

## Tájékoztató a magánszemély kommunális adójának bejelentéshez

Jelen bejelentés tartalma és formátuma a 35/2008.(XII.31.) PM. rendelet 15. melléklete alapján készült. A bejelentési nyomtatvány a [www.budafokteteny.hu](http://www.budafokteteny.hu) honlapról letölthető, illetőleg az önkormányzati adóhatóságtól beszerezhető.

Kommunális adó kötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az önkormányzat illetékességi területén lakás tulajdonjogával, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jogával, továbbá nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

**Figyelem! A bejelentésben csak a lakást kell feltüntetni, a lakóépületben lévő egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, épületrészek (garázs, üzlet, műhely, iroda stb.) után építményadó bejelentést kell benyújtani.** Az adó alanya az, aki a naptári év első napján a lakás tulajdonosa, vagy lakásbérlemény esetén bérlője. Amennyiben a lakást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (haszonélvezet stb.) terheli, annak jogosultja az adó alanya. (Ebben az esetben a bejelentés benyújtója a vagyoni értékű jog jogosítottja.)

Az **I. pontba** kell jelölni, hogy a bejelentő megállapodás, illetőleg nem megállapodás alapján teljesíti bejelentési kötelezettségét. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban ettől el lehet térni. Amennyiben tehát a lakásnak több tulajdonosa van, megállapodhatnak abban, hogy melyikük viselje egy személyben az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket. A **4. oldalon** található megállapodás kitöltése tehát csak akkor szükséges, ha a lakásnak több, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa van, illetve abban az esetben, ha lakásbérlemény esetében bérlőtárs is van.

**A II. pontban** a bejelentés benyújtójának, az adó alanyának adatait kell kitölteni.

Bejelentést kell tenni tehát, amennyiben az önkormányzat illetékességi területén lakásra vonatkozó tulajdonjogot, vagy egyéb vagyoni értékű jogot- kezelői jogot, haszonélvezetet, használati jogot vagy lakásbérleti jogot- szerzett. Új építésű lakás esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válásának emelkedése vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy 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.

Ugyancsak bejelentést kell tenni, amennyiben az adókötelezettségében változás történik, pl. a tulajdonjog, vagyoni értékű jog, bérleti jogviszony megszűnése, lakás lebontása, építmény átminősítése stb.

Általános szabályként az adókötelezettség megállapítása az év első napján fennálló állapothoz kötődik, így az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az adókötelezettség megszűnik a lakás megszűnése évének utolsó napján. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. A lakás használatának szüneteltetése az adókötelezettséget nem érinti.

Fentieknek megfelelően tehát a bejelentés okát, továbbá az adókötelezettség keletkezésének, változásának illetőleg megszűnésének időpontját a **IV-V-VI. rész** kitöltésével kell bejelenteni.

**A VII-VIII. ponthoz:** A kommunális adó tárgya a lakás, alapja a lakás négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Amennyiben az adott ingatlanon az adózó tulajdonában (haszonélvezetében) több lakás áll, a lakások számának megfelelően kell kitölteni.

Az adókötelezettség a lakás valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől illetve hasznosításától függetlenül. Az adókötelezettség azonban nem terjed ki a lakás rendeltetészerű használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló helyiségeire. A lakás hasznos alapterületének meghatározásához nyújtanak segítséget a következő fogalmi meghatározások:

**Lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésekre 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 helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) értelmű rendelkezések 52.§ 9. pontja a **hasznos alapterületet** az alábbiak szerint határozza meg: 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 pincszinten (a csatlakozó 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.

A Htv.52.§ 50. pontja szerint **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. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja;

A Htv.52.§ 10. pontja szerint **kiegészítő helyiség:** a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.

**A VIII. pont 3. alpontjához:** Az adórendeletben szereplő adókedvezményi feltételek fennállásáról kell nyilatkozni a megfelelő rész bejelölésével. A 3.1 pontban foglalt tárgyi adókedvezmények a lakás hasznos alapterülete után járnak a helyi rendelet szerint. A 3.2. pont szerinti a nyugdíjasoknak járó adókedvezmény engedélyezéséhez a nyugdíjas igazolvány (ok) bemutatása is szükséges. Amennyiben a 3.2 pontban jelzi az alanyi kedvezményre való jogosultságát, több lakástulajdon esetén kérem mindenképpen szíveskedjék kitölteni az 1.pont végén lévő nyilatkozatot, mely több lakástulajdon esetén pontosítja, hogy melyik a lakások közül az adóalany által lakott, és így kedvezményezett lakás.

**Figyelem!** Az adózó az adókötelezettség keletkezését, változását követő **15 napon belül köteles adóbejelentést benyújtani.** A bejelentési kötelezettség elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése mulasztási bírság kiszabását vonja maga után.

**A IX. pont a bejelentés aláírással történő hitelesítését, és a meghatalmazott képviselő eljárása esetén szükséges nyilatkozatokat tartalmazza.**

Önkormányzati adóhatóság