KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

Jászladány Nagyközség önkormányzati adóhatóság által rendszeresített

magánszemély kommunális adóbevallási nyomtatványhoz

Jászladány Nagyközség Önkormányzatának illetékességi területén lévő **lakás és nem lakás céljára szolgáló** épületek után a magánszemély kommunális adókötelezettségét a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Jászladány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a magánszemélyek** **kommunális adójáról szóló** **5/2011. (III.31.) számú rendelete** állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (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. Az Art. 32. § (3) bekezdése kimondja, 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.

**Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az Önkormányzat illetékességi területén lakás és nem lakás céljára szolgáló épület tulajdonjogával, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni jogával, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.**

(Nem keletkeztet adókötelezettséget az az albérleti jogviszony, amikor valaki magánszemélytől bérel lakást.)

A magánszemélyek kommunális adójának **adóalanya** az, aki a naptári év első napján az építmény **tulajdonosa, vagy nem magánszemélytől bérelt lakás esetén, bérlője.** (Htv. 24. §-ban hivatkozott 12. § (1) bek.).

Ha az **építmény vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy az adóalany főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvező).

A bevallási nyomtatvány egyes sorai

1. Bevallás fajtája

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

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

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

* Minden tulajdonos/bérlő külön-külön bevallást készít és ez alapján viselik az adókötelezettségeket. 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 magánszemélyek kommunális adójával kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt is. Ezt a nyomtatványt az adóbevallással 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 bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bevalláshoz **külön lapon mellékelni kell** a bérlőtársak által aláírt „**Megállapodás magánszemélyek kommunális adójával kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt.

**II. Bevallás benyújtásának oka**

*Az adókötelezettség keletkezése****:*** új építmény esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.(Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (1) bek.).

Az adókötelezettséget érintő változást (pl: az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (2) bek.).

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (3) bek).

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

Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg (Htv. 25. § (2) bek.). A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (3) bek.)

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

**III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja**

**Újonnan létrehozott épület/épületrész** esetén a használatbavételi engedély vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének dátumát, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának dátumát.

Az **építmény 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.

Az **építmény megszűnése** esetén az építmény teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

**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.

**Egyéb változás** (pl: rendeltetésmód változás, alapterület módosulása) esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját.

**Bérleti jog** esetén a bérleti jogviszony keletkezésének/megszűnésének időpontját.

**IV. Ingatlan**

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és helyrajzi számát), valamint az adótárgy fajtáját kérjük itt feltüntetni.

**Helyrajzi számonként külön-külön kell bevallást benyújtani!**

Lakás (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.

**Nem lakáscélú épület** (Htv. 52. § 11. pont):az az épület, épületrész, amely nem minősül lakásnak;

V. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó (későbbiekben adózó) minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve az adózó azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni.

**Tulajdonos** (Htv. 52. § 7. pont): az a személy, 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.Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének 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, 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 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 helyi adók tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pont):

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

**VI . pont**

Bevallás benyújtásának dátuma, aláírás. A bevallás aláírás nélkül érvénytelen!