KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

# az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal által rendszeresített

# telekadó adatbejelentés 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 18/2018. (XI.22.) , a 24/2017. (XI.29.) és 21/2016. (XI.30.) önkormányzati rendelettel módosított 25/2015. (XI.30.) telekadóról szóló önkormányzati rendelete** *(a továbbiakban: Ökr.)* állapítja meg.

Az Adózás rendjéről szóló, 2017. évi CL. törvény *(a továbbiakban: Art.)* 2. melléklet II/A. 4. pontja alapján adózónak a telekadó keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon kell adatbejelentését teljesítenie. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

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 telek.**

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

1. a belterületen fekvő termőföldet\*, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
2. a külterületen fekvő termőföldet\*,
3. a tanyát,
4. a közút területét,
5. a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
6. a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
7. a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
8. az erdőt\*\*,
9. 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 köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparűzési 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 **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.

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

## Az adatbejelentés nyomtatvány egyes sorai

### I. Az adatbejelentés fajtája

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

Ha az ingatlannak **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 adatbejelentés”-hez 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 bejelentéshez 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. Adatbejelentő adatai:

Az adatbejelentő, mely lehet természetes személy, ennek megfelelően a személyi adatait vagy jogi személy esetében a teljes körű adatokat kell megadni.

**III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga:**

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

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

 Ha az **ingatlan vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy a bevallás kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvező). 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,
* haszonélvezet,
* használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

IV. Az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja:

Ebben a pontban az adókötelezettség keletkezéséről kell nyilatkozni a felsorolt 1-10. pontból kiválasztani a megfelelőt. Adókötelezettség keletkezését követő évtől áll fenn.Ingatlan vásárlásaesetén az adásvételi szerződés dátumát írja be. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés napját.

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A változás bejelentés konkrét eseményét kell megjelölni és bekövetkezésének idejét. Öröklés esetén a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökhagyó elhalálozását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

A nyomtatvány 1-11. pontja ismerteti a konkrét eseményt, melyet kérem megjelölni és bekövetkezésének idejét is.

VII. A telek címe:

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!**

**VIII. A telek általános jellemzői:**

az 1. pontba az ingatlannyilvántartásba 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. A

**IX. A telek forgalmi értékét befolyásoló főbb jellemzői, paraméterei:**

Ajka város területén a telekadó alapja a földterület négyzetméterben számított területe. Forgalmi értéke szerinti adóztatás nincs: ezt a pontot nem kell kitölteni.

X. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (Htv.) biztosított törvényi adómentesség igénybevétele: (X-jel kell megjelölni, a fennálló a törvényi mentességet)

A helyi adókról szóló, 1990. évi C. törvény 19. § a-d. pontjai rendelkeznek a törvényi adómentesség feltételeiről:

* Htv. 19. § a. pontja: az építmény hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész
* Htv. 19. §. b. pontja: a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek
* Htv. 19.§ c. pontja: az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a.
* Htv. 19. § d. pontja: a termék-előállító üzeméhez tartozó védő-biztonsági terület (övezet) nagysága

XI. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele: (ha van önkormányzati mentesség, bejelölni)

A 18/2018. (XI.22.), a 24/2017. (IX.29.) és 21/2016. (XI.30.) önkormányzati rendelettel módosított 25/2015. (XI.30.) telekadóról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ökr.)

1.§ alapján: „mentes a telekadó alól az a földterület, melyre a rendelet hatálybalépését megelőzően vagy annak hatálybalépését követően legalább 100 m2, vagy azt meghaladó hasznos alapterületű épület, épületrész (együttesen: építményt) építettek.”

2.§ alapján: „mentes a telekadó alól a lakás, lakóház építése célját szolgáló vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület.”

Kedvezményes övezetek:

* A volt Ipari Parkon belüli belterületi és külterületi övezet. E területre vonatkozóan a telekadó mértéke: 5,- Ft/m2. (Ökr. 5.§. (1)
* A volt Ipari Parkkal szomszédosan kialakított: belterületi és külterületi övezet. E területre vonatkozóan a telekadó mértéke: 1,- Ft/m2. (Ökr. 5.§. (2) a., b., pontja)
* A telekadó éves mértéke 5,- Ft/m2 elhelyezkedésüktől függetlenül azon külterületi ingatlanok esetében, amelyeken az illetékes hatóság által kötelezően előírt rekultivációs tevékenységet megkezdték és az ingatlan területén megújuló energiával kapcsolatos beruházás létesül. A kedvezmény igénybe vételének feltétele a beruházásra vonatkozó jogerős építési engedély megléte. (Ökr. 5. § (3)

**XII. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:**

 Ajka városban az Ökr. 4. §

 - (1) a., pontja alapján belterületen: 300,- Ft/m2 a telekadó mértéke

 - (1) b., pontja alapján külterületen: 200,- Ft/m2 a telekadó mértéke.

 - az előző XI. pontban ismertetésre kerültek a kedvezményes övezetek adómértékei.

**XIII. Az adatbejelentést a valóságnak megfelelően kell kitölteni és e tényt aláírással kell igazolni, továbbá dátummal (pecséttel) ellátni!**

 **Tisztelt Adózó!**

 **Telekadó ügyintéző:** Csirkovics Ildikó

 **Ügyfélfogadási helye és időpontja**: (8400 Ajka, Szabadság tér 12.)

 Hétfő: 8-15,30

 Szerda: 8-15,30

 **Telefonszám:** 88/521-152.

 **Telekadó beszedési számla:** 11748038-15429726-02510000