

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Magánszemély kommunális adója bevalláshoz

I. Bevallás fajtája

A magánszemély kommunális adóalanya **az a magánszemély**, aki a naptári év első napján az építmény **tulajdonosa**. A Htv. szerint **tulajdonos**: az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a földhivatalhoz benyújtották – melynek tényét a földhivatal szelvényezte-, a szerződő felet kell tulajdonosnak tekinteni. **Újronnan 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 adóalanysággal 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 bérlőtárnak külön-külön adóbevallást szükséges benyújtania. Ebben az esetben a „nem megállapodás alapján benyújtott bevallás” részt kell „X” jellel megjelölni.***

II. Bevallás benyújtásának oka

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: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) 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!

Jelen esetben Adóbevezetését kell jelölni!

III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Új ingatlan esetén a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napját, ennek hiányában a tényleges használatbavétel napját; ingatlan szerzése; elidegenítése esetén a földhivatali tulajdonjog bejegyzésének/törlésének napját, ennek hiányában az adásvételi szerződés dátumát; vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén a földhivatali bejegyzés, illetve törlés napját; bérleti jog alapítása/megszűnése esetén a bérleti szerződés létrejöttének/megszűntetésének napját; az ingatlan megszűnése esetén az ingatlan teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

Egyéb változás pl: rendeltetésmód változás, alapterület módosulása esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját. **Jelen esetben 2015. január 1.**

IV. Ingatlan

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**), hasznos alapterületét (**3.pont**).

A bevallást minden egyes külön helyrajzi számon nyilvántartott lakás építményről külön adóbevallást kell készíteni!

A Htv. szerint **hasznos alapterület**: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz tartozó *kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével* valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik.

V. Bevallás benyújtója

Ebben a részben szükséges megjelölni a bevallásbenyújtó minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve természetes azonosító adatit, adóazonosító jelét, lakcímét, levelezési címét, telefonszámát és e-mail címét.

VI. pont

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. ***A bevallást aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban!***

MEGÁLLAPODÁS űrlap

Abban az esetben, amennyiben a tulajdonosok/vagyoni értékű jog jogosítottak, illetve bérlőtársak megállapodás alapján kívánják benyújtani adóbevallásukat, ezt az adatlapot szükséges kitölteni és az adóbevalláshoz mellékelni.

I. Adónem

A megfelelő adónemet „X” jellel szükséges megjelölni.

II. Ingatlan

A lakás/lakásbérlemény földrajzi fekvése szerinti pontos címét, helyrajzi számát kell megadni. (Megegyezik az adóbevallás IV. részének 1., 2. pontjával.)

III. Bevallás benyújtója

A bevallás benyújtójának adatai a magánszemély kommunális adóbevallása esetén az adóbevallás V. részében foglalt adatokkal egyezik meg.

IV. Megállapodás

Ezen részben szükséges feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett további tulajdonosok/vagyoni értékű jogosítottak, illetve bérlőtársak minőségét, természetes azonosító adatait, stb., illetve a fentiekben megnevezett adóalanyok aláírása is szükséges.

V. pont

A dátum és a bevallás benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. A bevallást aláírás hiányában elfogadni nem áll módunkban!