

TÁJÉKOZTATÓ

a magánszemélyek kommunális adója adatbejelentéshez

Minden lakásról külön nyomtatványt szükséges benyújtani!

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 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 – 20/2006. (XII.13.) 2007. január 1-től rendeletével bevezette a magánszemélyek kommunális adóját. Jelenleg a 2020. január 1-től hatályos 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete (a továbbiakban: Ör.) szabályozza a magánszemélyek kommunális adóját – 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 és a megállapodáson valamennyi tulajdonosnak és vagyoni értékű jog jogosítottjának szerepelnie kell.

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 pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

(a társasházi lakások esetén ha a lakás hasznos alapterülete eltér a tulajdoni lapon feltüntetett hasznos alapterülettől, akkor az eltérés okát hivatalos irattal legyenek szívesek alátámasztani)

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, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

A Htv. 52. § 47. pontja értelmében **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prérháznak, 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

- 2024. december 31-ig mentes a magánszemély kommunális adója alól a 40 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületű lakás, valamint az is, akinek a 11. § szerint (a gyermekek után járó kedvezmény levonása) számított lakása hasznos alapterülete 40 m² vagy annál kevesebb. A mentesség, valamint a kedvezmény az adóalanyt az után az egy lakás után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik.
- Az adó évi mértékének meghatározása során a lakás hasznos alapterületéből egy gyermek esetén 20 m²-t, két gyermek esetén 40 m²-t, három vagy több gyermek esetén gyermekenként további 12 m²-t figyelmen kívül kell hagyni. A kedvezmény az adóalanyt az után az egy lakás után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik. (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)
- Mentes a kommunális adó alól a rendelet 5. § (1) bekezdés a-d) pontjai szerinti lakás céljára használt lakás és a nem lakás céljára használt lakás.
 - Az 5. § (1) bekezdés a-d) pontja szerint 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, valamint
 - ha a lakás a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája által vezetett szálláshely-szolgáltató nyilvántartásban szerepel.
- mentes a magánszemély kommunális adója alól az, aki közgyógyellátásban, időskorúak járadékában, lakásfenntartási támogatásban, lakbértámogatásban, kiegészítő lakbértámogatásban, aktív korúak ellátásában, ápolási díjban, gyógyászati támogatásban, szociális ösztöndíjban, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül (az eddig felsorolt mentességek az adóalanyt az után az egy lakás után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik), továbbá a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérelője, nem magánszemély tulajdonában álló lakást terhelő vagyoni értékű jog gyakorlására jogosult (a jogosultságot igazoló iratot kérjük csatolnia az adatbejelentéshez)
- 2023. július 1-től 2023. december 31-ig a magánszemély kommunális adójából 19 500,-Ft-os kedvezmény illeti meg azt a 65. életévét betöltött nyugdíjas adóalanyt, akinek a nyugdíjon kívül más jövedelme nincs és annak összege nem haladja meg az adóévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett átlagnyugdíj összegét (164.102,- Ft). A (2) bekezdés szerinti kedvezmény az adóalanyt tulajdoni/jogosultsági hányada arányában, illetve amennyiben az adókötelezettség nem áll fenn a teljes adóévre vonatkozóan, akkor időarányosan illeti meg az után az egy lakás után, amelyben életvitelszerűen lakik.
- 2024. január 1-től a magánszemély kommunális adójából 19 500,-Ft-os kedvezmény illeti meg azt a 65. életévét betöltött nyugdíjas adóalanyt, akinek a nyugdíjon kívül más jövedelme nincs és annak összege nem haladja meg a 200.000,-Ft-ot. A (2)-(3) bekezdés szerinti kedvezmény az adóalanyt tulajdoni/jogosultsági hányada arányában illeti meg az után az egy lakás után, amelyben életvitelszerűen lakik.
- 2025. január 1-től 25 000,- Ft-os kedvezmény illeti meg azt a 65. életévét betöltött nyugdíjas adóalanyt, akinek a nyugdíjon kívül más jövedelme nincs és annak összege nem haladja meg a 200.000,-Ft-ot. A (2)-(3) bekezdés szerinti kedvezmény az adóalanyt tulajdoni/jogosultsági hányada arányában illeti meg az után az egy lakás után, amelyben életvitelszerűen lakik.

- 2024. január 1-től a 80 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületű lakás után mentes a magánszemély kommunális adója alól az a nyugdíjas adóalany, aki az adóév január 1-jén a 65. életévét betöltötte. A mentesség az adóalanyt a tulajdoni, illetve jogosultsági hányada arányában az után az egy lakás után illeti meg, amelyben életvitelszerűen lakik.

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)