2026. január 01.

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Pécsely Község Önkormányzata által rendszeresített *„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”* megnevezésű nyomtatványhoz

Pécsely Község Önkormányzatának illetékességi területén lévő építmények után az építményadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény *(a továbbiakban: Htv.)* felhatalmazása alapján alkotott **Pécsely Község Önkormányzata Képviselőtestületének a helyi adókról szóló 12/2025. (XI.27.) számú rendelete** *(a továbbiakban: Ör.)* állapítja meg.

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek.

Az építményadó alanya lehet, aki a naptári év első napján az adóköteles épület:

- tulajdonosa, vagy
- ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen a vagyoni értékű jog jogosítottja.

Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.

Az Ör. alapján mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában lévő belterületen fekvő építmény, amely után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló alcím alapján kell helyi adót fizetni.

Magánszemély adóalany belterületi építménye esetén magánszemélyek kommunális adójáról szóló adatbejelentés benyújtása szükséges.

A tulajdonos személye

Az építményadó-kötelezettség kapcsán az **ingatlan tulajdonosának** azt a személyt vagy szervezetet kell tekinteni, aki/amely **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel**.

Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló **szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság 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.
Mindez azt jelenti, hogy a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától a építményadó alanyának tekintendő. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Ennek oka lehet az:

- ha a hatóság a bejegyzési kérelmet véglegesen (jogerősen) elutasítja (ez a helyzet akkor áll elő, ha a bejegyzési feltételek nem állnak fenn, pl. a részletvétel meghiúsulása miatt nem megy teljesedésbe a szerződés),
- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll el az ügylettől és kéri a széljegyre vétele törlését, illetve
- ha a felek között fennálló tulajdoni vagy kötelmi jogvita a bíróság elé kerül, ennek eredményeként a bíróság megállapítja a felek közti tulajdonváltozást generáló szerződés (jellemzően adásvételi, ajándékozási szerződés) érvénytelenségét és dönt az eredeti állapot helyreállításáról.

Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatbavétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatbavétel tudomásulvételének, egyszerű

bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni.
Újonnan létrehozott építmény, például új építmény tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakását „tervasztalról" vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új lakás el is készül (használatbavételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a ráépítés, elbirtoklás vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjogot az örökös az örökhagyó halálának napján megszerzi, így az örökös az örökhagyó halálát követő év első napjától adóalannyá válik, az építményadó hatálya alá történő adatbejelentés benyújtásának határideje a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy, aki **az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került**. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az **ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte** –, **az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni**, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította, vagy azt visszavonták, vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog:** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett az építményi 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.

Ilyen vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalanynak.

Egyéb esetek

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

Ha az épületnek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles építményen, akkor tulajdoni illetőségük, vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Az egy helyrajzi számon nyilvántartott adóköteles építményekről kell az adatbejelentést benyújtani. Abban az esetben, ha egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány egyes betétlapjain, külön-külön kell számot adni.

Építményadó-köteles az épület és az épületrész.

Az épület és az épületrész minősülhet **lakásnak** vagy **nem lakás céljára szolgáló épületnek, épületrésznek**.

Épület alatt – az építményadó-szabályozás vonatkozásában – a magyar építészetről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat

feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

Épületrész pedig az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. Ilyen lehet – többek között – többlakásos épületben (pl. ikerházban) található nem albetétesített lakás, egy családi házban kialakított önálló bejáratú „kisbolt" vagy műhely is.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az építmény használatának a szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?

Az adatbejelentést az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét **követő év január 15-ig** kell benyújtani. Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles építmény található.

Például, ha valaki gazdasági épületet vásárolt az év november 20. napján, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz.

Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Hogyan nyújtható be az adatbejelentés?

Azon ügyfelek – akik elektronikus ügyintézésre, illetve elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezettek – az adatbejelentést benyújthatják postai úton, személyesen a hivatalban vagy elektronikus úton.

