

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓBAN BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

A magánszemélyek kommunális adója adatbejelentés elektronikus megtételére az *Újpest Önkormányzatának honlapján a [Magánszemélyek kommunális adója ügytípusnál](#) található formanyomtatványok szolgálnak.*

Az ügyfélkapuval rendelkezők elektronikusan az E-papír <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatás alkalmazásával.

Az adózónak tehát az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványt kell benyújtania!

A kommunális adó, úgynevezett kivetéses típusú adó, amely esetben mind az adókötelezettség keletkezéséről, mind annak változásáról, vagy megszűnéséről az adóalanyok – aláírásával ellátott vagy ügyfélkapun keresztül, elektronikusan kitöltött és megküldött – adatbejelentést (bevallást) kell benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz, amely alapján állapítja meg az önkormányzati adóhatóság az éves adófizetési kötelezettséget, vagy annak hiányát! Több tulajdonos az adóalanyiság átvállalásáról megállapodást nyújthat be az Adóhatóságnak, ennek hiányában a tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok.

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik a **kommunális adó alanyának minősülnek.**

Az adó alanyai azok a magánszemélyek, akik tulajdonosai/vagyoni értékű jog jogosultjai az önkormányzat illetékességi területén fekvő ingatlanok, melyre a helyi önkormányzat a magánszemélyek kommunális adóját bevezette.

Ezen adó alanya csak és kizárólag magánszemély lehet!

Az adó alanya lehet az a magánszemély, aki a naptári év első napján az adóköteles ingatlan:

- a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az ingatlanon
- a vagyoni értékű jog jogosítottja, vagy
- magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező.

A tulajdonos személye:

Az ingatlan **tulajdonosának** azt a magánszemélyt kell tekinteni, aki/amely **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a **szerző felet kell tulajdonosnak** tekinteni. Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Mindez praktikusán azt jelenti, hogy a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától a magánszemélyek kommunális adója alanyának tekintendő. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Ennek oka lehet az:

- ha a hatóság a bejegyzési kérelmet véglegesen (jogerősen) elutasítja (ez a helyzet akkor áll elő, ha a bejegyzési feltételek nem állnak fenn, pl. a részletvétel meghíúsulása miatt nem megy teljesebbbe a szerződés),
- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll el az ügylettől és kéri a széljegyre vétele törlését, illetve
- ha a felek között fennálló tulajdoni vagy kötelmi jogvita a bíróság elé kerül, ennek eredményeként a bíróság megállapítja a felek közti tulajdonváltást generáló szerződés (jellemzően adásvételi, ajándékozási szerződés) érvénytelenségét és dönt az eredeti állapot helyreállításáról.

Újonnan létrehozott építmény, például új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakást „tervasztralról” vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új épület, lakás el is készül (használatba vételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a **ráépítés, elbirtoklás** vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog, vagyonkezelői jog, tartós földhasználat, haszonélvezet, özvegyi jog, használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, földhasználat és lakásbérlet lehet.

Ilyen vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalanynak.

Egyéb esetek

Ha az ingatlanok több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles ingatlanban, akkor tulajdoni illetőségük vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Az adókötelezettség keletkezéséről, mind annak változásáról, vagy megszűnéséről az adóalanyok adatbejelentést (bevallást) kell benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz.

Fontos, hogy az adatbejelentést helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani.

Több tulajdonos az adóalanyiság átvállalásáról megállapodást nyújthat be az Adóhatóságnak, ennek hiányában a tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok.

Meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell a bevallást benyújtani. Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles ingatlan található.

Például, ha valaki lakást, családi házat vásárolt az év november 20-án, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani a lakás fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót. Tehát az adózónak nem kell kiszámítani az adót.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz az szükséges az adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben (általában évente két részletben kell az adót megfizetni).

AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

I. Az adatbejelentés fajtája:

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján és nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés. A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiség egyidejűleg több személy esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy építményen, illetve telken több személynek áll fenn tulajdonjoga, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (*továbbiakban Htv.*) szerinti – vagyoni értékű joga, vagy bérleti joga.

Ebben az esetben a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban (egy külön nyomtatványon) az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai, illetve a bérlők közül egy személyt is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja, bérlő) részt vesz. Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról” elnevezésű nyomtatványt is ki kell tölteni.

