

# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

## az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal által rendszeresített telekadó bevallási nyomtatványhoz

az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal illetékességi területén lévő telkek után a telekadóval kapcsolatos adókötelezettséget a Helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény (a továbbiakban *Hatv.*) felhatalmazása alapján alkotott az Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének **a 21/2016. (XI.30.) önkormányzati rendelettel módosított 25/2015. (XI.30.) telekadóról szóló önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: *Ökr.*) állapítja meg.

Az Adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: *Art.*) 32. § (2) bekezdése alapján, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be. Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot szerint keletkezik, így a változásról legkésőbb a **változást követő év január 15-ig** lehet az adóbevallást benyújtani.

### Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő telkek.

**Teleknek** minősül (Htv. 52. § 16. pont): az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, *ide nem értve*:

- a belterületen fekvő termőföldet\*, feltéve, ha az tényleges 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.

\***Termőföldnek** minősül (Htv. 52. § 17. pont): az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet.

\*\***Erdőnek** minősül (Htv. 52. § 14. pont): az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, továbbá az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván.

A Htv. alanyi mentesség címén kimondja, hogy adómentes valamennyi helyi adó alól az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztviselő, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság, abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építmény- és telekadóban a (2) bekezdés szerinti mentesség azon épület, épületrész, telek után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként – a vasúti pályahálózatot üzemeltető közszolgáltató szervezet esetén tulajdonosként, 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 minősül. (Htv. 3. § (2) (3) bek.).

A telekadó-bevallási nyomtatvány az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal honlapjáról, a [www.ajka.hu](http://www.ajka.hu) oldalról letölthető.

## **A bevallási nyomtatvány egyes sorai**

### **I. Bevallás fajtája**

A telekadó **alanya** az, aki a naptári év első napján a telek **tulajdonosa** (Htv. 18. §). Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetve több tulajdonos esetén a Htv. 12. § -ban foglaltak az irányadók.

Az **ingatlan tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben 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 elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. 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 elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Ha az **ingatlanok egy tulajdonosa** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott bevallást**” –t kell jelölni (Htv. 18. §).

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

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

- kezelői jog,
- vagyonkezelői jog,
- hasznélvezet,
- (tartós) földhasználat,
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

**Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

Ha az ingatlanok **több tulajdonosa** van, úgy **két lehetőség** között is választhatnak az érintettek:

- Minden tulajdonos külön-külön bevallást készít és ez alapján tulajdoni rész arányában viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie.
- 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 bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bevalláshoz **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 a telekadó bevallással egyidejűleg kell benyújtani.

## II. Bevallás benyújtásának oka

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

Az adókötelezettségben bekövetkező változást a következő év első napjától kell figyelembe venni. Kivételt képez a telken lévő épület megsemmisülése, lebontása, a telek épülettel való beépítése. Ezeket a változásokat a következő félév első napjától kell figyelembe venni.

## III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Itt kell szerepeltetni a II. pontban jelölt esemény időpontját. Telekadó 2007. július 1. napjától került bevezetésre, ennél korábbi dátum nem szerepelhet.

**Ingatlan vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát. Ennek hiányában az adásvételi szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját.

**Öröklés esetén** a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökös elhalálását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

**Egyéb változás** esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját.

## IV. Ingatlan adatai

**1.-2. pont:** Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni. **Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani!**

## V. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó (későbbiekben adózó) minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve az adózó azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni, mind a természetes személynek, mind a jogi személynek egyaránt.

## VI. Az ingatlan általános jellemzői

Az 1. pontba az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földterület teljes területét kell feltüntetni.

A 2. pontba az ingatlanból építménnyel (épület, épületrésszel lefedett terület) területét kell feltüntetni.

A 3. pontba Az ingatlan teljes területéből levonásra kerül az ingatlanból építménnyel lefedett terület, vagyis: a 3. pont az első két pont különbözete. Az így képzett m<sup>2</sup> lesz a telekadó hatálya alá tartozó telekrész.

**Épületnek** minősül (Htv. 52. § 5. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

**Épületrésznek** minősül (Htv. 52. § 6. pont): az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a Htv. 8., a 20., a 45., és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

## VII. Az adó alapja

A adó alapja a telek négyzetméterben számított terület

## VIII. Az adó mértéke

Be kell jelölni, hogy a telek Ajka város külterületén vagy belterületen helyezkedik el.

## IX. Mentességek, kedvezmények

A megfelelő négyzetbe tett „X”-szel jelölje – a feltételek fennállása esetén –, hogy melyik jogcímen vesz igénybe adómentességet.