Postai úton vagy személyes benyújtás esetén a nyomtatványok letölthetőek a https://pecsely.hu/ honlapról.

Önkormányzati Hivatal:	Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Ügyfélfogadási időpontok:	Szerda: 8.00-16.00
Levelezési cím:	Pécsely Község Önkormányzata 8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Az önkormányzati ASP rendszert igénybe vevő települések az **E-önkormányzat portálon** (továbbiakban: Portál) keresztül biztosítják ügyfeleik számára az **elektronikus ügyintézéshez** szükséges szolgáltatásokat (nyitólap: https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap).

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdése értelmében elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet, ügyész, jegyző, egyéb közigazgatási hatóság, valamint az ügyfél jogi képviselője. Az Air. 36. § (6) bekezdése alapján az adóhatóság akkor is **elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval, valamint a Dáptv. szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.**

A Portál bárki számára elérhető, egyes funkciók szabadon használhatók, más funkciók azonban ügyfélkapus bejelentkezéshez kötöttek.

2025. január 16. napjától a bejelentkezéshez kötött (online) funkciók (saját nevében vagy képviselőként eljárva) kizárólag **eAzonosítással**, vagy **Ügyfélkapu**+ azonosítással érhetőek el.

A DÁP alkalmazás letöltése és regisztrációját követően kötelező az elektronikus ügyintézés.

Azon ügyfelek – akik elektronikus ügyintézésre, illetve elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezettek – szabadon határozhatják meg (rendelkezhetnek arról), **hogy az adóhatóság számukra elektronikus úton a KÜNY tárhelyükre dokumentumot küldjön.** A Rendelkezési Nyilvántartás az alábbi honlapon érhető el: https://rendelkezes.gov.hu/.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Rendelkezési Nyilvántartásban megadható elektronikus levelezési címre (e-mail cím) az adóhatóság nem küld hivatalos dokumentumokat, kizárólag az ügyfél hivatalos elérhetőségén, a KÜNY tárhelyén keresztül kommunikál.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót. Amennyiben a határozat-hozatalhoz szükséges, az adóhatóság hiánypótlást rendelhet el. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben (általában évente két részletben).

Építményadó beszedési számla: 73200110-11305347-00000000

Amennyiben az adatbejelentés kitöltése során további segítségre van szüksége, az Hivatal adóügyi ügyintézője készséggel állnak a rendelkezésére.

Telefonszám: 87/445-017

A bejelentő nyomtatvány egyes sorai

FŐLAP

I. Adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján és nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy építményen több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) szerinti – vagyoni értékű joga.

Ez utóbbi esetben ezek a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például ha egy osztatlan közös tulajdonban lévő lakásnak 4 tulajdonosa van, akkor egy erről szóló megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostársa által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem. Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a **„MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** elnevezésű nyomtatványt is ki kell tölteni.

II. Adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő adataival.

III. Adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak: tulajdonosként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-szel az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Az építmény címe

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy épület/épületrész fellelhetőségi, illetve cím adatai rögzítendők.

2. Meg kell adni továbbá az adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

3. Fel kell tüntetni, hogy az adatbejelentéssel érintett helyrajzi számú ingatlanon (pl. egy családi házas ingatlan esetén) hány darab adótárgy, azaz hány darab Htv. szerint épület, épületrész található.

Mindezt a 3. sor alábontásában rögzíteni kell

- az adott helyrajzi számon hány lakás, üdülő van (ezekről egyesével kell számot adni az „A" betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) (3.1. sor)
- az adott helyrajzi számon hány kereskedelmi egység, szállásépület, illetve egyéb nem lakás célú épület van (ezekről egyesével kell számot adni az „B" betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) (3.2. sor)

V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről.

Amennyiben az adóalany helyett képviselő nyújtja be az adatbejelentési nyilatkozatot, úgy ennél a résznél, a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-szel kell jelölni, hogy a képviselő:

- állandó meghatalmazott
- eseti, meghatalmazotti minőségét meghatalmazás csatolásával igazoló meghatalmazott, vagy
- az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő.

