

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Tompa Város által rendszeresített

„Adatbejelentés magánszemély kommunális adójáról” megnevezésű nyomtatványhoz

Tompa Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő **lakás/telek** után a magánszemély kommunális adókötelezettséget a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény *(a továbbiakban: Htv.)* felhatalmazása alapján alkotott **Tompa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló, többszörösen módosított 3/2016. (II.12.) számú rendelete** *(a továbbiakban: R.)* állapítja meg.

Adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az Önkormányzat illetékességi területén lakás/telek tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

(Nem keletkeztet adókötelezettséget a magánszemély bérbeadó által bérbe adott lakásra létrejött albérleti jogviszony.)

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 bekövetkezéséről 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 bekövetkezéséről 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.”*

Lakásnak minősül (Htv. 52. § 8. pont): 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.

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

- a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) a külterületen fekvő termőföldet,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g)¹ a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
- h) az erdőt,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet;

A magánszemélyek kommunális adójának **adóalanya** az, **aki a naptári év első napján az építmény/telek tulajdonosa** (Htv. 24. §-ban hivatkozott 12. § (1) bek., 18. §-a). A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) az ingatlan tulajdonosa 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;

Amennyiben Internet használatával rendelkezik, úgy a Tompa Város Polgármesteri Hivatal honlapjáról, a www.tomp.hu oldalról letölthető az adatbejelentési nyomtatvány. Amennyiben ügyfélkapus regisztrációval rendelkezik, az Önkormányzati Hivatali Portálon <https://ohp.asp.lgov.hu> kezdeményezheti az elektronikus ügyintézését.

Az adatbejelentési nyomtatvány egyes sorai

I. Adatbejelentés fajtája

Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés:

Ha az **ingatlanok/telek egy tulajdonosa/bérlője** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentést**”-t kell jelölni. (Htv. 12. §, 18.§)

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

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

- kezelői jog
- vagyonkezelői jog
- hasznélvezet
- 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 adóbejelentést 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.

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) adózási 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/telek 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 tárgyat – 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 rendeltetési mód változása; az építmény átminősítése) esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját kell feltüntetni.

VI. Az adókötelezettség megszűnése:

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.

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

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 száma

IX. Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló többszörösen módosított 3/2016. (II.12.) számú önkormányzati rendeletében rögzített adómentesség, adókedvezmények

Ebben a pontban a Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló többszörösen módosított 3/2016. (II.12.) számú önkormányzati rendelete által nyújtott mentességek és kedvezmények igénybevétele esetén szükséges bejelölni.

A R. 3.§ (1) pontja alapján **mentes az adó alól a szükséglakás**

Szükséglakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 6. pontja szerint az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A R. 3.§ (2) pontja alapján mentes az adó alól **a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész**

A R. 3.§ (3) pontja alapján mentes az adó alól **a külterületi telek**

A R. 3.§ (4) pontja alapján mentes az adó alól **a belterületi telek a tulajdonszerzéstől számított 3 évig**

A R. 4.§-a alapján az adóalanyt a megállapított adóból **50%-os mértékű adókedvezmény illeti meg:**

(1) Ha adóalanynak és a vele közös háztartásban élőknek az egy főre eső havi nettó átlagjövedelme az adóévben az öregségi nyugdíjminimumot nem haladja meg.

(2) Ha az adóalany egyedül élő személy, és havi nettó átlagjövedelme az adóévben az öregségi nyugdíjminimum 140 %-át nem haladja meg.

Az adókedvezményre való tárgyévi jogosultság megállapításához – az adófizetésre kötelezett – az adócsoportnál rendszeresített **formanyomtatványon kérelmet kell benyújtani Tompa Város Jegyzőjéhez**, mint első fokon eljáró hatóságához (továbbiakban: adóhatóság). **A kérelemhez csatolni kell a jövedelmek valódiságának igazolására szolgáló iratokat** (pl. nyugdíjszelvény, munkáltatói igazolás stb.).

A jövedelemszámításnál irányadó időszak: a kérelem benyújtását megelőző hónap.

Az adókedvezmény megállapítására irányuló kérelmeket tárgyévi június 30-ig kell benyújtani. A június 30. után benyújtott kérelmek esetében az adókedvezményt csak a tárgyévi II. félévi adó összegére vonatkozóan lehet megállapítani.

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

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Ebben a pontban a Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló többszörösen módosított 3/2016. (II.12.) számú önkormányzati rendelet 2.§-a alapján az adómértéket kell bejelölni

(1) építményenként és lakásbérleti jogonként **17.000 Ft.**

(2) építményenként és lakásbérleti jogonként **8.500 Ft az alábbi utcákban:**

Alsósáskalapos, Alsóerdő, Arany János (29-31) Béke, Belsőújsor, Felsősáskalapos, Halasi, Katonaföld, Katonator, Kőrösoldal (43-85 szétszórta tanyák), Újféld (45-55 szétszórta tanyák), Külsőújsor, Örökféld, Szabadféld, Vörösmarty utca.

(3) **A komfort nélküli építmény esetében: évi 5.600 Ft**

(4) **Belterületi telek esetén: évi 6.000 Ft**

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 szellőztető lakóterrel, térbővítéssel), WC használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

XI. pont

Az adatbejelentést keltezés és aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban!

Tisztelt Adózó!

Amennyiben az adatbejelentés kitöltése során további segítségre van szüksége, a Tompai Polgármesteri Hivatal adós munkatársai ügyfélfogadási időben készséggel állnak a rendelkezésére.

6422 Tompa, Szabadság tér 3. 6.-os iroda

Ügyfélfogadási időpontok:

Hétfő: 8:00-12:00 12:50-18:00

Kedd: 8:00-12:00

Szerda: 8:00-12:00 12:30-16:00

Csütörtök: 8:00-12:00

Péntek: 8:00-12:00

Levelezési cím:

Tompa Város Polgármesteri Hivatal
6422 Tompa, Szabadság tér 3.

Telefonszámok:

06/77-551-511

Magánszemélyek kommunális adója beszedési számla:

11732064-15339106-02820000