### 1. Törvényi mentességek:

#### Mentes az adó alól:

- Az építési tilalom\* alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a (Htv. 19. § c) pont).
- A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek (Htv. 19. § b) pont).  
*Mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek:* az az ingatlan,
  - a) amely az ingatlan-nyilvántartásban, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú, művelés alól kivett területként szerepel, és
  - b) amelynek a teljes területét – a közüzemi szolgáltató által létesített, nem kizárólag a földterület közüzemi ellátását szolgáló vagy a növénytermesztést szolgáló műtárgy (pl. fűrt/ásott kút, üvegház, fóliasátor, szőlőkordon) által lefedett terület kivételével – az adóalany a naptári év egészében szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágak megfelelően műveli, és
  - c) amelyre nézve a b) pont szerinti feltétel teljesülését a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – Veszprém Megyei Agrárkamara 8200 Veszprém, Mártírok u. 11. – az adóalany naptári év június 9. és szeptember 30. között benyújtott kérelmére indult eljárás keretében megtartott helyszíni szemle alapján kiadott okirattal igazolja, és
  - d) amellyel határos területen létesített ivóvízvezetékre, szennyvízcsatorna-vezetékre és villamosenergia-vezetékre való csatlakozásra nincs lehetőség, vagy amelynek az adóalany – a mezőgazdasági, agrárvidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló törvény szerinti – jogszerű földhasználója és azt a tárgyévben az 1306/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 72. cikk (1) bekezdése alapján, a 640/2014/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet 11. cikke szerint benyújtott támogatási kérelmében kérelmezett, vagy nem kérelmezett mezőgazdasági területként jelöli meg (Htv. 52. §. 15. pont).
- Az épület, épületrész hasznos alapterületével\*\* egyező nagyságú telekrész (Htv. 19. § a) pont).

- Az adóalany termék-előállító üzeméhez\*\*\* tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik (Htv. 19. § d) pont).

\* **Építési tilalom** (Htv. 52. § 43. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján elrendelt változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom.

\*\* **Az épület, épületrész hasznos alapterülete** (Htv. 52. § 9. pont): 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 pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe beszámítani.

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

Melléképület, melléképületrész (Htv. 52. § 50. pont): a lakás, 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 m<sup>2</sup> 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.

\*\*\* **Termék-előállító üzemnek** minősül (Htv. 52. § 19. pont): az az állandó jellegű üzleti létesítmény (épület, műtárgy), amelyet az elhelyezésére szolgáló telek utáni adó alanya saját termék előállítására vagy saját termék előállításával összefüggő célra (ideértve különösen a saját előállítású termék tárolását, szállítását, kiszolgálását, a termeléshez kapcsolódó irányító, kiszolgáló tevékenységeket) használ.

## 2. Önkormányzati rendeleti mentesség, kedvezmény

**Ajka város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2016. (XI.30.) önkormányzati rendelettel módosított 25/2015. (XI.30.) telekadóról szóló önkormányzati rendelete által nyújtott mentességek:**

- Mentés a telekadó alól az a földterület, melyre a rendelet hatálybalépését megelőzően, vagy annak hatálybalépését követően legalább 100 m<sup>2</sup> vagy azt meghaladó hasznos alapterületű építményt építettek. (Ökr. 1.§.)
- Mentés a telekadó alól a lakás, lakóház építése célját szolgáló vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület. (Ökr. 2.§.)
- Kedvezményes övezetek:  
A volt Ipari Parkon belüli belterületi és külterületi övezet. E területre vonatkozóan a telekadó mértéke: 5,- Ft/m<sup>2</sup>. (Ökr. 5.§. (1))
- A volt Ipari Parkkal szomszédosan kialakított: belterületi és külterületi övezet. E területre vonatkozóan a telekadó mértéke: 1,- Ft/m<sup>2</sup>. (Ökr. 5.§. (2) a., pontja)

## X. Előző tulajdonos adatai (vásárlás esetén), következő tulajdonos adatai (eladás esetén)

Adókötelezettség keletkezése esetén az ingatlan korábbi tulajdonosát, illetve a korábban adózó személyt kell feltüntetni. Adókötelezettség megszűnése esetén (pl. értékesítés) az ingatlan új tulajdonosát szükséges feltüntetni.

## XI. A bevallást dátummal és aláírással kell ellátni!

### Tisztelt Adózó!

<b>Telekadó ügyintéző:</b>	Csirkovics Ildikó
<b>Ügyfélfogadási helye és időpontja:</b>	(8400 Ajka, Szabadság tér 12.):
Hétfő:	8-15,30
Szerda:	8-15,30
<b>Telefonszám:</b>	88/521-152.
<b>Telekadó beszédési számla:</b>	11748038-15429726-02510000