**KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ**

**Sopron Megyei Jogú Város által rendszeresített**

***„Adatbejelentés magánszemélyek kommunális adójáról”* megnevezésű nyomtatványhoz**

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 56/2011. (XII.29.) önkormányzati rendelete alapján **kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az Önkormányzat illetékességi területén lakás, üdülő, szabályozási tervnek megfelelő belterületi építési telek (a továbbiakban: építési telek) tulajdonosa, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja, vagy nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.**

**Lakás**:a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan *(Htv. 52. § 8. pont).* .

**Üdülő**:az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény *(Htv. 52. § 20. pont).*

**Telek***:* az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll, a külterületen fekvő termőföldet, a tanyát, a közút területét, a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet, a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet, a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét, az erdőt, az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet *(Htv. 52. § 16. pont).*

Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól az az építmény, amely után az építményadóról szóló 33/2010. (XII.28.) önkormányzati rendelet alapján kell helyi adót fizetni.

**Amennyiben a lakás egyéb szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, a lakás után a magánszemélyt építményadó fizetési kötelezettség terheli. Ebben az esetben „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** (Főlap és „B” jelű betétlap) **megnevezésű nyomtatvány benyújtása szükséges.**

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény *(a továbbiakban: Art.)* 18. §-a szerint „***az adózó*** *az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén* ***az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül*** *– az erre a célra rendszeresített nyomtatványon –* ***jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak****”.*

Az Art. 44. §-a szerint „***az adózónak az adókötelezettségét érintő olyan változást*** *– a megváltozott természetes személyazonosító adatok, lakcím kivételével –, amelyről a cégbíróság, az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos ügyekben eljáró hatóság, a kincstár, bíróság által nyilvántartandó jogi személy esetében a bíróság jogszabály alapján az adóhatóságot nem köteles értesíteni,* ***annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül az előírt nyomtatványon közvetlenül*** *az állami adó- és vámhatóságnak, illetve* ***az önkormányzati adóhatóságnak kell bejelentenie”.***

Az Art. 2. mellékletének II/A/4. pontja szerint „*az adózónak az építményadóról, a telekadóról és a magánszemély kommunális* ***adójáról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie.*** *Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.”*

**Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai**

**I. Adatbejelentés fajtája**

A magánszemélyek kommunális adó alanya **az a** **magánszemély**, **aki a naptári év első napján a lakás, üdülő, építési telek** **tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérlője.** (Htv. 24. §-ban hivatkozott 12. § (1) bekezdés). A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) az a személy vagy szervezet, 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, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

**Vagyoni értékű jog jogosítottja** (Htv. 52. § 49. pont) az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Ha az **ingatlannak egy tulajdonosa/bérlője** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentést”** –t kell jelölni. (Htv. 12. §)

Ha az **ingatlan vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy az adatbejelentés kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvező). Amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra kiterjed, úgy megállapodásra nincs szükség. (Htv. 12. § (1) bekezdés)

A helyi adók tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pont):

* kezelői jog
* vagyonkezelői jog
* haszonélvezet
* használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

**Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok, illetve **több bérlő** esetén a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Ha az építménynek **több tulajdonosa/bérlője** van, úgy **két lehetőség** között is választhatnak az érintettek:

1. Minden tulajdonos/bérlő külön-külön adatbejelentést készít és ez alapján viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a **„Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-**hez kell „X” jelet tennie.
2. **Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés:**
* Lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv. 12. § (2) bek.). Ebben az esetben a **„Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés”-**hez kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bejelentéshez **külön lapon mellékelni kell** a tulajdonosok, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt is. Ezt a nyomtatványt az adatbejelentéssel egyidejűleg kell benyújtani.
* Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ebben az esetben is a **„Megállapodás alapján benyújtott bejelentés”**-hez kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bejelentéshez **külön lapon mellékelni kell** a bérlőtársak által aláírt „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt.

Amennyiben a megállapodás alapján kitöltött adatbejelentését **elektronikus úton** nyújtja be, úgy a „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatvány eredeti, aláírt példányát adóhatóságunknak postai úton vagy személyesen eljuttatni szíveskedjék.

**II. Adatbejelentő adatai**

Az adatbejelentés benyújtója (későbbiekben adózó) azonosításához szükséges személyi adatokat kell feltüntetni.

**III.** **Adatbejelentő tulajdonjogi, vagyoni értékű jogi minősége, tulajdoni (jogosultsági) hányada**

A bejelentő (a későbbiekben: adózó) adózói minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát kell feltüntetni.

**IV – VI. Az adatbejelentés benyújtására okot adó körülmény és időpontja**

A bejelentés okaként a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt jelölni, vagy a változás okát kell feltüntetni.

**Az építmény használatának szünetelése (pl.: üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti!**

***IV. Az adókötelezettség keletkezése:***

**Újonnan létrehozott épület/épületrész** esetén a használatbavételi engedély, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének, vagy véglegessé válásának dátumát, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának dátumát kell feltüntetni. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén a tényleges használatbavétel napját kell megjelölni.

**Építmény szerzése** esetén a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

**Öröklés esetén** a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjogot az örökös az örökhagyó halálának napján megszerzi, így az örökös az örökhagyó halálát követő év első napjától adóalannyá válik, a kommunális adó hatálya alá történő adatbejelentés benyújtásának határideje a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:87. § szerint:

*„(1) Az öröklés az örökhagyó halálával nyílik meg.*

*(2) Az örökös az öröklés megnyílásával a hagyatékot vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül – megszerzi.”*

**Lakásbérleti jog alapítása esetén** a bérleti jogviszony keletkezésének időpontját kell rögzíteni.

***V. Az adókötelezettséget érintő változás:***

Az adókötelezettséget érintő változás (pl.: a hasznos alapterület módosulása; a rendeltetési mód változása; az építmény átminősítése) esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját kell feltüntetni.

