás/lakásbérlemény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében meg kell adni a földrajzi fekvése szerinti pontos címét (**1. pont**), helyrajzi számát (**2. pont**), hasznos alapterületét (**3.pont**).

**Minden egyes külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról külön adóbevallást kell készíteni!**

**Az adófizetés alóli mentesség a bevallás benyújtása alól nem mentesít!**

#### **VI. Előző/következő tulajdonostársak adatai**

Ebben a pontban az ingatlan előző tulajdonosát (tulajdonosait), vagy az ingatlannal kapcsolatban korábban adózó személyt kell feltüntetni (pl. vásárlás esetén az eladót, értékesítés esetén az új tulajdonost, öröklés esetén az örökhagyót).

#### **VII. Nyilatkozat az önkormányzati mentesség igénybevételéhez**

***Ezt a pontot csak a 70. életévet betöltött, egyedül élő magánszemélynek kell kitölteni nyilatkozként a mentesség igénybevételéhez.***

A R. 7. § (1) bekezdés alapján: „Mentes a magánszemély kommunális adófizetési kötelezettsége alól a 70. életévet betöltött, egyedül élő magánszemély a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás szerinti és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyétől szolgáló építménye után.” ill. a (2) bekezdés alapján: „Az adózó a 70. életév betöltését követően igényelheti kérelem benyújtásával a mentességet. A mentesség a 70. életév betöltése évének első napjától, de legkorábban a kérelem benyújtásának évében, az adóév első napjától adható.” veheti igénybe a mentességet.

#### **VIII. pont**

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. A bevallást aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban!

**Adóhatóság**