

TÁJÉKOZTATÓ a telekadó adatbejelentéshez

Az E-Önkormányzat portál működéséről a <https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato> oldalon olvashatnak részletesen.

Az E-Önkormányzat portál műszaki működésével kapcsolatban a Kormányzati Ügyfélvonalat a **1818 telefonszámon** lehet ingyenesen hívni.

A Hegyvidéki Önkormányzat által működtetett helyi adókról a hegyvidek.hu/ugyintezes/adozas oldalunkon tájékozódhat.

Az Adóigazgatási Iroda munkatársait a nyomtatvány kitöltése során felmerült adóhatósági szakmai kérdésekben a +36/70/935-5224 központi telefonszámon lehet elérni.

A helyi adórendeletünk itt elérhető: <https://or.njt.hu/eli/735759/r/2019/34/2025-01-01>

Az **adatbejelentést** az adózó vagy az adózó törvényes képviselője, vagy meghatalmazottja nyújthatja be, elektronikus ügyintézésre kötelezettek esetében kizárólag elektronikus úton. (Meghatalmazott esetében, ha még nincs bejelentve Adóhatóságunkhoz állandó teljeskörű meghatalmazott, akkor meghatalmazást is szükséges becsatolni.)

A Budapest Főváros XII. Kerületi Önkormányzat – a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. §-ának felhatalmazása alapján alkotott többször módosított – telekadóról szóló 26/2010. (XII. 14.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletével 2011. január 1-től telekadót vezetett be. Jelenleg a 2020. január 1-től hatályos 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete (a továbbiakban: Ör.) szabályozza az telekadót – a Htv. vonatkozó rendelkezésein túlmenően – a helyi sajátosságoknak megfelelően.

A Htv. 12. § (1), (3) illetve 18. §-a alapján **az adó alanya** az, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhathatnak.

A megállapodást formanyomtatványon szükséges csatolni az adatbejelentéshez!

Htv. 52. § 9. pontja szerint a **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.

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.

Htv. 52. § 50. értelmében a **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 m² 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.

RENDELETI MENTESSÉGEK-KEDVEZMÉNYEK

XI. pont

1.

1.1. Mentés az adó alól a több lakásos lakóépület esetén a 150 m² hasznos alapterületet meg nem haladó lakáshoz tartozó telekrész.

(Akkor jelölendő, ha az adóalany tulajdonában lévő telekhányad **nem teljes egészében** jogosult erre a mentességre, pl. ha több lakás van a tulajdonában, de az adó alanya vagy a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosultak csak az egyikben élnek életvitelszerűen, más esetben a 3.2-es pontban jelentheti be a mentességre való jogosultságát.)

Ennek a pontnak a megjelölése esetén, a pontos kitöltés érdekében a +36/70/935-5224 telefonszámon kérjük vegye igénybe az Adóigazgatási Iroda munkatársainak segítségét.

Az adómentesség nem illeti meg a vállalkozót (Htv. 52. § 26. pont) az üzleti célt szolgáló telke (telekrésze) után. Az adómentesség a magánszemély adóalanyt ahhoz a lakáshoz tartozó telekrész után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik.

Amennyiben a lakásnak több tulajdonosa van, az adómentesség akkor is megilleti az adóalanyokat, ha az említett feltétel legalább az egyik adóalany esetében fennáll. (4. § (1)-(3) bekezdés)

2. Nem kitöltendő

3.

3.1. Mentés az adó alól az egylakásos lakóépülethez tartozó telekrész, ha a lakás hasznos alapterülete a 200 m² -t nem haladja meg.

Az adómentesség nem illeti meg a vállalkozót (Htv. 52. § 26. pont) az üzleti célt szolgáló telke (telekrésze) után. Az adómentesség a magánszemély adóalanyt ahhoz a lakáshoz tartozó telekrész után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik.

