

Rábatamási Közös Önkormányzati Hivatal Magyarakeresztúri kirendeltsége
9346 Magyarakeresztúr, Kossuth Lajos utca 42.
tel.: 0696-253-218
email: info@magyarakeresztur.hu

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Magánszemély kommunális adója bevalláshoz

Magyarakeresztúr Község illetékességi területén lévő ingatlanok után a magánszemély kommunális adójával kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján alkotott *A helyi adókról szóló szülő 8/2015. (XII.22.) Önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Ör.) szabályozza.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 141. §. (4) bekezdése alapján, Az adókiadás, adókiadás az adózó (adat)bejelentése, bevallása, illetve adatszolgáltatás alapján történik. Továbbá az Art.) 18. §. alapján az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított **15 napon belül** - az erre a célra rendszeresített nyomtatványon - jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak.

Az Art. 2. melléklet II/A/4. bekezdése alapján az adózónak a magánszemély kommunális adójáról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon kell adatbejelentését teljesítenie. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az önkormányzat illetékességi területén lakás, telek tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. (Nem keletkeztet adókötelezettséget az albérlési jogviszony, amikor magánszemély bérlőtől bérel valaki lakást!)

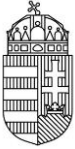
A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 12.§-a valamint 18.§-a kimondja, hogy az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény/telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építmény/teleket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos és a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos.)

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Az Ör. 2.§ (1) bekezdése szerint az adó mértéke adótárgyanként **12.000,-Ft/év**, az Ör. 2.§(2) pontja alapján „Az (1) bekezdésben megállapított adóból 8.000,- Ft adókedvezményre jogosult az az adóalany, aki életvitelszerűen Magyarakeresztúr közigazgatási területén lakik.”

Továbbá „(3) *Mentes a magánszemély kommunális adója alól a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész magánszemély tulajdonosa, kivéve, ha azt vállalkozói tevékenység végzésére használják.*”

Az Ör.-ben nem szabályozott kérdésekben az Art. és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) rendelkezései az irányadók.



Rábatamási Közös Önkormányzati Hivatal Magyarkeresztúri kirendeltsége
9346 Magyarkeresztúr, Kossuth Lajos utca 42.
tel.: 0696-253-218
email: info@magyarkeresztur.hu

A bevallási nyomtatvány egyes sorai:

I. Az adatbejelentés fajtája

A magánszemély kommunális adó alanya **az a magánszemély**, aki a naptári év első napján az építmény/telek **tulajdonosa**. A Htv. szerint **tulajdonos**: az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. **Újonnan létrehozott épület/épületrész** tulajdonjogának – a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Amennyiben a **lakásbérleti jogviszony** alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottjai, illetve a bérlőtársak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, úgy a „megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni, illetve az adóbevalláshoz mellékelni kell a kitöltött „MEGÁLLAPODÁS” űrlapot. Megállapodás hiányában minden tulajdonostársnak/vagyoni értékű jog jogosítottjainak, illetve bérlőtársnak külön-külön adóbevallást szükséges benyújtania. Ebben az esetben a „nem megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni.

II. Adatbejelentő adatai

Ebben a részben szükséges megjelölni a bejelentést benyújtó azonosításához szükséges adatokat.

III. Az adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni (jogosultsági) hányada

Ebben a részben szükséges megjelölni a bejelentést benyújtó minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát.

IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség keletkezése: új ingatlan esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését 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.

Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: lakás értékesítése) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

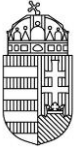
Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Az építmény használatának szünetelése (pl.: a lakás üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti!

Az adott esemény dátumát kell beírni. (Keletkezés esetén a tárgyévét követő év január 1. napja, megszűnés esetén a tárgyév december 31. napja)

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény időpontja:

Az adókötelezettséget érintő változást (pl.: lakás/tulajdoni hányad/vagyon értékű jog értékesítése) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Adókötelezettség változásának időpontját kell megadni.



Rábatamási Közös Önkormányzati Hivatal Magyarakeresztúri kirendeltsége
9346 Magyarakeresztúr, Kossuth Lajos utca 42.
tel.: 0696-253-218
email: info@magyarkeresztur.hu

VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség megszűnik a lakás megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. A lakásnak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Lakás elidegenítése esetén az adókötelezettség az ingatlan elidegenítésének (adásvétel, ajándékozás esetén) évének utolsó napján szűnik meg.

Amennyiben a lakást terhelő vagyoni értékű jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül az adókötelezettség a törlés évének utolsó napján szűnik meg. A lakásbérleti jogviszony esetén a jogviszony az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Adókötelezettség megszűnésének időpontját kell megadni.

VII. Az adótárgy címe:

A lakás/lakásbérlemény pontos beazonosítása és az adó megállapítása érdekében meg kell adni a földrajzi fekvése szerinti pontos címét (1. pont), helyrajzi számát (2. pont).

VIII. Egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és száma

Meg kell adni a lakások darabszámát. Minden egyes külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról külön adatbejelentést kell készíteni!

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Az Ör. 2.§ (2) pontja alapján "életvitelszerű tartózkodás" jogcímen igénybe vehető önkormányzati adókedvezmény adótárgyanként 8000 Ft.

Magánszemély kommunális adómentességre vonatkozó feltételeket az Ör. 2.§ (3) bekezdése szabályozza.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok

Kitöltése nem szükséges, mivel az adó mértéke a Htv. 6. § c) pontjában foglaltak szerint került megállapításra.

XI. - A dátum kitöltése és a bejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. Az adatbejelentést aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban! A bejelentés benyújtója aláírásával hitelesíti, hogy a bevallásban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

A bevalláshoz kérjük az ingatlan adásvételi szerződésének egy másolati példányát csatolni szíveskedjék!