

TÁJÉKOZTATÓ **a helyi adóval kapcsolatos szabályokról**

a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, és
Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi adókról szóló 21/2006. (XII. 19.) önkormányzati rendelete alapján

1. Építményadó

a) **Adóköteles** az önkormányzat területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül (Törvény 11. §).

A törvény alkalmazása szempontjából **építménynek** minősül a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre.

Épület az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a terepszint alatt van (Törvény 52. § 5-6. pont).

b) Az **adó alanya** az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (pl. haszonélvezeti jog) terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az ingatlan valamennyi tulajdonosa által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonos is megbízható.

Társasház esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya a társasház közösség. (Törvény 12. §).

c) A következő építmények esetében áll fenn **adómentesség**:

- szükséglakás,
- a gyógy- vagy üdülőhelynek nem minősülő kistelepülésen fekvő komfort nélküli lakásból 100 m²,
- a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség,
- a költségvetési szerv, az egyház tulajdonában álló építmény,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot (tulajdoni lap) szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló épület (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetészerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja (Törvény 13. §).

d) 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 (Törvény 14. §).

Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az **adókötelezettség** kizárólag az építmény megszűnése (pl. lebontás, megsemmisülés) évének utolsó napján **szűnik meg**. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Az adókötelezettség fennáll abban az esetben is, ha az építményt nem használják.

e) Az **adó alapja** az épület m²-ben számított hasznos alapterülete (Törvény 15. §, Rendelet 13. § (1) bekezdés).

A **hasznos alapterület** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m.

A **teljes alapterületbe** a lakás, üdülő esetében a kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek nem számítanak be.

Lakásnak, üdülőnek nem minősülő épület esetében a teljes alapterületbe az épület valamennyi helyiségének összes alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik.

Az épülethez 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 (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 (Törvény 52. § 9. pont).

Kiegészítő helyiségnek a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince minősül, a gépjárműtároló (garázs) kivételével. (Törvény 52. § 10. pont).

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. (Törvény 52. § 50. pont).

f) Az adó **mértéke**:

a) az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként (így különösen: hétvégi ház, üdülő, gazdasági épület) nyilvántartott épület – a b) pontban meghatározottak kivételével – esetében **900 Ft/m²**;

b) garázs (gépjárműtároló) esetében **270 Ft/m²**;

c) az ingatlan-nyilvántartásban lakásként (lakóházként) nyilvántartott, vagy a tulajdonos lakóhelyeként bejegyzett épület esetében **150 Ft/m²**;

d) a vállalkozások céljára szolgáló, illetve az azt közvetlenül kiszolgáló épület, épületrész, helyiség esetén egységesen **150 Ft/m²**.

(Törvény 16. §, Rendelet 13. § (2) bekezdés)

g) Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül legalább 67 %-ban rokkant (III. rokkantsági csoport) magánszemély, aki egyedül vagy ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, kérelmezheti a lakcímnnyilvántartás szerint és életvitelszerűen is lakóhelyül szolgáló lakása utáni **építményadó fizetés felfüggesztését**.

Az adófelfüggesztés időszaka alatt az adót nem kell megfizetni, az egyébként esedékessé váló adó után azonban az adóhatóság az esedékesség napjától az

adóelfüggesztés megszűnése napjáig terjedően a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyező mértékű kamatot számít fel.

Az adóelfüggesztés a lakás elidegenítése, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel létrejövő vagyoni értékű jog alapítása esetén az átruházásról (alapításról) szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának napjával szűnik meg.

Az adóhatóság az adóelfüggesztés időtartamára eső, esedékessé vált adó és annak kamatai megfizetéséről az adóelfüggesztés megszűnését követően határozatot hoz.

2. Telekadó

a) **Adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén lévő beépítetlen belterületi földrészlet (Törvény 17. §).

Belterületi földrészlet az épülettel be nem épített minden olyan földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás belterületként tart nyilván, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykoronaértékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telket (Törvény 52. § 16. pont).

b) Az **adó alanya** az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén az építményadóra vonatkozó szabályok (Törvény 12. §) az irányadók (Törvény 18. §).

c) **Adómentesség** a következő esetekben áll fenn:

- építési tilalom alatt álló telek a tilalom ideje alatt,
- a helyi és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedést lebonyolító adóalany, az e célra használt telek után,
- a teleknek az épület hasznos alapterületével egyező, ill. a lefedett része,
- a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség, a költségvetési szerv, az egyház tulajdonában álló építményekhez tartozó teleknek az épület hasznos alapterületével egyező, ill. lefedett részét meghaladó része,
- az épülethez, az épületnek nem minősülő építményhez, nyomvonal jellegű létesítményekhez tartozó – jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított – védő terület;
- az erdő művelési ágban nyilvántartott telek (Törvény 19. §).

d) Az **adókötelezettség** a földrészlet belterületbe vonásáról szóló önkormányzati határozat közzétételét, továbbá a telek mezőgazdasági művelés alól való kivonását vagy a művelési ág törlését követő év első napján, illetve az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

A vásárláskor már belterületi telek esetén a következő év január 1. napjától terheli az adókötelezettség az új tulajdonost.