„A" jelű betétlap az építményadó adatbejelentéséhez a lakásról és az üdülőről

Magánszemély adóalany lakása esetén – amennyiben a lakás belterületi ingatlanon található – nem kell az „A" jelű betétlapot kitölteni, hanem a lakásról magánszemélyek kommunális adójáról szóló adatbejelentés benyújtása szükséges.

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya lakás vagy üdülő.

A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány, a lakás vagy üdülő Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon. Például ha egy családi házban két önálló lakást (olyan önálló lakrészt, amelyben van legalább egy lakószoba és konyha) alakítottak ki, melyeknek a szabadba vagy a közös közlekedőben van bejárata, akkor két adótárgyról lehet beszélni.

Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell, a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:" rovaton.

Például, ha egy helyrajzi szám alatti ingatlanon található egy épületben két lakásnak minősülő épületrész, akkor az egyik épületrész sorszáma lesz „1.", a másik épületrész sorszáma lesz: „2."

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell lakás és üdülő alatt érteni.

Eszerint **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, **üdülő** pedig az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

I. Az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását 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.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó. Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-szel azt is jelölni kell, hogy az új adótárgy építmény esetében milyen okból következett be az adókötelezettség:

- Használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása (1.1. sor), vagy
- A használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.2. sor), vagy
- Egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.3. sor) vagy
- Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatbavétele (1.4. sor).

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az adóalany szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

5. Ebben a sorban akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség az ezen napot követő év első napján keletkezik, kivéve ha az adót az önkormányzat év közben vezette be, mert ekkor az adót bevezető rendelet hatályba lépése napján.

II. Az adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény az adóalap változása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból (pl. hozzáépítés) az adóköteles adóalap (hasznos alapterület) nagysága.

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését kell jelölni, illetve annak mibenlétét kifejteni (például valamelyik mentességi ok beállta).

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

II. Az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett négyzetbe tett X-szel megjelölni.

Megszűnhet az adókötelezettség ha:

- az építményt lebontják (1. sor) - az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya) (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és a tulajdoni lapon feltüntetett helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni.

V. Az építmény fajtája

Ebben a blokkban a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy - egylakásos lakóépületben lévő lakás - többlakásos lakóépületben lévő lakás, vagy - üdülő.
Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy a nyomtatványbeli főfajta kategóriák melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

VI. Az építményadó alapja

Az építményadó alapja az Ör. alapján az adótárgy építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete. Itt minden esetben az építmény teljes hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha az adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést.

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - 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.
Az építményhez 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 pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

Tekintettel arra, hogy az „A" betétlapot a lakás illetve az üdülő kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a blokknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek a lakások, illetve az üdülők esetében is értelmezhetők.

1. Ebbe a sorba kell X-et tenni, ha az adótárgy szükséglakás.

> Szükséglakásnak minősül: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 6. pontja alapján, az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC-használata, valamint vízvétel lehetősége biztosított.

2. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet. Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re meg kell jelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét.

3. 2025. január 01. napjától adómentes a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben. A mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszegnél.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Ha önkormányzati rendelet alapján a helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

Ebben a blokkban nyilatkozhat az 1. sorban szereplő négyzetbe tett X-szel az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor a felújításra kiadott engedély véglegessé vált.

X. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

Az „A" jelű betétlapot keltezés és aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban.

„B" jelű betétlap kereskedelmi egységről (szállásépületről), egyéb nem lakás céljára szolgáló épületről

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület. A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány, a kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon.

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell a fenti fogalmak alatt érteni.

Kereskedelmi egységnek minősül: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, söröző́nek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagylaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

Szállásépületnek minősül: az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek minősül: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

I. Az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását 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.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó. Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-szel azt is jelölni kell, hogy az új adótárgy építmény esetében milyen okból keletkezett az adókötelezettség:

- Használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása (1.1. sor), vagy
- A használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.2. sor), vagy
- Egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.3. sor) vagy
- Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatba vétele (1.4. sor).

