EDELÉNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE

Száma: E/4871/2025.

TÁJÉKOZTATÁS ÉPÍTMÉNYADÓ BEVEZETÉSÉRŐL

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 14/2025. (V.28.) önkormányzati rendeletével 2025. július 1. napjától építményadót vezetett be.

Adókötelezettség

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

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.
Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.
Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (pl. építmény bontása) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.
Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Az adó alanya

Az építményadó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Mivel az építményadó év közben kerül bevezetésre, így a bevezetés évében, 2025-ben az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiság követelményeinek.
A Htv. 52. § 7. pontja alapján fő szabály szerint tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.
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. Valamennyi tulajdonos által írásban

megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

A Htv. 3. § (2) bekezdése alapján adómentes valamennyi helyi adó alól – a (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparűzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság. A (3) bekezdés szerinti mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építményadóban a mentesség azon épület, épületrész után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként vagy a magyar állam tulajdonában álló ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottjaként bejegyzett adóalany kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ. A feltételek meglétéről az adóalany – az adóév ötödik hónapjának utolsó napjáig – írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak. A nyilatkozat adóbevallásnak, adatbejelentésnek minősül.

Mentes az állami tulajdont terhelő vagyoni értékű jog jogosítottjaként őt terhelő építményadó alól az egyesület, az alapítvány, és az állam tulajdonában álló, az érintett állami ingatlanon közfeladatot ellátó nonprofit gazdasági társaság.

A Htv. 3. § (5) bekezdése rögzíti, hogy a törvény hatálya mely szervezetekre nem terjed ki, így többek között az államra, a helyi önkormányzatra, a nemzetiségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az egyházi jogi személyre.

Adókötelezettség alóli mentesség

A Htv. 13. §-a alapján mentes az adó alól:

- a szükséglakás,
- a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,
- a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény.

A Htv. 13/A. §-a szerint ha önkormányzati rendelet alapján a helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)–(7)

bekezdésben meghatározottak szerint a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

A helyi önkormányzati rendelet alapján mentes az adó alól (az üzleti célt szolgáló építmény kivételével):

- a magánszemély tulajdonában álló lakás, feltéve, ha azt rendeltetésszerűen lakás céljára használják,
- magánszemély tulajdonában lévő lakás kiegészítő helyiségei, a lakáshoz tartozó gépjárműtároló, melléképület, melléképületrész, földbe ásott pince,
- külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény,
- a Htv. 12. § (3) bekezdése szerinti társasház közös használatú helyisége.

Az adó alapja

Az adó alapja az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete. Az adóalap meghatározásakor az egy helyrajzi számon található, azonos adójogi besorolású építmények összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

Az adó mértéke

Az adó mértéke 1000 forint/m^2/év.

Az adókötelezettség keletkezésének bejelentése

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény II. A. pont 4. alpontja alapján az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie.
Mentesül az adatbejelentési kötelezettség teljesítése alól az adóalany, ha adófizetési kötelezettség nem terheli.

Az adó alanyának az építményadó 2025. július 1-i hatállyal történő bevezetése miatt az adókötelezettség keletkezéséről szóló bejelentést 2025. július 1. - 2025. július 15. között kell benyújtani az „ADATBEJELENTÉS az épület, épületrész utáni építményadóról” űrlapon.

Az adókötelezettség teljesítése

Az építményadót az önkormányzati adóhatóság kivetéssel állapítja meg, az adó összegét és a fizetési határidőt határozatban közli az adó alanyával.

Az adó megfizetése

Az építményadót az adózás rendjéről szóló 2017 évi CL. törvény által meghatározott módon és határidőben kell teljesíteni évente két egyenlő részletben. Általános befizetési határidő március 15-e és szeptember 15-e.

Az építményadó év közben történt bevezetése miatt az adó időarányos részét 2025. évben 2025. szeptember 15. napjáig kell megfizetni.

<u>Építményadó számla elnevezése és száma:</u>

Edelény Város Önkormányzata Építményadó

50463086-10009529

Az adatbejelentés benyújtás formája és módja

Az elektronikus ügyintézésre kötelezett adózó (gazdálkodó szervezet) az adóbevallást köteles elektronikus úton benyújtani.

Az adóalany **az E-Önkormányzat Portálon keresztül** (https://ohp-20.asp.lgov.hu) kizárólag eAzonosítással vagy Ügyfélkapu+ azonosítással belépve tudja az építményadóról az adatbejelentést benyújtani. A benyújtásról részletes tájékoztató az alábbi oldalon érhető el: https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato.

Az ügyindítást követően az **adatbejelentés**: az „ÁGAZAT" (Adóügy), „ÜGYTÍPUS" (Építményadó) lehetőség kiválasztása után a „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról" űrlapon teljesítendő az adókötelezettség keletkezésének bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül, **a bevezetés évében 2025. július 15. napjáig.**

A papír alapú bejelentkezési és bevallási nyomtatványt csak olyan magánszemélyek nyújthatják be, akik nem minősülnek egyéni vállalkozónak.

Ők honlapunkra (https://edeleny.hu) belépve az „Ügyintézés" / "Papíralapú" / "Nyomtatványok" / „Adóügyek" menüpontot választva vagy a Nemzetgazdasági Minisztérium honlapján (https://ngmszakmaiteruletek.kormany.hu) a főoldalon a „Helyi adóztatási minta adóbevallási, adatbejelentési nyomtatványok az önkormányzati adóhatóságok számára" menüpontot választva tölthetik le az adatbejelentést (Építményadó-nyomtatvány - kitöltési útmutató -), továbbá igényelhetnek nyomtatványt papír alapon vagy személyesen is.

Edelény 2025. június 10.

Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal * Edelény *

Dr. Vártás József
jegyző