

TÁJÉKOZTATÓ az építményadó 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 – 23/1996. (XII. 4.) rendeletével 1997. január 1-től építményadót 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 építményadót – 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 az építmény, illetve telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt, illetve a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Társasház, garázs és üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint 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 padlósínt (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.

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.

Htv. 52. § 8. pont szerint **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;

Htv. 52. § 11. pont rendelkezése értelmében **nem lakáscélú épület**: az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak.

Htv. 52. § 20. pont szerint **üdülő**: az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény;

Htv. 52. § 45. pontja értelmében **kereskedelmi egység**: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész;

A Htv. 52. § 47. pontja értelmében **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

Htv. 52. § 6. pont szerint **épületrész**: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület

közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

Htv. 52. § 48. pont szerint **a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló:** a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel;

Htv. 14. § (1) bekezdése értelmében 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.

Ugyanezen szakasz (2) és (4) bekezdései szerint az **adókötelezettséget érintő változást** (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) **a következő év első napjától kell figyelembe venni**. Az **építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti**.

RENDELETI MENTESSÉGEK-KEDVEZMÉNYEK

„A” jelű betétlap

A IX. pontban az önkormányzati rendeleti adókedvezményről megjelölhető adókedvezmények/mentességek feltételei:

1.

A Htv. 5. § (1) bekezdés szerinti adómentesség feltételei:

- 2022. december 31-ig mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában álló lakás, kivéve, ha a lakást az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, nem magánszemély javára szóló vagyoni értékű jog terheli
- 2023. január 1-től 2024. december 31-ig mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló, lakás céljára használt lakás, kivéve, ha a lakást az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, nem magánszemély javára szóló vagyoni értékű jog terheli, vagy, ha a lakás háromnál több gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelephelyéül szolgál, vagy, a lakás legfeljebb három gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelephelyéül szolgál és a lakás tulajdonosa vagy vagyoni értékű jog jogosítottja, illetve vele közös háztartásban élő hozzátartozója valamelyik gazdasági társaságnak nem tulajdonosa, vagy valamennyi gazdasági társaságnak tulajdonosa, de nem él életvitelszerűen a lakásban,

- 2025. január 1-től mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló, lakás céljára használt lakás, kivéve, ha a lakást az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, nem magánszemély javára szóló vagyoni értékű jog terheli, vagy, ha a lakás háromnál több gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelephelyéül szolgál, vagy, a lakás legfeljebb három gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelephelyéül szolgál és a lakás tulajdonosa vagy vagyoni értékű jog jogosítottja, illetve vele közös háztartásban élő hozzátartozója valamelyik gazdasági társaságnak nem tulajdonosa, vagy valamennyi gazdasági társaságnak tulajdonosa, de nem él életvitelszerűen a lakásban, vagy ha a lakás a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája által vezetett szálláshely-szolgáltató nyilvántartásban szerepel

2.

- 2023. január 1-től: a magánszemély tulajdonában álló lakás után a magánszemély adóalanyt 74 %-os adókedvezmény illeti meg, ha a lakás legfeljebb három gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelephelyéül szolgál, és a lakás tulajdonosa, vagy vagyoni értékű jog jogosítottja, illetve vele közös háztartásban élő hozzátartozója mindhárom gazdasági társaságnak tulajdonosa.
- 2025. január 1-től a kedvezmény nem illeti meg, ha a lakás a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája által vezetett szálláshely-szolgáltató nyilvántartásban szerepel. (4. § (4) bekezdés)

3.

- A nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő adóalanyt 90 %-os adókedvezmény illeti meg az életjáradék adásra kötelezett tulajdonában álló lakás után. A kedvezmény a 2017. december 31-ig megkötött életjáradéki szerződések esetében illeti meg az adóalanyt, amennyiben a szerződésben az adót az életjáradék adására kötelezett tőle nem vállalta át, és a lakásban az adóalany életvitelszerűen lakik. (4. § (3) bekezdés)

4.