Az adókötelezettség **megszűnik** a telek külterületté minősítéséről szóló önkormányzati határozat közzététele, továbbá a telek művelési ágba sorolása és tényleges mezőgazdasági művelésének megkezdése félévének utolsó napján (Törvény 20. §).

e) Az **adó alapja** a telek m²-ben számított területe (Törvény 21. §, Rendelet 25. § (1) bekezdés).

f) Az **adó mértéke 30 Ft/m²** (Törvény 22. § a) pont, Rendelet 25. § (2) bekezdés).

3. Idegenforgalmi adó

a) **Adókötelezettség** terheli azt a magánszemélyt, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt (Törvény 30. §).

b) **Adómentes:**

a) a 18. életévét be nem töltött magánszemély;

b) fekvőbeteg szakellátásban részesülő vagy szociális intézményben ellátott magánszemély;

c) a közép- és felsőfokú oktatási intézménynél tanulói vagy hallgatói jogviszony alapján az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,

d) hatóság vagy bíróság intézkedése folytán az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,

e) a szakképzés keretében az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,

f) a szolgálati kötelezettség teljesítése során az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,

g) a településen székhellyel, vagy telephellyel rendelkező vagy ideiglenes jellegű iparüzési tevékenységet végző vállalkozó, vagy a vállalkozó munkavállalója által folytatott munkavégzés céljából az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,

d) aki az önkormányzat illetékességi területén lévő üdülő tulajdonosa vagy bérlője, továbbá a tulajdonos, a bérlő hozzátartozója (Törvény 31. §).

c) Az **adó alapja** a megkezdett vendégéjszakák száma (Törvény 32. § a) pont, Rendelet 15. § (1) bekezdés).

Vendégéjszaka: vendégként eltöltött – éjszakát is magában foglaló vagy így elszámolt – legfeljebb 24 óra (Törvény 52. § 30. pont).

d) Az **adó mértéke** személyenként és vendégéjszakánként **330 Ft** (Törvény 33. § a) pont, Rendelet 15. § (2) bekezdés).

e) A **fizetendő adót:**

a) kereskedelmi szálláshelyeken, a csónakházakban és az üdülőtelepeken a szolgáltatásért esedékes összeggel együtt az üzemeltető,

b) a szervezett üdültetésre beutaltaktól a beutalójegy átadása alkalmával az üdülőt fenntartó szerv,

c) a fizetővendéglátó szálláshelyeken fogadott vendég után járó adót a szálláshelyi díjjal együtt a szállásadó, illetőleg a közvetítésre jogosított szerv,

d) bármely más ingatlan (építmény, telek) üdülés céljára történő bérbeadása, ingyenes használatra átadása esetén az ingatlan bérbevevőjétől az egész bérleti, használati időre egy összegben az ingatlan tulajdonosa vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult **köteles beszélni** (Törvény 34. § (1) bekezdés).

A fizetendő idegenforgalmi adót az adóbeszedésre kötelezett akkor is köteles befizetni, ha annak beszedését elmulasztotta (Törvény 34. § (2) bekezdés).

A beszedésre kötelezett a beszedett adó összegéről a **beszedést követő hó 15. napjáig** köteles bevallást tenni és az adót befizetni az önkormányzat idegenforgalmi adó számlájára (Rendelet 15. § (3) bekezdés).

4. Iparüzési adó:

a) **Adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén állandó vagy ideiglenes jelleggel végzett vállalkozási (iparüzési) tevékenység (Törvény 35. § (1) bekezdés).

Adóköteles iparüzési tevékenység: a vállalkozó e minőségben végzett nyereség-, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenysége (Törvény 36. §).

b) Az **adó alanya** a vállalkozó (Törvény 35. § (2) bekezdés).

Vállalkozó a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

a) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó,

b) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben a 600 000 forintot meghaladja,

c) a jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll,

d) egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás vagy végelszámolás alatt állnak.

A vállalkozó **állandó jellegű** iparüzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja (Törvény 37. § (1) bekezdés).

Ideiglenes jellegű az iparüzési tevékenység, ha az önkormányzat illetékességi területén székhellyel, telephellyel nem rendelkező vállalkozó

a) építőipari tevékenységet folytat, illetőleg természeti erőforrást tár fel vagy kutat, feltéve, hogy a folyamatosan vagy megszakításokkal végzett tevékenység időtartama adóévben belül a 30 napot meghaladja, de nem éri el a 181 napot,

b) bármely más tevékenységet végez, ha annak folytatásából közvetlenül bevételre tesz szert, és egyetlen önkormányzat illetékességi területén sem rendelkezik székhellyel, telephellyel (Törvény 37. § (2) bekezdés).

c) Az **adókötelezettség** az iparüzési tevékenység megkezdésének napjával **keletkezik** és a tevékenység megszüntetésének napjával **szűnik meg** (Törvény 38. § (1) bekezdés).

Az önkormányzat területén ideiglenes (alkalmi) jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén a tevékenység végzésének időtartama az irányadó (Törvény 38. § (2) bekezdés).

d) Az **adó alapja** állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén a nettó árbevétel, csökkentve az eladott áruk beszerzési értékével, a közvetített szolgáltatások értékével, az anyagköltséggel, továbbá az alapkutató, alkalmazott kutató, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével. Mentés az adóalapnak az a része, amely a külföldön létesített telephelyen végzett tevékenységből származik (Törvény 39. § (1) bekezdés).

Ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén végez állandó jellegű iparüzési tevékenységet, akkor az adó alapját – a tevékenység sajátosságaira leginkább jellemzően – a vállalkozónak kell a Törvény 3. számú mellékletben meghatározottak szerint megosztania (Törvény 39. § (1) bekezdés).

Ideiglenes jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetében a tevékenység végzésének minden megkezdett naptári napja (Törvény 39. § (3) bekezdés).

A nettó árbevétel fogalmát a Törvény 52. § 22. pontja, az eladott áruk beszerzési értékét az 52. § 36. pontja, az anyagköltséget a 37. pont, a közvetített szolgáltatások értékét a 40. pont határozza meg.

Állandó jellegű iparüzési tevékenység esetén az adó alapjának egyszerűsített meghatározását a Törvény 39/A. §-a, az egyszerűsített vállalkozói adó hatálya alá tartozó vállalkozó adóalapja megállapítását a Törvény 39/B. §-a tartalmazza.

e) **Adómentes** az a vállalkozó, akinek a Törvény 39. § (1) bekezdése, 39/A. §, 39/B. § alapján számított (vállalkozási szintű) adóalapja **nem éri el az 1,2 millió Ft-ot** (Törvény 39/C. § (1) bekezdés, Rendelet 19. §).

f) Az **adó mértéke állandó jellegű** tevékenységnél az adóalap **2 százaléka** (Törvény 40. § (1) c) pont, Rendelet 20. § (1) bekezdés).

Az adó mértéke **ideiglenes jellegű** iparüzési tevékenység esetén:

- a) piaci és vásároló kiskereskedelem folytatása esetén naptári naponként **1 000 Ft**,
- b) építőipari tevékenység folytatása esetén (illetőleg természeti erőforrás feltárása, kutatása) naptári naponként **5 000 Ft**,
- c) bármely más tevékenység folytatása esetén, ha annak folytatásából közvetlenül bevételre tesz szert, feltéve ha egyetlen önkormányzat illetékességi területén sem rendelkezik székhellyel, telephellyel, naptári naponként **5 000 Ft** (Törvény 40. § (2) bekezdés, Rendelet 20. § (2) bekezdés).

g) Az **adóelőleg fizetés** szabályait a Törvény 41. §-a tartalmazza.

5. Fizetési határidők (az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 2. számú melléklet II. alcíme szerint):

Az adófizetési kötelezettséget az adóhatóság által megküldött készpénzátutalási megbízással (postai csekkel), vagy az alábbi számlaszámokra történő átutalással lehet teljesíteni.

a) Az **építményadót, a telekadót** félévenként, két egyenlő részletben, március 15-ig és szeptember 15-ig kell megfizetni.

11742094-15394033-02440000 ÉPÍTMÉNYADÓ SZÁMLA

11742094-15394033-02510000 TELEKADÓ SZÁMLA

b) A **gépjárműadót** félévenként, két egyenlő részletben, március 15-ig és szeptember 15-ig kell megfizetni.

11742094-15394033-08970000 GÉPJÁRMŰADÓ BESZEDÉSI SZÁMLA

c) Az **idegenforgalmi adót** a beszédésre kötelezettnek a beszédést követő hónap 15. napjáig kell megfizetni.

11742094-15394033-03090000 IDEGENFORGALMI ADÓ SZÁMLA

d) Az **iparüzési adó előleget** félévi részletekben az adóév március 15-éig, és szeptember 15-éig kell megfizetni.

A társasági adóelőlegnek az adóévi várható fizetendő adó összegére történő kiegészítésére kötelezett vállalkozónak az iparűzési adóelőleget a várható éves fizetendő adó összegére az adóév december 20. napjáig kell kiegészítenie. Az ideiglenes jelleggel végzett tevékenység utáni iparűzési adót legkésőbb a tevékenység befejezése napját követő hó 15. napjáig kell megfizetni.

A megfizetett adóelőleg és az adóévre megállapított tényleges adó különbözetét az adóévet követő év május 31-éig kell megfizetni, illetőleg ettől az időponttól igényelhető vissza.

11742094-15394033-03540000 IPARŰZÉSI ADÓ BESZEDÉSI SZÁMLA

Adózással kapcsolatos kérdésekben a Polgármesteri Hivatal adócsoportjának munkatársai állnak rendelkezésre.

Telefon: (27) 595-108, 595-123

e-mail: ado@nagymaros.hu

Az adócsoport letölthető dokumentumai a következő címen érhetők el:

<http://www.nagymaros.hu/index.php/teszt/dokumentumar/289-adocsoport-letolthet-nyomtatvanyai>

Nagymaros, 2011. február 17.

Összeállította:

Dr. Horváth Béla
jegyző