II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő kért személyes adataival.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű, illetve bérleti joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező ingatlan utáni kommunális adónak: tulajdonosként, bérlőként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiséget generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban kell megjelölni – az egyes sorokban szereplő négyzetbe írt X-el – az adókötelezettség keletkezésének okát és pontos időpontját.

Az **1. sorban** kell jelölni, ha az adóztatott ingatlan használatbavételi engedélye /fennmaradási engedélye/ hatósági bizonyítványa, illetve ezek hiányában a lakás tényleges használatba vételének időpontja 2017. január 1.-ét követően keletkezett.

Jelölni kell továbbá a keletkezés időpontját.

A **2. sorban** azt kell jelölni, ha a lakás tulajdonosa/tulajdonosai az év első napján az Önkormányzat illetékességi területén lakóhellyel nem rendelkezik/rendelkeznek.

Jelölni kell továbbá a lakás tulajdonszerzésének időpontját.

A **3. sorban** kell jelölni azt, ha a lakásban valamely vállalkozó székhelye, telephelye vagy fióktelepe van bejelentve (megjelölve).

3. 1. sorban kell jelölni a lakásba bejelentett (megjelölt) vállalkozói székhely/ek, telephely/ek vagy fióktelep/ek számát.

3.1.2. sorban kell jelölni vállalkozás nevét. (Kft, Bt. Egyéni vállalkozás, stb..)

3.1.3. sorban kell jelölni vállalkozás adószámát.

(Több vállalkozás esetén a további sorokat is ki kell tölteni!)

Jelölni kell továbbá az ingatlanba legkorábban bejelentett vállalkozás időpontját.

A **4. sorban** kell azt jelölni, ha a lakás bérbe, ill. albérlésbe adása történt, és ennek időpontját.

Az **5. sorban** a lakás egyéb módon történő hasznosítását és annak időpontját kell jelölni.

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban az adókötelezettségben változást jelentő körülmény mibenlétét kell kifejtetni.

A záró részben meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztekének pontos naptári dátumát.

VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

Ebben a blokkban kell megjelölni – az egyes sorokban szereplő négyzetbe írt X-el – az adókötelezettség megszűnésének okát és pontos időpontját. A megszűnés okai az alábbiak lehetnek:

Az **1. sorban** kell jelölni, ha az adóztatott ingatlan használatbavételi engedélye /fennmaradási engedélye/ hatósági bizonyítványa, illetve ezek hiányában a lakás tényleges használatba vételének időpontját, ha 2017. január 1.-ét megelőzően keletkezett.

Jelölni kell továbbá a keletkezés időpontját.

A **2. sorban** azt kell jelölni, ha lakás tulajdonosa (több tulajdonos esetében legalább az egyik tulajdonos) az év első napján az Önkormányzat illetékességi területén lakóhellyel rendelkezik.

Jelölni kell továbbá az állandó lakhely létesítésének időpontját.

A **3. sorban** kell jelölni azt, ha a lakásban valamennyi vállalkozó székhelye, telephelye, vagy fióktelepe megszüntetésre, vagy ha a székhely áthelyezésre került, valamint a megszűnés időpontját.

A **4. sorban** kell jelölni azt, ha a lakás bérbe, vagy albérletbe adása megszűnt és a megszűnés időpontját.

A **5. sorban** kell jelölni azt, ha a lakás egyéb módon történő hasznosítása megszűnt és a megszűnés időpontját.

A **6. sorban** kell jelölni az ingatlan megszűnését és a megszűnés időpontját.

A **7. sorban** kell jelölni az ingatlan elidegenítését és a annak időpontját.

VII. Az adótárgy címe:

Itt fel kell tüntetni az adótárgy pontos címét, helyrajzi számát.

VIII. Egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és száma:

Ebben a rovatban kell megjelölni, hogy milyen adótárgyról van szó és hány darabra vonatkozóan történik a bevallás.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ebben a blokkban Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) számú rendeletének 5 § alapján felsorolt adómentességek találhatóak.

Adómentesség abban az esetben áll fenn, ha a mentességi feltételek mindegyike teljesül.

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

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy illetve az adóalany azon sajátosságait, körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgy-fajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.