Amennyiben a lakásnak több tulajdonosa van, az adómentesség akkor is megilleti az adóalanyokat, ha az említett feltétel legalább az egyik adóalany esetében fennáll. (4. § (1)-(3) bekezdés)

- 3.2. Mentes az adó alól a több lakásos lakóépület esetén a 150 m² hasznos alapterületet meg nem haladó lakáshoz tartozó telekrész. (Akkor jelölendő, ha az adóalany tulajdonában lévő telekhányad teljes egészében jogosult erre a mentességre.)
Az adómentesség nem illeti meg a vállalkozót (Htv. 52. § 26. pont) az üzleti célt szolgáló telke (telekrésze) után. Az adómentesség a magánszemély adóalanyt ahhoz a lakáshoz tartozó telekrész után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik.
Amennyiben a lakásnak több tulajdonosa van, az adómentesség akkor is megilleti az adóalanyokat, ha az említett feltétel legalább az egyik adóalany esetében fennáll. (4. § (1)-(3) bekezdés)
- 3.3. A magánszemély adóalanyt – a (3) bekezdésekben foglalt kivétellel – épülethez tartozó telekrész esetén 33 %-os adókedvezmény illeti meg. A kedvezmény nem illeti meg az adóalanyt akkor, ha a telek olyan építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, illetve 2023. július 1-től az üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetében sem vehető igénybe. (Ör. 8. § (1), (3) és (5) bekezdések)
- 3.4. A magánszemély adóalanyt – a (3) bekezdésekben foglalt kivétellel – beépítetlen telek esetén 30 %-os adókedvezmény illeti meg. A kedvezmény nem illeti meg az adóalanyt akkor, ha a telek olyan építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, illetve 2023. július 1-től az üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetében sem vehető igénybe. (Ör. 8. § (1), (3) és (5) bekezdések)
- 3.5. Azon övezetbe tartozó telek után, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, a magánszemély adóalanyt épülethez tartozó telekrész esetén 75 %-os adókedvezmény illeti meg. A kedvezmény 2023. július 1-től nem illeti meg az adóalanyt az üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetében. (Ör. 8. § (3) és (5) bekezdések)
- 3.6. Azon övezetbe tartozó telek után, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, a magánszemély adóalanyt beépítetlen telekrész esetén 70 %-os adókedvezmény illeti meg. A kedvezmény 2023. július 1-től nem illeti meg az adóalanyt az üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetében. (Ör. 8. § (3) és (5) bekezdések)
- 3.7. Az a magánszemély, aki igazolja, hogy az önkormányzat illetékességi területén megvalósuló csatorna- illetve vízhálózat vagy közút építésére, a kivitelezővel kötött szerződés alapján befizetést teljesít, a befizetés támogatással csökkentett összegét maximum 500.000 Ft erejéig a befizetés évében esedékes telekadóból adókedvezményt érvényesíthet. Amennyiben az adó éves összege nem éri el az adókedvezményként érvényesíthető összeget, az adókedvezmény a befizetés évét követő 5 naptári évben esedékes adóval szemben is érvényesíthető. Abban az esetben, ha a beruházás az adókedvezmény érvényesítésére nyitva álló időszak alatt nem készül el, az adó újra előírásra kerül. (Ör. 8. § (4) bekezdés)
- 3.8. Amennyiben az üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek olyan övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, a magánszemély adóalanyt épülethez tartozó telekrész esetén 25 %-os adókedvezmény illeti meg. (Ör. 8. § (5) bekezdés)

XII. pont

1. A telekadó évi mértéke beépítetlen telek esetén (Ör. 7. § (1) bekezdés a) pont)

2. A telekadó évi mértéke épülethez tartozó telekrész esetén (Ör. 7. § (1) bekezdés b) pont)
3. A telekadó évi mértéke a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetén (Ör.7. § (2) bekezdés)
- 4-5. A telken lévő épületben lakó adóalanyt az adó összegéből gyermekenként 10.000 Ft adókedvezmény illeti meg. (A gyermek után igénybe vehető m² kedvezmény annak az évnek az utolsó napjáig vehető igénybe, amelyik évben a gyermek a 18. életévét betölti. Ennek tényét a következő év január 15. napjáig be kell jelenteni) (Ör. 8. § (2) bekezdés)
- 6-8. A XI. pont információ az 1/1. és a 3/1-2 pontokban megjelölt mentességhez.

életvitelszerű tartózkodás: az a lakóingatlan, ahonnan a magánszemély életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínéül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címként (levelezési címként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál (16. § (6) bekezdés)