

Salgótarján Megyei Jogú Város Jegyzőjének tájékoztatója a lakás- és üdülőtulajdonok adóztatásáról

Tisztelt Asszonyom/Uram!

Salgótarjánban 2017. január 01-jétől bevezetésre került a lakások- és a lakhatást szolgáló üdülők utáni építményadó, melyet a módosított 37/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendelet szabályoz. A rendelet 2017. január hónaptól érhető el a www.salgotarjan.hu – Önkormányzat – Önkormányzati rendeletek címen.

Az adót az fizeti, 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 **vagyon értékű jog terheli** (haszonélvezeti jog, özvegyi jog, kezelői jog, vagyionkezelői jog, használat joga), **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.

A rendelet értelmében **mentes az adó alól** a magánszemély adózó által **életvitelszerű lakóhelyéül megjelölt**, nem üzleti célú lakás, lakhatást szolgáló üdülő, amennyiben az a **140 m² hasznos alapterületet nem haladja meg**. **Mentes továbbá a ténylegesen (életvitelszerűen)** is lakóhelyéül szolgáló nem üzleti célú lakás után, annak hasznos alapterületétől függetlenül, az 1993. évi III. törvény rendelkezései szerint **egyedül élőknek minősülő nyugdíjas**, aki lakásában egyedül él. Amennyiben a nem üzleti célú, életvitelszerűen használt lakásnak, lakhatást szolgáló üdülőnek több tulajdonosa van, vagy a tulajdonostársak a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12.§ (2) bekezdése szerinti megállapodást kötöttek, **a mentesség a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg** őket, **és csak azon tulajdonosokat, akik ténylegesen (életvitelszerűen) a nem üzleti célú lakásban vagy lakhatást szolgáló üdülőben élnek.** / Pld. egy 60 m² hasznos alapterületű ingatlanok két tulajdonosa van 1/2-1/2 arányban, üzleti célra nem használják, a lakásba nincs bejelentve vállalkozásnak székhelye, telephelye, fióktelepe, de csak egyiküknél áll fenn az életvitelszerű használat ténye, tehát ő adómentességet élvez - azaz a másik tulajdonos máshol él -, a másik tulajdonost a tulajdoni hányada után – 30m² – bevallási és adófizetési kötelezettség terheli./

E rendelet alkalmazásában:

1. **üzleti célú használat:** magánszemély adózó tulajdonában álló építmény bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, a lakás lakhatás céljára történő bérbeadása kivételével,
2. **életvitelszerű használat:** ha a magánszemély adózó az ingatlanból (lakás, üdülő) szervezi az életét (pld. rendszeresen innen indul, ide ér haza), ahol az életvitelhez szükséges tevékenységet – főzés, étkezés, mosás, stb. - legjellemzőbben folytatja, ahol havi rendszerességgel közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, melybe a lakóházzal egybeépített garázs hasznos alapterülete is beletartozik.

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez 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 pincészinthez (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe beszámítani.

Kiegészítő helyiség: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, **ide nem értve a gépjárműtárolót.**

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.** A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

Az adó évi mértéke a magánszemély adózó **üzleti célt nem szolgáló lakása, lakhatást szolgáló üdülője** után

- a) 0-210 m² hasznos alapterület esetén 100 Ft/m²,
- b) 211 m² – 280 m² hasznos alapterület esetén 21.000 Ft és a 210 m² feletti hasznos alapterület után 150 Ft/m²,
- c) 281 m² hasznos alapterületet meghaladó hasznos alapterületű lakások esetén 31.500 Ft és a 280 m² feletti hasznos alapterület után 200 Ft/m².

A magánszemély adózó olyan lakása, lakhatást szolgáló üdülője után, amely székhelyként telephelyként, fióktelepként került feltüntetésre, bejelentésre, az **adó alapja az üzleti célra szolgáló hasznos alapterület.**

Az üzleti célra szolgáló lakások után az adó évi mértéke övezeti besorolás szerint került megállapításra, az alábbiak szerint:

- a) 1.400 Ft/m² az I. besorolási övezetben,
- b) 1.300 Ft/m² a II. besorolási övezetben,
- c) 200 Ft/m² a III. besorolási övezetben,
- d) 1.000 Ft/m² a IV. besorolási övezetben.

Az utcák szerinti övezeti besorolás a már említett építményadóról szóló 37/1993. (XII.20) Ör. sz. rendelet 1. mellékletében tekinthető meg.

A magánszemély adózó **üzleti célt szolgáló** lakása, lakhatást szolgáló üdülője utáni adókötelezettségének megállapítása során a **két típusú adómértékkel számolt adókötelezettségből a magasabb összegű adót vallja be és fizeti meg.**

Azok a magánszemély adózók, akiknek a tulajdonában lévő lakásban, lakhatást szolgáló üdülőben székhely telephely vagy fióktelep van bejegyezve, és **már fizetnek adót az üzleti célt szolgáló alapterület után**, előzőek figyelembe vételével **felül kell vizsgálniuk, hogy így a magasabb összegű adót fizetik-e.** Amennyiben igen, úgy már bevallási kötelezettségük nincs ezzel az építménnyel kapcsolatban. Abban az esetben viszont, ha a kevesebb összegű adót fizetik, bevallást kell benyújtaniuk a lakás teljes hasznos alapterületéről.

Amennyiben a magánszemély adózó **több adótárggyal rendelkezik, mentességet csak egy ingatlan után érvényesíthet, a második és a többi adótárgy után adóbevallási- és befizetési kötelezettsége áll fenn. A mentesség csak a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén vehető igénybe.**

Az építményadó bevallások benyújtási határideje 2017. évben március 15-e, a fizetendő adóról az adózó határozatot kap. A nem vállalkozó magánszemély mentesül a bevallás-benyújtási kötelezettség alól, amennyiben fizetési kötelezettség nem terheli. A határozat tartalmazni fogja az adó összegét, a fizetés esedékességét és a számla számot, amelyre az adót fizetni kell, illetve a határozat mellé postázunk készpénzátutalási megbízást, így akiknek nem áll módjukban a megadott számlaszámra történő utalás, ezen is fizethetik az adót.

Tájékoztatom, hogy a www.salgotarjan.hu felületen, az **online ügyintézés címszó alatt lehetőség van bankkártyás befizetésre is.** Ezen kívül az Adóhatósági Irodán elhelyezett POS terminálokról, illetve okostelefon segítségével, a kipostázott csekkben található QR kódok beolvasásával – amennyiben internetes vásárlásra alkalmas bankkártyával rendelkeznek – is teljesíthetik befizetéseiket.

Az építményadó bevallás és az ahhoz tartozó kitöltési útmutató az alábbi címen érhető el:

www.salgotarjan.eado.hu – Elektronikus űrlapok – Építményadó,

www.kozadat.salgotarjan.hu – Hivatal – Tevékenység – Ügyek, szolgáltatások – Adóügyek – Letölthető nyomtatványok – Építményadó.

Az egyes adókötelezettségek teljesítésének eljárási szabályairól szóló 5/2016.(II.11.) önkormányzati rendelet értelmében **lehetőség van a bevallások elektronikus úton történő megküldésére,** melyhez az adózónak ügyfélkapuval kell rendelkeznie.

Fontos, hogy elektronikus úton elküldött nyomtatványt az Adóhatósági Iroda **csak akkor fogad be, amennyiben a benyújtó (meghatalmazottként) rendelkezik érvényes meghatalmazással a hivatal felé, illetve a magánszemély regisztrál az e-adó rendszerbe.**

A regisztráció megtételére, a [salgotarjan.eado.hu](http://www.salgotarjan.eado.hu) címen van lehetőség.

A bevallási nyomtatványok **kitöltésénél a kért adatok pontos és maradéktalan teljesítése elengedhetetlen** az adókötelezettség megállapítása érdekében, ezért kérem, hogy arra kiemelt figyelmet fordítsanak. A telefonszám vagy e-mail cím feltüntetése pedig az ügymenet gyorsaságát segítheti elő, ha szükség van a bevallási adatokkal kapcsolatos egyeztetésre.

Salgótarján, 2016. december 27.

Tóthné dr. Kerekes Andrea s.k.
jegyző