- 2023. július 1-től a 2. § (4) bekezdés alapján az építményadó mértéke a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő üdülő építmény esetében
- a magánszemély adóalanyt a 2. § (4) bekezdése szerinti építménye után 75 % kedvezmény illeti meg
- a magánszemély adóalanyt a 2. § (4) bekezdése szerinti építménye után a 4. § (1)-(3) bekezdések szerinti kedvezmények nem illetik meg.

hozzátartozó: a közeli hozzátartozó (a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér), az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa. (16. § (5) bekezdés)

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 címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál (16. § (6) bekezdés)

lakás céljára használt lakás: ha azt természetes személy lakja, vagy ha természetes személy nem lakja, akkor kizárólag a lakhatás célját szolgáló tárgyak (bútorok) tárolására használják, vagy üres. (16. § (7) bekezdés)

gazdasági társaság tulajdonosa: az a természetes személy, aki a gazdasági társaságban közvetlenül a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább huszonöt százalékával rendelkezik, vagy egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a gazdasági társaság felett. (16. § (8) bekezdés)

életjáradék adásra kötelezett: az a járadékszolgáltatásra jogosult ügyféllel rendelkező szolgáltató, amely a Ptk. szerinti életjáradéki szerződés alapján életjáradék adásra kötelezett. (4. § (3) bekezdés)

„B” jelű betétlap

A IX. pontban az önkormányzati rendeletben rögzített adóalap-mentességnél megjelölhető, adókedvezmények/mentességek feltételei:

1. mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a lakások megközelítését szolgáló közlekedő;
2. mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a központi fűtésére használt fűtőberendezés elhelyezésére szolgáló helyiségben a berendezés rendeltetésszerű használatához szükséges terület;
3. mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a kizárólag tüzelőanyag tárolására használt helyiség;
4. mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a légvédelmi óvóhely.

A IX. pontban az önkormányzati rendeleti adókedvezménynél megjelölhető adókedvezmények/mentességek feltételei:

1.
 - 2022. december 31-ig a társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek után – kivéve a mosókonyhát, szárító helyiséget, kerti tárolót, vasalószobát - az adóalanyt 75 %-os adókedvezmény illeti meg.
 - 2023. január 1-től a társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek után – kivéve a mosókonyhát, szárító helyiséget, kerti tárolót, vasalószobát - az adóalanyt 77 %-os adókedvezmény illeti meg
2.
 - 2022. december 31-ig a magánszemély adóalanyt a nem lakás céljára szolgáló építmény után 5 %-os adókedvezmény illeti meg,
 - 2023. január 1-től 2024. december 31-ig a magánszemély adóalanyt a nem lakás céljára szolgáló építmény után 17 %-os adókedvezmény illeti meg,
 - 2025. január 1-től a magánszemély adóalanyt a nem lakás céljára szolgáló építmény után 37,4 %-os adókedvezmény illeti meg.

3.
 - mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló műterem (képző-, ipar-, fotó-, illetve ipari tervező- művészeti tevékenység céljára szolgáló helyiség)
4.
 - mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló gépjárműtároló, ha azt az adóalany vagy a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan gépjárművének tárolására használja, amely súlyos mozgáskorlátozottság miatt mentesül a gépjárműadó alól.
5.
 - mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a padlás azon része, amely huzamos emberi tartózkodásra részben és időlegesen sem alkalmas és ezért használaton kívül áll;
6.
 - mentes az építményadó alól a társasházi közösség közös tulajdonában lévő helyiségek közül a hulladékgyűjtő edények elhelyezésére szolgáló helyiség (szeméttároló).

A mentesség és az adókedvezmény nem illeti meg az adóalanyt a gépjármű elhelyezésére szolgáló, az ellenszolgáltatás fejében hasznosított helyiség, valamint az üzleti célt szolgáló épület, épületrész után. (5. § (5) bekezdés)

műterem: olyan épület vagy épületrész, melyben az adóalany vagy, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója olyan alkotó tevékenységet végez, melyet a Képviselő-testület Oktatási és Kulturális Bizottsága művészeti és kulturális szempontból kiemelkedőnek ítél és e tevékenység az adózó vagy közeli hozzátartozójának a megélhetését szolgálja

hozzátartozó: a közeli hozzátartozó (a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér), az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa. (16. § (5) bekezdés)