***VI. Az adókötelezettség megszűnése:***

**Az építmény megszűnése** (az építmény lebontása vagy megsemmisülése) esetén az építmény teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

**Építmény elidegenítése esetén** a szerződés (pl. adásvételi, ajándékozási stb.) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát kell feltüntetni, ennek hiányában a szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját kell megjelölni.

**Lakásbérleti jog megszűnése esetén** a bérleti jogviszony megszűnésének időpontját kell rögzíteni.

**VII. Az adótárgy címe**

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és a tulajdoni lapon feltüntetett helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni.

**Felhívjuk figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön kell adatbejelentést benyújtani!**

**VIII. Az egy helyrajzi számon található adótárgyak fajtája és hasznos alapterülete**

Az adóztatás szempontjából fontos hasznos alapterület fogalmát a Htv. szabályozza (Htv. 52. § 9. pont). **Itt minden esetben az építmény teljes hasznos alapterületét kell feltüntetni, akkor is, ha az adózó nem a teljes tulajdoni hányad után vállalja az adófizetést.**

**Hasznos alapterület**: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság - a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság - 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 pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. (Htv. 52. § 9. pont)

**Kiegészítő helyiség**: a lakáshoz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót. (Htv. 52. § 10. pont)

**Melléképület, melléképületrész**:a lakás elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás 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. (Htv. 52. § 50. pont)

**IX. Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 56/2011. (XII.29.) önkormányzati rendeletében rögzített adómentességek, adókedvezmény**

**Ebben a pontban az önkormányzati rendelet által nyújtott mentességek és kedvezmény igénybevétele esetén szükséges nyilatkozni.**

Mentes az adó megfizetése alól az, aki az év első napján jogerős határozat alapján:

- időskorúak járadékában *(rendelet 3. § (1) bekezdés a) pont)*,

- akinek gyermeke rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül *(rendelet 3. § (1) bekezdés c) pont)*.

 *A jogosultságot megállapító határozat számát és keltét kérjük feltüntetni.*

Mentes az adó megfizetése alól

- a kizárólag nyugdíjas(ok) tulajdonában vagy bérleményében lévő 36 *m2-ig terjedő hasznos* alapterületű lakás tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosultja, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérlője, amennyiben saját jogú öregségi nyugdíjban vagy özvegyi nyugdíjban részesül, valamint az, aki megváltozott munkaképességű személyek ellátásában részesül, amennyiben más rendszeres kereső foglalkozásból származó jövedelemmel nem rendelkezik *(rendelet 3. § (2) bekezdés)*.

***-*** aki az önkormányzati lakás bérlőjeként a szociális helyzet alapján történő bérlőkiválasztás minden feltételének megfelel *(rendelet 3. § (3) bekezdés a) pont)*.

***-*** a külterületi telek, valamint nem a szabályozási tervnek megfelelő belterületi telek *(rendelet 3. § (3) bekezdés c) pont)*

***Adókedvezmény***

50% adókedvezmény illeti meg a komfort nélküli lakás után annak tulajdonosát, illetve bérlőjét *(rendelet 3. § (4) bekezdés)*

**Komfort nélküli lakás** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §. 5.pontja szerint az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményének nem felel meg, de legalább 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

**Az adómentesség és az adókedvezmény több lakástulajdon vagy bérlemény esetében egyetlen lakás után sem vehető igénybe!** *(rendelet 3. § (5) bekezdés)* **Kérjük „x” jellel szíveskedjen jelölni.**

**Az adófizetés alóli mentesség az adatbejelentés benyújtása alól nem mentesíti az adóalanyt!**

**X. pont**

**Adómérték megállapításához szükséges tények: az építmény (lakás/üdülő) hasznos alapterülete - *minden esetben ki kell tölteni!***

**XI. pont**

**Az adatbejelentést keltezés és aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban!**

**Megállapodás űrlap**

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

***I. Adónem***

A megfelelő adónemet „X” jellel szükséges megjelölni.

***II. Adótárgy (ingatlan)***

A lakás/lakásbérlemény, üdülő, telek földrajzi fekvése szerinti pontos címét, helyrajzi számát kell megadni az adatbejelentés IV. részében foglalt adatokkal egyezően.

***III. Adatbejelentő adatai***

Az adatbejelentés benyújtójának adatai a magánszemélyek kommunális adatbejelentés esetén az adatbejelentés II. 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 az adatbejelentés benyújtójának (meghatalmazottjának) aláírása szükséges. **A megállapodást aláírás hiányában nem áll módunkban elfogadni!**

Amennyiben a megállapodás alapján kitöltött adatbejelentését **elektronikus úton** nyújtja be, úgy a „**Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatvány eredeti, aláírt példányát adóhatóságunknak postai úton vagy személyesen eljuttatni szíveskedjék.

**Tisztelt Adózó!**

**Amennyiben az adatbejelentés kitöltése során további segítségre van szüksége, az Önkormányzati adócsoportok munkatársai ügyfélfogadási időben készséggel állnak a rendelkezésére.**

**Ügyfélfogadási idő**: hétfő: 13.00 – 16.00; szerda 08.00 – 12.00; 13.00 – 16.00

**Levelezési cím**: Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Közgazdasági Osztály

 9400 Sopron, Fő tér 1.

**Telefon:**  99/515-148

**Email cím:** ado@sopron-ph.hu

**Magánszemélyek kommunális adó beszedési számla:** 50433326-10017117