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az adóalany szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

5. Ebben a sorban akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség az ezen napot követő év első napján keletkezik, kivéve ha az adót az önkormányzat év közben vezette be, mert ekkor az adót bevezető rendelet hatályba lépése napján.

II. Az adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény az adóalap változása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból (pl. hozzáépítés) az adóköteles adóalap (hasznos alapterület) nagysága.

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését kell jelölni, illetve annak mibenlétét kifejteni (például valamelyik mentességi ok beállta).

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

II. Az adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett kockába tett X-szel megjelölni.

Megszűnhet az adókötelezettség ha:

- az építményt lebontják (1. sor) - az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya) (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszűntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és a tulajdoni lapon feltüntetett helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni.

V. Az építmény fajtája

Ebben a blokkban a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- kereskedelmi egység
- szállásépület, vagy

- egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy a nyomtatványbeli főfajta kategóriák melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

Az építményadó alapja az Ör. alapján az adótárgy építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete. Itt minden esetben az építmény teljes hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha az adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést.

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - legalább 1,90 m.
A teljes alapterületbe épülethez tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik.
Az építményhez 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 pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

Tekintettel arra, hogy a „B" betétlapot a kereskedelmi egység illetve az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a blokknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek ezen adótárgyak esetében is értelmezhetők.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet. Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re meg kell jelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét.

2. Ebbe a sorba kell X-et tenni, ha az adótárgy épület radioaktív hulladék elhelyezésére szolgáló építmény.

3. Kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény esetén ebbe a sorba kell jelölést tenni.

4. 2025. január 01. napjától adómentes a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben. A mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszegnél.

5. Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény mentessége akkor áll fenn, ha azt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja. Az adótárgy építmény építményadó-mentessége ezen tényállás esetén tehát három feltétel egyidejű megvalósulásakor áll fenn:

- az ingatlan-nyilvántartási állapot utaljon arra, hogy az adótárgy állattartási vagy növénytermesztési célt szolgál,
- maga az adóalany használja ezt az építményt
- állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan.

Az említett három feltétel egyidejű fennállása esetén az ebben a sorban szereplő négyzetbe kell X-et tenni.

6. 2025. január 01. napjától az ingatlan-nyilvántartásban nem feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény is adómentes.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Ha önkormányzati rendelet alapján a helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

Ebben a blokkban nyilatkozhat az 1. sorban szereplő négyzetbe tett X-szel az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor a felújításra kiadott engedély véglegessé vált.

IX. Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 12/2025. (XI.27.) számú rendelete által nyújtott mentességei és kedvezményei

1. A vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában álló külterületi épület, épületrész 40% adómérték kedvezményben részesül, amennyiben az épületet lakás céljára használják. (lakás célú használat: Lakás céljára történő használatnak minősül, ha az építményt az adóalany egész évben lakóhelyként használja.)
2. A külterületen fekvő, az (1) bekezdés alá nem tartozó építmény hasznos alapterületének az a része, de maximum 25 m^2, amelyet szőlőfeldolgozásra és bortárolásra használnak, amennyiben az adóalany Pécsely közigazgatási területén legalább 1000 m^2 szőlőt művel. A szőlőművelés tényét a Hegyközséggel kell igazoltatni.
3. A magánszemély tulajdonában lévő belterületen fekvő építmény, amely után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló alcímben foglaltak alapján kell helyi adót fizetni.

A 3. pont esetén a mentességgel érintett építmények tekintetében az adóalanyt adatbejelentési kötelezettség nem terheli.
Az építményadóval kapcsolatos adómentességek, illetve adókedvezmények nem vonatkoznak azon építményre, amely a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze.

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

Az „B" jelű betétlapot keltezés és aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban.