

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

**Helyi adójogszabályok
értelmezése és gyakorlati alkalmazása
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
területén**

2025.

Előszó

2025. január 1. napjától Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat illetékességi területén új helyi adórendelet lépett hatályba, amely egységesen szabályozza az építményadóra, a magánszemély kommunális adójára, valamint az idegenforgalmi adóra vonatkozó rendelkezéseket.

Az utolsó füzet megjelenését követő öt évben mind a központi, mind a helyi jogalkotás terén számos változás történt, amely szükségessé tette egy új kiadvány elkészítését, amely valamennyi, a helyi adóztatással kapcsolatos anyagi és eljárásjogi szabályokat tartalmazza esetgyakorlatokon keresztül.

Cél az, hogy e kiadvány hasznos segítséget nyújtson a meglévő, illetve a majdani adózóink számára ahhoz, hogy a szerteágazó adójogszabályok világában könnyebben kiismerjék magukat.

A dokumentum teljes terjedelmében megtalálható a www.masodikkerulet.hu honlapon.

dr. Kómúves-Szűcs László

Felhasznált jogszabályok:

- Magyarország Alaptörvénye;
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról;
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről;
- 2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról;
- 2017. évi CLIII. törvény az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról;
- 1991. évi LXXXII. törvény a gépjárműadóról;
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről;
- 2003. évi LXXXIX. törvény a környezetterhelési díjról;
- 2016. évi LXVIII. törvény a jövedéki adóról;
- 2010. évi XXXVIII. törvény a hagyatéki eljárásról;
- 2023. évi CIII. törvény a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól;
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről;
- 465/2017.(XII.28.) Kormányrendelet az adóigazgatási eljárás részletszabályairól;
- Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 26/2024.(X.30.) Önkormányzati rendelete az építményadóról, a magánszemély kommunális adójáról és az idegenforgalmi adóról; valamint
- 12/2008.(V.20.) rendelete a talajterhelési díj helyi szabályozásáról;

I. fejezet

Általánosságban a települési önkormányzatok adó-megállapítási jogáról

A települési önkormányzatok e jogát Magyarország Alaptörvénye szabályozza. „A helyi önkormányzatok” alcím alatt szabályozott 32. cikk (1) bekezdés h) pontja alapján: „A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.”

A részletszabályokat a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: *Htv.*) tartalmazza. A *Htv.* lehetőséget biztosít a települési önkormányzatoknak arra, hogy a második részében meghatározott adókat – vagy azok valamelyikét – bevezesse, módosítsa, illetve a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, valamint rendeletben meghatározza az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait.

Az adónemek három típusba sorolhatók:

- 1) **vagyoni típusú adók** (építményadó és telekadó)
- 2) **kommunális jellegű adók** (magánszemély kommunális adója és idegenforgalmi adó)
- 3) **a helyi iparüzési adó**

A helyi adó-megállapítási jog azonban nem korlátlan. Csak azokat az adónemeket lehet bevezetni, amelyeket a *Htv.* tartalmaz, és ott is figyelemmel kell lenni a törvényben meghatározott adómaximumra.

A települési önkormányzatok a helyi adót kizárólag rendeletben állapíthatják meg. A rendelet átveheti (tartalmazhatja) a törvény normaszövegét, de azzal nem lehet ellentétes. Vagyis az önkormányzati rendelet csak olyan kérdéseket szabályozhat, amire a törvény felhatalmazást ad. Az önkormányzat adó-megállapítási jogát korlátozza, hogy az *adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt* úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a **helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek** és az adóalanyok széles körét illetően az **adóalanyok teherviselő képességének**.

A *Htv.* alapján a helyi adókon túl az önkormányzat illetékességi területén olyan települési adót (adókat) is bevezethet, melyet más törvény nem tilt. Ez bármely adótárgyra megállapítható, melyre nem terjed ki törvényben meghatározott közteher hatálya.

Érdemes megemlíteni a *Htv.* két rendelkezését, amelyeknek csak a főváros és a fővárosi kerületek viszonylatában van jelentősége:

A **helyi iparüzési adó** bevezetésére kizárólag a fővárosi önkormányzat jogosult. A kerületi önkormányzatok tehát a vagyoni típusú, valamint a kommunális jellegű adókat vezethetik be.

A **kerületi önkormányzat által bevezethető helyi adókat** pedig a fővárosi önkormányzat akkor jogosult rendeletével bevezetni, ha ahhoz minden adóév tekintetében az érintett kerületi önkormányzat képviselő-testülete előzetes beleegyezését adja. (Beleegyezés hiányában az adókiadás joga a kerületi önkormányzatot illeti.)

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete illetékességi területére a **../2024.(X.29.) Önkormányzati rendelettel** építményadó, a magánszemély kommunális adója, valamint idegenforgalmi adó fizetési kötelezettséget vezetett be. (Ezt megelőzően a helyi adófizetési kötelezettséget az 57/1996.(XII.23.) önkormányzati rendelet szabályozta.) E helyi adókra vonatkozó legfontosabb szabályok három részben kerülnek elemzésre, majd szó lesz még néhány gyakorlati

(eljárási) kérdésről, valamint a talajterhelési díj, a magánfőzés, illetve az adó- és értékbizonyítvány szabályairól.

II. fejezet

Az építményadó

A *Htv.*, valamint az építményadóról, a magánszemély kommunális adójáról és az idegenforgalmi adóról szóló 26/2024.(X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: *helyi adórendelet*) vonatkozó rendelkezései alapján:

Építményadó fizetési kötelezettség hatálya alá tartozik:

- a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész;

1) Adókötelezettség

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

Épület a magyar építészetről 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 (pl. *pince*).

Épületrész az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

Minden olyan műszaki létesítmény, amely megfelel az épület fogalmának, adótárgynak minősül és adókötelezettség hatálya alá tartozik, amely kiterjed az építmény valamennyi helyiségére, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

2) Adó alanya

Az adó alanyát a *Htv.* az általános rendelkezések közt szabályozza, majd az egyes adókra vonatkozó külön rendelkezések alatt pontosítja.

Eszerint adóalany:

- **a magánszemély,**
- **a jogi személy, egyéb szervezet,**
- **a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése,**

aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Amennyiben az építménynek több tulajdonosa van, akkor a tulajdoni hányadaik arányában mindannyian adóalanyok.

Adóalanyiságot azonban nem csak a tulajdonosi minőség, hanem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog is megalapozza, olyannyira, hogy ebben az esetben nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog (*építményi jog, kezelői jog, vagyonkezelői jog, hasznélvezet, a használat joga, és lakásbérleti jog*) jogosultja lesz az adó alanya.

Példa: egy lakásnak A és B a tulajdonosa $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségben. A két tulajdonos közül A tulajdoni hányadára C-nek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezeti joga van. Az adó alanya ez esetben B és C lesz. Vagyis a hétköznapi szóhasználattal élve a hasznélvezet (és minden más vagyoni értékű jog) erősebb, mint a tulajdonjog, így az adóalanyiság is eszerint alakul. Természetesen írásban, a bevallási nyomtatvány megfelelő

rovatában B és C megállapodhatnak, hogy az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket pl. C gyakorolja, de a törvény nem zárja ki azt sem, hogy amennyiben A hozzájárul – szintén a megállapodási rovat kitöltésével -, ő legyen az adó alanya. (Megállapodásról bővebben a „tulajdonos fogalmát” követően.)

Az adó alanyára vonatkozó kiegészítő rendelkezés alapján: ha a vagyoni értékű jog jogosítottja - a 2012. december 31-ét követő időszakra előírt adóját nem fizette meg, és a végrehajtás vele szemben eredménytelenül zárul, vagy az adózó bármely okból – különösen az adómérséklés esetére – megfizetni nem képes, az adóhatóság az adó, adótartozás megfizetésére az építmény tulajdonosát határozattal kötelezi.

Ez esetben az építmény tulajdonosát, függetlenül attól, hogy a vagyoni értékű jog jogosultja - pl. hasznélvező - az adó alanya, mögöttes felelősség terheli az adó megfizetésére, vagyis határozat alapján adófizetésre kötelezetté válik az ingatlant terhelő adó vonatkozásában.

A tulajdonos fogalmát a Htv. négy „szinten” szabályozza:

1) *Az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.*

E főszabályon túl van két kiegészítő szabály, amely az ingatlan átruházásának egyes eseteit pontosítja:

2) *Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek ténye széljegyzésre került - 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.*

E rendelkezés a tulajdonjogot/vagyoni értékű jogot szerződéssel megszerző fél adóalanyiságát szabályozza. Ingatlanszerzés esetén, amennyiben a szerződést a földhivatalhoz benyújtották, s az széljegyzésre került (érkeztették, iktatták), a szerző felet kell adóalanyként tekinteni, azonban van három kivétel. Nem kell tulajdonosnak tekinteni, akinek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította, vagy bejegyzésre benyújtott kérelmét az ügyfél visszavonta, illetve a bíróság megállapította a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét. Amennyiben a széljegy alapján a tulajdonjogot még meg nem szerző felet tekintettük január 1-jén adóalanyként, majd később fentebb írott három kivételi valamelyike megvalósul, adózási szempontból vissza kell állítani a szerződés benyújtását megelőző állapotot, vagyis továbbra is az eladó fél részére megállapítani az adófizetési kötelezettséget.

3) *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 véglegesség válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni.*

E szabály alapján újonnan épült építmény tulajdonjogának megszerzése esetén a szerző felet csak a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének (véglegesség válásának), illetve a hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni akkor is, ha az ingatlan átruházása a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését (véglegesség válását), vagy a hatósági bizonyítvány kiadását megelőzően történt. (E szabály pl. új építésű házak esetén alkalmazható, amikor az ingatlanokat már akkor eladják, amikor az csak félig kész állapotban van. Ilyenkor adójogilag a szerző fél a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének, vagy a hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától válik tulajdonossá.)

4) A tulajdonos fogalmának negyedik esete az *egyéb módon* - tehát nem tulajdon-átruházással - történő tulajdonszerzésre vonatkozik, melyre a Htv. a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) vonatkozó szabályait tekinti irányadónak. Leggyakoribb esete az *öröklés* vagy *elbirtoklás* útján történő tulajdonszerzés.

Öröklés esetén a hagyaték az örökhagyó halálának időpontjában száll az örökösre, az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés pedig az elbirtoklásra meghatározott időtartam leteltével következik be.

Az adóalanyiság tehát fenti események – öröklés, elbirtoklás – bekövetkeztét követő év január 1-jén keletkezik, függetlenül attól, hogy pl. öröklés esetén a hagyaték jogerős átadásra csak az örökhagyó halála utáni harmadik évben, vagy később kerül sor.

A *Htv.* lehetőséget biztosít arra, hogy **valamennyi tulajdonos** – ideértve a vagyoni értékű jog jogosultjait is – **írásban megállapodjon**, hogy ki lesz, aki az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket gyakorolja. Ennek feltétele, hogy a megállapodást az adóhatósághoz benyújtsák. (*E megállapodást az adat-bejelentési nyomtatvány tartalmazza.*)

Fontos tudni! Amennyiben egy adómentességben részesülő társtulajdonos adózó vállalja megállapodás alapján a többi - adómentességben nem részesülő - tulajdonos adóalanyisággal kapcsolatos jogait és kötelezettségeit, nem jelenti azt, hogy a teljes ingatlan adómentessé válik. Az adómentességben részesülő tulajdonos mentességet kap a saját résztulajdona tekintetében, míg a többi társtulajdonos vonatkozásában be kell nyújtania a bevallást és meg kell fizetnie az adót.

A közös tulajdonnak van egy speciális esete, ez pedig a **társasháztulajdon**. Itt az épület meghatározott részei (főként lakás, tároló-helyiség) a tulajdonostársak külön tulajdonában állnak, mely után önálló adóalanyok, míg a közös használatú helyiségek (pl. lépcsőház, tároló, teremgarázs) közös tulajdonban, a társasház tulajdonában állnak. Ez esetben a közösség - a társasház - az adó alanya.

3) Adómentesség

A *Htv.* meghatározott épületeket illetve épületrészeket mentesít az adó alól. Ezen túl az önkormányzatnak is meg van a lehetősége, hogy e mentességi kört rendeletében tovább bővítse.

A *helyi adórendelet* sajátos technikát alakított ki. Az építményadó vonatkozásában kettős adómentességi rendszert szabályoz. Ez a **tárgyi** illetve az **alanyi adómentesség**.

A *tárgyi adómentesség* azt jelenti, hogy „akire” nézve meghatározott feltétel fennáll, nem tartozik az építményadó hatálya alá. Két ilyen adómentességi kör van:

- a) **A magánszemély tulajdonában lévő lakás (lakóház), amennyiben nem szolgál vállalkozási (üzleti) célt.** (*Magánszemély kommunális adó-fizetési kötelezettsége vonatkozik rá.*)
- b) **Lakásszövetkezet, illetve lakóépületben lévő társasház esetén** a tulajdonostársak közös tulajdonában álló, közös használatú helyiségek közül a belső lépcső, közlekedő, tüzelőtér, tüzelőtároló, szárító, padlás, szerszámkamra, pince, valamint házi mosoda, amennyiben e helyiségeket nem hasznosítják vállalkozási céllal.

2025. január 1-jétől értelmező rendelkezés keretében meghatározásra került a *helyi adórendeletben* a **vállalkozási (üzleti) célú használat**, amely értelmében:

Épület, épületrész bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, illetve olyan épület, épületrész, amely székhelyként, telephelyként, fióktelepként került feltüntetésre.

E szabályozással elkerülhetőek azon korábbi esetek, hogy a magánszemély tulajdonában (vagy pl. hasznélvezetében) lévő, lakásként vagy lakóházként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanok után, amennyiben azt - többek között - magánóvodaként, irodaként, üzletként hasznosítják, vagy oda vállalkozás van bejelentve, ne magánszemély kommunális adóját fizessék.

Amennyiben egy többszintes lakóház egyik szintjén (önálló épületrész) pl. fodrásüzlet működik, csak annak hasznos alapterülete esik építményadó fizetési kötelezettség alá, míg az épület megmaradó helyiségeinek alapterülete (mint lakórész) magánszemély kommunális adója alá tartozik.

Az építményadó alóli *alanyi adómentesség* körét a *Htv.*, illetve a *helyi adórendelet* szabályozza:

A) Törvény alapján mentes az adó alól:

- 1) **Szükséglakás;** fogalmát a lakások és a helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmező rendelkezései alapján lehet megállapítani, mely szerint: *az a lakás már nem minősül szükséglakásnak, melyben legalább 12m² alapterületű lakóhelyiség és külön főzőhelyiség, vagy 4m²-t meghaladó, önálló szellőzésű, főzést lehetővé tevő lakótér található, egyedi fűtéssel rendelkezik, a WC használat és a vízvétel lehetősége biztosított. Ennek megállapítása kizárólag helyszíni szemle során lehetséges.*
- 2) **A kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség;** (Az építményadó mentesség tehát a házi orvosokat, a házi gyermekorvosokat és a fogorvosokat illeti meg az alaptevékenységükhöz használt helyiségek vonatkozásában.)
- 3) **Az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény;** (Hatályos 2017. 01. 01. napjától.)
- 4) **A magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben;** (Hatályos 2025. 01. 01. napjától.) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény X. fejezete foglalkozik a műemlékvédelem szabályaival, illetve a műemléki nyilvántartással. Értelmező rendelkezések alapján **műemlék:** olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, **amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;** (A védetté nyilvánítás miniszteri, illetve helyi emlék esetén önkormányzati rendeletben történhet.)
- 5) **Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény** (pl. istálló, üvegház, terménytároló magtár, műtrágya-tároló), amely adómentességnek fontos feltétele, hogy **az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységhez kapcsolódóan használja; Mentés továbbá** az az állattartásra és növénytermesztésre használt építmény, valamint az állattartáshoz és a növénytermesztéshez kapcsolódóan használt tároló építmény, ha az ingatlan-nyilvántartásban nem ekként van feltüntetve, de **az építmény fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv e használatról hatósági igazolást állít ki.**
- 6) **Műemléképületek felújításához** kapcsolódó, határozott idejű adómentességi szabály: Ha önkormányzati rendelet alapján helyi emlékként, vagy nemzeti emlékké minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő **három egymást követő adóévben** mentes az adó alól. (**Felújítás** az épület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítás, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.) E mentességi körülményt az adóhatóságnál kell kérelmezni!)
Ilyenkor az adó évente megállapításra kerül és (kamattal együtt) jelzálogként az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A mentesség lejártát követő év 01. 30-ig meg kell keresni az építésügyi-, vagy örökségvédelmi hatóságot a felújítás tényének és befejezése időpontjának igazolása végett. Amennyiben a felújítás a mentesség 3. évének utolsó napjáig megtörtént, a nyilvántartott adót és kamatokat, valamint a jelzálogjog bejegyzést törölni kell. Amennyiben a felújítás nem történt meg, határozat alapján annak jogerőre

emelkedését, véglegessé válását követő 15 napon belül az elmaradt adót és kamatot meg kell fizetni.

B) Helyi adórendelet alapján mentes az adó alól

- 1) **az a látási fogyatékos személy, aki vakok személyi járadékában, vagy fogyatékosági támogatásban részesül,** (értelemszerűen az a fogyatékos személy, aki kizárólag mozgásszervi és/vagy hallási fogyatékoság vonatkozásában részesül támogatásban, e mentességre nem jogosult)
- 2) **aki hadigondozottak ellátási formáiban részesül,**

Kapcsolódó eljárási szabály: az adómentesség a jogosultsághoz előírt feltétel megállapítását, keletkezését vagy megszűnését követő félév első napján keletkezik, illetve szűnik meg. (Pl. ha adózó 2025. január 14. napjától hadigondozottak ellátásában részesül, akkor 2025. július 1. napjától mentesül az építményadó fizetési kötelezettség alól.)

- 3) **A kerület díszpolgára, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a díszpolgári cím, valamint a II. Kerületért Emlékérem alapításáról és adományozásának rendjéről szóló 6/2000.(III.23.) önkormányzati rendelet 2. § (4) és 2. § (5) bekezdésének megfelelő személy, továbbá a Kossuth- vagy Széchenyi-díj kitüntetésben részesült személy a címek odaítélését követő öt évig mentes e rendelet 5. § (4) bekezdése szerinti gépjárműtároló építményadója alól.**

E mentességre - magánszemély tulajdonában álló gépjárműtároló adója - jogosultak:

- Kerület díszpolgára,
- Nobel díjjal kitüntetett személy,
- A 2021. évtől Olimpiai bajnoki címet szerző személy,
- Kossuth- vagy Széchenyi-díj kitüntetésben részesült személy.

4) Adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése

A *Htv. rendelkezései alapján:* az adókötelezettség a **használatbavételi**, illetve a **fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, a használatbavétel tudomásul vételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását** követő év első napján keletkezik. Engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

Ez alapján tehát adókötelezettséget *négy jogi tény keletkeztet:*

- *használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése vagy véglegessé válása,* vagy*
- *használatbavétel tudomásulvétele,* vagy*
- *bejelentéshez kötött épület felépítését követően hatósági bizonyítvány kiállítása,**
- *előzőek hiányában a tényleges használatbavétel.*

(* Ezekre vonatkozó eljárási rendet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) Kormányrendelet szabályozza.)

Ha egy épületre kiadott használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedett vagy véglegessé vált, illetve hatósági bizonyítvány kiállításra került, az adó megállapítása szempontjából

nincs jelentősége annak, hogy az épületet vagy annak egyes helyiségeit ténylegesen használják -e. Az adókötelezettség az engedély jogerőre emelkedését követő év első napján a törvény erejénél fogva jön létre.

Az **adókötelezettséget érintő változást** a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Példa: valaki az építményt átminősíti (pl. üdülőből lakóházra), vagy bővíti, mely következtében adóköteles alapterülete változik, a következő év első napjától kell a változás szerint adózni. **Ez esetben új adat-bejelentési nyomtatványt kell benyújtani!**

Az adókötelezettség megszűnése

Az adókötelezettség az építmény megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. Ha az építmény az év első felében szűnik meg, akkor az adókötelezettség utolsó napja tárgyév június 30.

Az építmény a *Htv.* értelmező rendelkezése szerint megszűnik: *ha az építményt lebontják vagy megsemmisül.* Ez esetben az építmény alkalmatlan emberi tartózkodásra, így nem adóköteles.

Az építmény használatának szünetelése nem érinti az adókötelezettséget.

Nem szünteti meg az adókötelezettséget, ha az épületen átalakítási, felújítási munkálatokat végeznek. Ilyenkor az épületre korábban kiadott használatbavételi vagy fennmaradási engedély, illetve a kiállított hatósági bizonyítvány van hatályban mindaddig, amíg az építményt le nem bontják, vagy az pl. tűz miatt, meg nem semmisül.

5) Adó alapja és mértéke

Az adó alapja a *Htv.* alapján az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

A helyi adórendelet az adó alapjaként az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterületét határozza meg.

Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek az a 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 beletartozik: (a lakáshoz és üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek és melléképületrészek kivételével)

- valamennyi helyiség összegzett alapterülete;
- többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete;
- az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek) a fedett terasz és a tornác **alapterületének 50%-a**; valamint
- lakások esetében a pinceszinten (csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek (kivéve gépjármű-tároló) **alapterületének a 70%-a**; E helyiségekkel kapcsolatosan fontos, hogy a lakás részét képezzék.

Ha tehát a pinceszinten található helyiségek megfelelnek az épületrész fogalmának, vagyis önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal rendelkeznek, mint önálló adótárgyak, a teljes alapterületükkel adókötelesek.

Kiegészítő helyiség: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince – ide nem értve a gépjárműtárolót.

Melléképület, melléképületrész: a lakás, az 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. (E helyiségek is – csakúgy, mint a kiegészítő helyiségeknél – csak lakás és üdülő esetén vehetők figyelembe.)

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. (Itt csak az a tároló helyiség mentes, amely az 5 m²-t nem haladja meg. Az ezt meghaladó területű helyiség teljes alapterületével adóköteles, tehát nem csak az 5 m² feletti résszel.)

Az adó mértékét a helyi adórendelet 2025. január 1-jétől 2 300 Ft/m²/év-ben határozza meg. (Ezt megelőzően 2023. január 1-jétől 2024. december 31-ig az adó mértéke 1 900 Ft/m²/év volt.)

Két esetben az általános adómértéktől eltérő, kedvezményes adómérték alkalmazandó:

- a) a **műterem** adójának mértéke **270 Ft/m²/év**, ha adózó tagja valamely képző-művészeti vagy alkotóművészeti szövetségnek;
- b/1) **gépjárműtároló** adójának mértéke **300 Ft/m²/év**, ha egész évben gépjármű-tárolásra használják, vállalkozási célt nem szolgál és annak tulajdonosa/ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja **magánszemély**;
- b/2) emellett szintén **300 Ft/m²/év** adómértékkel adózik a társasházi közös tulajdonban álló, műszakilag osztatlan gépjárműtároló is a társasházban lévő lakások számával megegyező gépjárműtároló (gépkocsi beálló hely) erejéig.

III. fejezet

A magánszemély kommunális adója

A kommunális jellegű adók egyik fajtája a magánszemély kommunális adója, melyet a *Htv.* valamint a *helyi adórendelet* szabályoz.

A *helyi adórendelet* az építményadó fizetés alól *tárgyi mentességet* biztosít a magánszemély tulajdonában álló lakásra (lakóházra), és ezeket az adótárgyakat a magánszemély kommunális adójának hatálya alá vonja. Ennek az adónemnek az **alanya** kizárólag az önkormányzat illetékességi területén lakással (lakóházzal) rendelkező magánszemély, valamint a *Htv.* alapján az a magánszemély is, aki nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. (A lakásbérleti jog nem azonos a lakásbérleti szerződéssel!) Ha e jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor az általuk írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély az adó alanya. Ennek hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Az **adó alanyára** vonatkozó egyéb szabályok, valamint az **adókötelezettség keletkezésének** és **megszűnésének** szabályai teljes egészében azonosak az építményadónál leírtakkal (II. fejezet), melyre mind a *Htv.*, mind pedig a *helyi adórendelet* hivatkozik.

A *Htv.* külön szabályozza a lakás bérleti jogára vonatkozó adókötelezettség keletkezését, illetve megszűnését. Eszerint az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. Lakásbérleti jogviszony év első felében történő megszűnése esetén a II. félévre vonatkozó adókötelezettség is megszűnik.

Adómentességek

A kommunális adó esetén csak alanyi adómentesség létezik, vagyis arra csak a *Htv.*-ben, illetve a *helyi adórendelet*ben meghatározott feltételek fennállta esetén jogosult az adózó.

A helyi adórendelet alapján mentes az adó alól:

- aki, illetve akinek házastársa kiskorú gyermeke után rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt kap,*
- az a látási fogyatékos személy, aki vakok személyi járadékában, vagy fogyatékosági támogatásban részesül, (Magyarázat az építményadó 3./B. pontjában olvasható.)
- aki hadigondozottak ellátási formáiban részesül,
- a 65. életévét betöltött adóalany,
- akinek Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015.(II.27.) önkormányzati rendelete alapján rendszeres (évente legalább hat hónap időtartamban) pénzbeli és természetbeni támogatás kerül megállapításra.*
- A kerület díszpolgára, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a díszpolgári cím, valamint a II. Kerületért Emlékérem alapításáról és adományozásának rendjéről szóló 6/2000.(III.23.) önkormányzati rendelet 2. § (4) és 2. § (5) bekezdésének megfelelő személy, továbbá a Kossuth- vagy Széchenyi-díj kitüntetésben részesült személy a címek odaítélését követő öt évig mentes a magánszemély kommunális adója alól. (Magyarázat a II. fejezet B/3. pontjánál.)

A *-gal jelölt esetekben adózónak a mentességre való jogosultságot évente – az arra szolgáló okirattal, vagy annak másolatával – igazolnia kell!

A szociális igazgatásról és egyes szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló 3/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet alapján biztosított rendszeres pénzbeli és természetbeni támogatások – melyek alapján adózók adómentességben részesülhetnek - jelenleg az alábbiak:

- lakhatási támogatás;
- hátralékkezelési támogatás;
- gyógyszer-támogatás (rendszeres fajtája);
- betegápolási támogatás;
- létfenntartási támogatás (tervezett formája)
- keresetpótló támogatás;
- gyermeknevelési támogatás;

Emellett - a Htv. rendelkezései alapján – mentes az adó alól a szükséglakás.

Az adó mértéke

Az adó mértékét a *helyi adórendelet* differenciáltan szabályozza az alábbiak szerint:

Ha a lakás (lakásbérlemény) kiegészítő helyiségek nélküli hasznos alapterülete

- a) nem haladja meg a 80 m²-t: **9 000 forint/év,**
- b) nagyobb, mint 80 m², de nem haladja meg a 100 m²-t: **16 000 forint/év,**
- c) nagyobb, mint 100 m², de nem haladja meg a 150 m²-t **25 000 forint/év.**
- d) nagyobb, mint 150 m², **35 000 forint/év.** (A d) pont 2025. január 1-jétől hatályos.)

A hasznos alapterület számítására vonatkozó szabályok megegyeznek az **építményadónál** írottakkal. (II. fejezet 5) pont)

Eljárási szabályok: a helyi adórendeletben megállapított adómentességet – vagy annak megszűnését – a jogosultsághoz előírt feltétel megállapítását, keletkezését vagy megszűnését követő félév első napjától kell figyelembe venni, és **csak arra az egy lakásra vonatkozik**, amelyben az adóalany életvitelszerűen tartózkodik.

Az életvitelszerű lakáshasználatra az alábbi fogalom-meghatározásban szereplő körülményeket kell vizsgálni:

Életvitelszerű lakáshasználat: azon ingatlan vonatkozásában valósul meg, amelyben a magánszemély adózó az életét szervezi (rendszeresen innen indul munkába, oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket (pl. főzés, mosás, étkezés) jellemzően folytatja, ahol havi rendszerességgel közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, s amely lakcím elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságoknál.

A 65. életévet betöltött adózók mentessége: Esetükben is az előbb írott szabályok érvényesek, vagyis csak egy lakás után vehető igénybe alanyi adómentesség, amelyben adóalany életvitelszerűen tartózkodik. (Amennyiben adózó több lakással rendelkezik, a nyilatkozata szerinti ingatlan kerül mentesítésre, nyilatkozat hiányában a bejelentett lakóhely szerinti ingatlan mentesül.)

(Ha pl. valaki a 65. életévet május 30-án tölti be, az adómentességet július 1. napjától kell figyelembe venni, a II. félévre előírt adó törlesztésével.)

IV. fejezet

Az idegenforgalmi adó

A kommunális jellegű adók másik fajtája az idegenforgalmi adó.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 27/2010.(XI.30.) rendeletével, 2011. január 1-jei hatállyal vezette be az önkormányzat illetékességi területére, majd a helyi adórendeletek felülvizsgálatát követően az építményadóval és a magánszemély kommunális adójával együtt a 26/2024.(X.30.) önkormányzati rendeletben került szabályozásra.

Az adó alanya:

Az a magánszemély, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt.

Mentes az adó alól:

- a) a 18. életévet be nem töltött magánszemély,
- b) a gyógyintézetben fekvőbeteg szakellátásban részesülő, vagy szociális intézményben ellátott magánszemély,
- c) közép- és felsőfokú oktatási intézménynél tanulói vagy hallgatói jogviszony alapján, hatóság vagy bíróság intézkedése folytán, a szakképzés keretében, a közszolgálati kötelezettség teljesítése során az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély,
- d) Budapesten székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozó, annak munkavállalója, amennyiben munkavégzés céljából tartózkodik az önkormányzat illetékességi területén,
- e) a II. kerületben üdülőtulajdonnal, vagy arra vonatkozó bérleti jogviszonnyal rendelkező magánszemély, továbbá lakásszövetkezeti tag, illetve ezek hozzátartozója,

- f) az egyházi jogi személy tulajdonában lévő épületben, telken vendégéjszakát – kizárólag az egyházi jogi személy hitéleti tevékenységhez kapcsolódó részvétel céljából – eltöltő egyházi személy,
- g) a honvédelmi vagy rendvédelmi feladatokat ellátó szervek állományába tartozó személy hozzátartozója, ha a vendégéjszakát az állomány tagjának látogatása miatt tölti a szolgálatteljesítés vagy a munkavégzés helye szerinti településen lévő, a honvédelmi vagy rendvédelmi szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati érdekből fenntartott szálláshelyen, feltéve, ha a településen való szolgálatteljesítés, munkavégzés időtartama legalább egybefüggő 30 nap.

Az adó alapja: a *megkezdett vendégéjszakák száma* (vendégként eltöltött – éjszakát is magában foglaló vagy így elszámolt – legfeljebb 24 óra);

Az adó mértéke: személyenként és vendégéjszakánként - 2025. 01. 01. napjától - **700 forint**;

Az adó beszedésére kötelezett:

- a) a szálláshely ellenérték fejében történő átengedése esetén a szállásdíjjal együtt a szállásadó,
- b) a szálláshely vagy bármely más ingatlan ingyenesen történő átengedése esetén a szálláshellyel, ingatlannal rendelkezni jogosult az ott-tartózkodás utolsó napján.

Az adó beszedésére kötelezett a fizetendő idegenforgalmi adót akkor is tartozik befizetni, ha annak beszedését elmulasztotta.

Az adó beszedésére kötelezett, amennyiben nem tartozik a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI törvény hatálya alá, köteles olyan nyilvántartást (pl. vendégkönyvet) vezetni, amiből megállapítható az eltöltött vendégéjszakák száma és a fizetett szállásdíj összege

Az adóbeszedésre kötelezettnek **a beszedett adóról tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig kell az adóbevallást benyújtania, valamint az adót megfizetnie.**

Példa: Szállásadónál 2025. február 10 – február 21. között 4 fős család – 2 fő szülő és 2 kiskorú gyermek - szállt meg. Hogy alakul az idegenforgalmi adó bevallási és fizetési kötelezettség?

Az idegenforgalmi adót a szállást igénybevevő magánszemély fizeti meg, a szállásadó pedig ezt az adót beszedi, az önkormányzat számlájára megfizeti, illetve a bevallást benyújtja.

Fenti példa alapján az idegenforgalmi adó összege: 2025. február 10-21 közti időpont 11 vendégéjszakát foglal magába. Az adó megfizetésére a két szülő köteles, mivel a kiskorú gyerekek – 18. életév alatt – adómentességben részesülnek. Az eltöltött vendégéjszakák száma $2 \times 11 = 22$, melyet 700Ft adómértékkel számolva az idegenforgalmi adó összege a szülők után összesen $22 \times 700 = 15\,400$ Ft.

Ezt az összeget a szállásadó beszedi, majd – miután a szálláshely kiadása februárban történt – 2025. március 1. és 15. közti időpontban a bevallási nyomtatvány kitöltése és az adóhatóság részére való megküldése mellett megfizeti.

V. fejezet

Fontosabb adóigazgatási eljárási szabályok

adatbejelentés (bevallás) és adófizetés; bejelentési és változás-bejelentési kötelezettség; hatósági eljárás és adó-kivetés; befizetések elszámolása; fizetési könnyítés és adómérséklés; kézbesítési kifogás; adóigazolás kiállítása;

2018. január 1-től az alább felsorolt, fontosabb jogszabályok tartoznak az adóigazgatás tárgykörébe, amelyek nagy terjedelemben szabályozzák az adóigazgatási eljárás során alkalmazott anyagi és eljárásjogi normákat:

- Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.)
- Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (Air.)
- Az adóhatóság által fogantatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (Avt.)
- Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017.(XII.28.) Kormányrendelet

Céljuk az adóhatóság szolgáltató jellegének erősítése, ésszerű időn belül lezárható eljárások kialakítása, adózók adminisztratív terhének csökkentése, az adókötelezettség teljesítésének megkönnyítése.

E fejezetben több helyen szerepel az „*adatbejelentés*” illetve a „*bevallás*” fogalom, amely célját és lényegét tekintve ugyanaz, csak más adónemekkel hozhatóak összefüggésbe.

A **kivetéses adók esetében** (építményadó, a magánszemély kommunális adója) adózónak **adatbejelentést kell tennie**, s az alapján történik az adókötelezettség határozattal való megállapítása. **Bevallást kizárólag önadózás vonatkozásában kell tenni** (idegenforgalmi adó, talajterhelési dj), amikor az adózó, vagy adófizetésre kötelezett állapítja meg az adó alapját, annak összegét, illetve a kedvezményeket, mentességeket.

Adatbejelentés (bevallás) és adófizetés

A gyakorlatban számos problémát okoz az *adatbejelentési (bevallási)* és az *adófizetési kötelezettség* téves értelmezése.

Mind a *Htv.*, mind pedig a *helyi adórendelet* értelmezése során többször lett hangsúlyozva az alanyi és a tárgyi adómentesség. A **tárgyi adómentesség** azt jelenti, hogy akiket jogszabály ilyen mentességben részesít, rájuk nem terjed ki a jogszabály hatálya. Nekik ennek megfelelően - *egy kivétellel* - adatbejelentést, bevallást sem kell tenniük.

A **Htv. alapján** ilyen az állam, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a költségvetési szerv, az állam által alapított vagyongazdálkodó alapítvány fenntartásában álló közhasznú szervezetként működő felsőoktatási intézmény, az egyházi jogi személy, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a Maradványvagyon-hasznosító Zrt., a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő Lebonyolító, az Államadósság Kezelő Központ Zrt., a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezet, valamint a helyi iparüzési adó vonatkozásában az MNB, az Országos Betétbiztosítási Alap, a Szanálási Alap.

A fent említett kivétel, mely esetben e szervezeteknek bevallást kell tenni, az idegenforgalmi adóra vonatkozik, mivel abban az esetben adóbeszedésre köteleztként vannak jelen a jogviszonyban, vagyis a szállást igénybevevők által megfizetett adót – mint közvetítők – vallják be és fizetik meg.

A **helyi adórendelet alapján** a magánszemélynek nem kell építményadó adatbejelentést tennie a lakása (lakóháza) után (kivéve ha vállalkozási célt szolgál), mert az kommunális adófizetési kötelezettség hatálya alá tartozik. (Ők magánszemély kommunális adója adatbejelentést tesznek.)

Aki **alanyi adómentességben** részesül (pl. *hadigondozott, látási fogyatékos személy*) csak az adó megfizetése alól mentesül, adatbejelentési kötelezettsége az Art. 141. § (5) bekezdése alapján fennáll; *az adóhatóság a fizetendő adóról, az adófizetés módjáról és idejéről, továbbá - ha törvény előírja - az adóalapról, az adómentességről vagy adókedvezményről az adatbejelentés, bevallás adatai alapján határoz.*

Így aki bevallási, adatbejelentési, változás-bejelentési kötelezettségét nem, hibásan vagy hiányosan teljesíti, az Art. 220-221. §-a alapján a **hiánypótlásra felhívás kötelező alkalmazását** követően tételesen meghatározott összegű, tehát nem mérlegelési jogkörben megállapított mulasztási bírsággal sújtható.

A feltételes alanyi adómentesség: valamennyi helyi adó alól mentes az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíj-pénztár és – *kizárólag a helyi iparűzési adó alól* – a közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság.

E mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Építmény-, illetve telekadó esetén még az is további feltétel, hogy a mentesség azon épület, épületrész, telek után jár, melyet az **ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként, vagy a magyar állam tulajdonában álló ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottjaként bejegyzett adóalany** kizárólag a létesítő okiratban meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ.

A feltételek meglétéről adóalany adóév május 31-ig írásban köteles nyilatkozni, amely adóbevallásnak (adatbejelentésnek) minősül.

2023. január 1-jét követően az alapítványnak a feltételes adómentesség igénybevételéhez azt is igazolnia kell, hogy a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást megszerezte. (2011. évi CLXXV. törvény az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról.) Ennek hiányában az alapítvány a feltételes mentességre tekintettel meg nem fizetett 2020-2022. évi adót késedelmi pótlékkal növelt összegben köteles megfizetni.

2023. január 1-jétől az egyesület, az alapítvány és a nonprofit gazdasági társaság vonatkozásában a fent írottaktól (feltételes adómentességtől) eltérő szabályozás lépett hatályba. Eszerint mentes az építményadó (és telekadó) alól az egyesület és az alapítvány, ha az állami tulajdont terhelő vagyoni értékű jog jogosítottjaként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. Ezenkívül mentes még az állam tulajdonában álló, az érintett állami ingatlanon közfeladatot ellátó nonprofit gazdasági társaság is. (Ilyenkor semmilyen más feltételnek nem kell teljesülni, nem kell május 31-ig nyilatkozatot benyújtani, adatbejelentés benyújtására azonban kötelezettek.)

A bejelentési, változás-bejelentési kötelezettség

Az Art. 18.§-a alapján az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított 15 napon belül - erre rendszeresített nyomtatványon - jelenti be az önkormányzati adóhatósághoz.

Ehhez hasonló szabályozás szerepel az Art. 2. melléklet II./A/4. pontjában, amely az adókötelezettség keletkezésére vonatkozó bejelentést kiegészíti a változás bejelentési kötelezettséggel. Az adózónak az építményadóról, (a telekadóról), a magánszemély kommunális adójáról az **adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő 15 napon belül** kell adatbejelentést teljesíteni. Újabb adatbejelentést mindaddig nem kell benyújtani, amíg adózó körülményeiben, vagy az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Adózónak minden olyan adatot, tényt vagy egyéb körülményt be kell jelentenie, amely az adófizetési kötelezettségével kapcsolatban van, vagyis azt módosítja, megszünteti.

Tehát a helyi adók tekintetében más hatóságot adatszolgáltatási kötelezettség nem terhel. Ebből következik, hogy ingatlan adásvétele, valamint minden más, építmény adóztatásra kiható jogi tény esetén (pl. haszonélvezeti jog) nem elegendő azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, hanem adózónak egyben kötelessége bejelenteni az adóhatóságnak; pl. adásvételi szerződés megkötésével vagy változás-bejelentési nyomtatvány benyújtásával, mely letölthető az Önkormányzat honlapjáról.

A hatósági eljárás – adóketítés szabályai

Az önkormányzati adóhatóság az adatbejelentés adatai alapján kivetéssel állapítja meg a fizetendő adót, az adófizetés módját, idejét, az adómentességet illetve az adókedvezményt az alábbi adónemek tekintetében:

- az építményadó,
- a magánszemély kommunális adója.

Ezen adónemek vonatkozásában tehát adózónak az Art. 141. § (4) bekezdése alapján adat-bejelentési (bevallási) kötelezettsége keletkezik.

E bejelentések azonban néhány esetben hiányosak (pl. nincs feltüntetve az adótárgy alapterülete, vagy megszerzésének időpontja) vagy valótlan adatot tartalmaznak (pl. adózó 60 m² alapterületű lakást jelent be, miközben az ingatlan-nyilvántartásban ennél nagyobb alapterületet szerepel).

Art. 141. § (6)-(7) bekezdései alapján: ha az adózó (adat) bejelentése, bevallása hiányos, valótlan vagy téves adatokat tartalmaz,

- a) az adóhatóság legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével az adózót hiánypótlásra hívja fel és a hiánypótlásra figyelemmel állapítja meg az adót;
- b) e határidő eredménytelen eltelte esetén (az adózó egyidejű értesítése mellett) az adó-megállapítási eljárás megszüntethető, s az adó adóellenőrzés keretében állapítható meg;
- c) helyi adó esetében az adó a közhiteles nyilvántartások (pl. ingatlan-nyilvántartás), vagy az építésügyi hatóság Art. 86. § szerinti adatszolgáltatásából tudomásra jutó adatok alapulvételével is megállapítható, amennyiben az adatok ismeretében a tényállás tisztázott.

A c) pont alapján történt adókivetés a továbbiakban sem mentesíti adózót az adat-bejelentési kötelezettsége alól. Amennyiben ezt nem teljesíti, az Art. 221. §-a alapján mulasztási bírság kiszabásának van helye.

Ha a bevallás alapján megtörtént az adókivetés, (helyi kivételes adó estén) adózónak lehetősége van arra, hogy adatbejelentését az adó-megállapításhoz való jog elévüléséig módosítsa.

Az adóhatóság ezt adóellenőrzés útján teheti meg, szintén az adó-megállapításához való jog elévüléséig, amennyiben adózó adat-bejelentési kötelezettségét elmulasztotta, vagy adóhatóság az adatbejelentés adataitól eltérő tényállást állapít meg. (**Öt éves elévülési szabály:** pl. 2025-ben a 2020. adóév még ellenőrizhető, de a 2019. évi, illetve az azt megelőző időszak már nem.)

Példa: Adózó 2020-ban adóbevallást nyújtott be 72 m²-es lakásáról, melyre nézve 2020-ban határozattal megtörtént az adókivetés. Adózó a kivetett adót minden évben pontosan fizette. 2025-ben az adónyilvántartásban nem szereplő ingatlanok felderítése során az ingatlan-nyilvántartás adataiból kiderült, hogy lakása 125m² alapterületű. Ilyen esetben; mivel az ingatlan-nyilvántartás egy közhiteles nyilvántartás (az abba bejegyzett jogokat és tényeket az ellenkező bizonyításáig mindenki köteles elfogadni), adózóval szemben adóellenőrzést kell lefolytatni, kivéve, ha adatbejelentését ezt megelőzően módosította.

A befizetések elszámolása (Art. 70. §-tól)

Adóhatóság az adózó adókötelezettségét, költségvetési támogatási igényét, valamint a teljesített befizetést és kiutalást az adózó adószámláján tartja nyilván. Adózó adókötelezettségeit a bevallás, illetve adóhatóság vagy más hatóság határozata, a befizetéseket és kiutalásokat a pénzügyintézet illetve a posta bizonylatai alapján kell nyilvántartani.

Átalakulás, egyesülés, szétválás esetén a jogelődöt megillető túlfizetést, illetve terhelő tartozást a jogutód adószámlájára kell átvezetni.

Ha adózó a tartozását csak részben egyenlíti ki, a köztehernemenkénti befizetést az esedékesség sorrendjében kell elszámolni.

Példa: adózó a 2024. évben nem fizetett építményadót, majd 2025-ben a tárgyévit befizeti. Ilyenkor a 2025-ben befizetett adót a 2024. évre kell elszámolni, a 2025. évi adószámla pedig tartozást fog mutatni.

Az adóhatóságnál nyilvántartott tartozás összegét csökkenteni kell a nyilvántartott túlfizetés összegével.

Túlfizetés keletkezik, ha adózó számláján adófizetési kötelezettségét meghaladó összeg áll rendelkezésre. Ebben az esetben adózó **kérelmére** a túlfizetés összegét az általa megjelölt adónemre, fizetési kötelezettségre kell elszámolni.

Ha adózónak nincs tartozása és bevallási kötelezettségeinek is eleget tett, **rendelkezhet** (erre rendszeresített nyomtatvány kitöltésével) a fennmaradó összeg visszatérítéséről. Rendelkezés hiányában a túlfizetést a később esedékes adó kiegyenlítésére kell elszámolni.

A túlfizetés csak akkor téríthető vissza, ha adózónak nincs nyilvántartott adók módjára behajtandó köztartozása.

Az ugyanazon adóhatóságnál nyilvántartott, de téves adószámlára fizetett adót, vagy egyéb fizetési kötelezettséget teljesítettnek kell tekinteni. A tévesen befizetett összeget a befizető a túlfizetésre vonatkozó szabályok szerint igényelheti vissza.

Ha az adószámla **ezer forintot meghaladó** összegű tartozást vagy túlfizetést mutat, adóhatóság az adózó adószámlájának adónemenkénti egyenlegéről, annak részletezéséről és a tartozás után felszámított késedelmi pótlékról szeptember 10-ig adózót értesíti. (465/2017.(XII.28.) Kormányrendelet 22. § (1) bekezdés b) pont)

Azt az adózót, aki bevallás benyújtására, adatszolgáltatás teljesítésére elektronikus úton kötelezett, vagy választása szerint elektronikusan nyújtotta be bevallását, adószámlája egyenlegéről elektronikusan, a hivatalos elérhetőségen kell értesíteni.

A hatósági átvezetés szabálya: (Art, 74/A. §)

Az adózót megillető túlfizetés összege hivatalból elszámolható az adózót terhelő tartozásra, adók módjára behajtandó köztartozásra, a megkereséseken alapuló pénzkövetelésekre, az általános közigazgatási rendtartás alapján behajtandó köztartozásra.

Erről adózót végzéssel értesíteni kell, amely a fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

Fizetési könnyítés és adómérséklés

Ezen eljárások lefolytatására adózó vagy képviselője, az adó megfizetésére kötelezett személy, a felszámoló és a végelszámoló által benyújtott **kérelem alapján** van lehetőség. Adóhatóság az eljárás során kötve van a kérelemben írottakhoz (*kérelemhez kötöttség elve*), vagyis csak olyan adónem vonatkozásában és csak olyan mértékben dönthet, melyet adózó kérelmezett.

Példa: adózó adómérséklés iránti kérelmet nyújtott be építményadó számláján található adóhátralék miatt. Eljárás során kiderül, hogy kommunális adószámláján is hátralék mutatkozik, melyre kérelme nem terjed ki.

Ez esetben adózót nem kell hiánypótlásra felhívni, adóhatóság kizárólag a kérelemben írott építményadó vonatkozásában folytatja le az eljárást.

Az elsőfokú fizetési könnyítési és adómérséklési eljárás illetékmentes.

Illetékköteles a továbbiakban is az adó- és értékbizonyítvány kiállításával kapcsolatos eljárás, valamint a közigazgatási hatósági jogorvoslati eljárás.

Ilyen esetekben az illetéket az eljárás megindításakor átutalással kell teljesíteni a Budapest II. Kerületi Önkormányzat illetékbeszedési számlájára. Az illetékfizetés elmulasztása nem akadályozza az eljárás lefolytatását. Ez esetben az esedékességkor meg nem fizetett eljárási illeték és mulasztási bírság összegét határozattal kell közölni adózóval oly módon, hogy az eljárási illetéket a határozat közzétételétől számított 8 napon belül az illetékbeszedési számlára bírság nélkül lehet megfizetni. E határidő eredménytelen elteltét követően az illeték és a bírság összege együtt esedékes és végrehajtható.

A) Fizetési könnyítés (fizetési halasztás és részletfizetés)

Engedélyezésének **általános feltételei** (magánszemély, illetve nem magánszemély esetén):

- **fizetési nehézség kialakulása kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható;** pl.: a fizetési nehézség előre nem látható körülmény miatt alakult ki, mely következtében indokolt kiadások keletkeztek. Ilyen lehet pl. lakásban, irodában tüzeset, vagyon elleni bűncselekmények,
- **fizetési nehézség átmeneti jellegű,** vagyis az adó későbbi megfizetése valószínűsíthető; pl. korábbi évek adóit, vagy részletfizetés esetén a részleteket határidőre teljesítette.

Természetes személy esetében a fizetési nehézség felróhatóságának vizsgálata nélkül is engedélyezhető fizetési könnyítés, ha kérelmező igazolja vagy valószínűsíti, hogy az adó azonnali vagy egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire tekintettel súlyos megterhelést jelent. (Ez pl. vagyon- vagy jövedelemigazolásokkal, egészségügyi kiadásokkal igazolható.)

Természetes személy vagy egyéni vállalkozó esetén fizetési könnyítés a felróhatóság vizsgálata nélkül szintén engedélyezhető, ha pénzügyi intézménnyel szemben hitelszerződés, kölcsönszerződés alapján fennálló kötelezettségei törlesztő-részleteinek megemelkedése vagy ezzel érintett hitelszerződés felmondása aránytalanul súlyos megterhelést jelent, továbbá az adósságrendezési eljárás során.

A beszedett adóra fizetési könnyítés nem engedélyezhető.

Az eljárás során késedelmi pótlékot kell felszámítani, melynek időtartama attól függ, hogy a kérelemnek helyt adó, vagy elutasító döntés születik. A pótlék kiszabása kivételes méltányolást érdemlő esetben mellőzhető. Fontos szabály, s adózó figyelmét a határozatban fel kell hívni arra, hogy amennyiben a feltételeket, vagy a meghatározott részleteket nem, vagy nem megfelelően teljesíti, a kedvezmény érvényét veszti, és a tartozás járulékaival együtt egy összegben válik esedékessé.

A fizetés-halasztást, részletfizetést engedélyező határozatban a kedvezmény feltételekhez köthető.

Automatikus részletfizetési kedvezmény:

Legfeljebb egymillió forint összegű adó tartozás esetén a természetes személy adózó - ideértve a vállalkozási tevékenységet folytató, ÁFA fizetésre kötelezett természetes személyt is - kérelmére évente egy alkalommal legfeljebb 12 havi pótlékmentes részletfizetés engedélyezhető - a fellebbezés írott általános feltételek vizsgálata nélkül is.

Ha adózó az esedékes részlet befizetését nem teljesíti, a kedvezményre való jogosultságot elveszti, s a tartozás egy összegben válik esedékessé.

2023. október 12. napjától a nem természetes személy adózó kérelmére is lehet legfeljebb egymillió forint összegű adó tartozásra évente egy alkalommal maximum hat havi pótlékmentes részletfizetést engedélyezni.

Az automatikus részletfizetés engedélyezéséről határozatot kell hozni, mely ellen fellebbezésnek helye nincs.

B) Adómérséklés

Az adómérséklés lényegét tekintve jelentősen eltér a fizetési könnyítéstől, mivel ez esetben adóhatóság az adó (bírság vagy pótlék) tartozást mérsékeli vagy elengedi. Jellegét tekintve heterogénebb az adókönnyítésnél, mert eltérő szabály vonatkozik arra, hogy:

- természetes személyre vagy más adózóra, *illetve*
- adó-, bírság vagy pótléktartozás mérséklésére vagy elengedésére vonatkozik.

Természetes személy kérelme alapján mind az adó, mind a bírság vagy pótléktartozás mérsékelhető vagy elengedhető, ha annak megfizetése az adózó és a vele együttélő közeli hozzátartozóknak a megélhetését súlyosan veszélyezteti.

Itt tehát a mindennapi megélhetés súlyos veszélyeztetettsége vizsgálendő oly módon, hogy adós és a vele együtt élő hozzátartozók vagyoni, jövedelmi és szociális viszonyait együttesen kell figyelembe venni. (Számításba kell venni a háztartáson kívüli hozzátartozó által nyújtott támogatásokat is.)

Ilyenkor a tényállás tisztázása érdekében a helyszínen környezettanulmány felvételére kerülhet sor, vagy adatlapot küldünk ki a kitöltésre vonatkozó határidő kitűzésével hiánypótlási végzésben. A jegyzőkönyv/adatlap tartalmazza adózó, illetve a hozzátartozói jövedelmét, valamint a havi rendszerességgel ismétlődő kiadásait (rezi, gyógyszer, hiteltörlesztés, stb.). Tartalmazza továbbá a tulajdonukban lévő nagyobb értékű ingóságokat, ingatlanokat, vagyoni értékű jogokat, a lakások felszereltségét, berendezettségét.

A jövedelmi helyzet pl. a NAV által kiadott jövedelemigazolással, nyugdíjszelvénnel, illetve egyéb, járandóságot megállapító határozattal igazolható.

Fontos!! Ha adózó rendelkezik olyan vagyontárgyakkal, amelyek a mindennapi megélhetéshez nélkülözhetők (pl. több lakás, nyaraló, gépjármű) akkor a tartozás megfizetése nem veszélyezteti súlyosan a megélhetést.

Adóhatóság a mérséklést (adózó teljesítőképességéhez mérten) az adótartozás egy részének a megfizetéséhez kötheti.

A vállalkozási tevékenységet folytató természetes személy, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén az adómérséklésre sokkal szigorúbb szabályok vonatkoznak.

Itt kizárólag pótlék- és bírságtartozás mérsékelhető (engedhető el), s az is csak kivételes méltányosságból, különösen, ha annak megfizetése a gazdálkodási tevékenységet ellehetetlenítené. Tehát a pótlék vagy bírság megfizetése esetén csőd- vagy felszámolási eljárásra kerülne sor.

Ez esetben a hangsúly azon van, hogy amennyiben a racionális gazdálkodás a bírság és pótlék mérséklésével vagy törlésével helyreállítható, akkor ez a fajta méltányosság gyakorolható. (Pl. felszámolás alatt álló gazdasági társaság esetén ez nem járható út, mert ott a gazdálkodási tevékenység már ellehetetlenült.)

A pótlék és bírság mérséklése ez esetben az adótartozás egy részének, vagy egészének megfizetéséhez köthető.

A kézbesítési kifogásra vonatkozó szabályok

Az *Air.* rendelkezései alapján más szabályok vonatkoznak a nem magánszemély adózókra, illetve más szabályok a természetes személyekre.

Nem természetes személy adózó csak akkor terjeszthet elő kézbesítési kifogást, ha a kézbesítés a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó jogszabályok, vagy az Eüsztv. megsértésével történt. (A kézbesítés szabályait a Postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény (Postatv.), a Postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól szóló 335/2012.(XII.4.) Kormányrendelet, valamint a Digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) tartalmazza.)

Természetes személy adózó (vagy az eljárás egyéb résztvevője) a fent írott eseten túl, akkor is előterjeszthet kézbesítési kifogást, ha önhibáján kívüli okból nem vehette át a hivatalos iratot. Ez irányadó akkor is, ha a kézbesítés elektronikus úton történt. Ilyen esetekben mindig vizsgálnunk kell a magánszemély adózó vétkességét arra vonatkozóan, hogy felróható-e neki az átvételi kötelezettség megszegése.

A kézbesítési kifogás benyújtásának határideje: a kézbesítésről való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, de legkésőbb a közléstől számított 45 napos jogvesztő határidőn belül terjeszthető elő.

Végrehajtási eljárás során, ha adózó a végrehajtást megelőző fizetési felszólításból, vagy a végrehajtási eljárás megindítása alapján szerez tudomást véglegessé vált kötelezettségéről, a kifogás a fizetési felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül akkor is előterjeszhető, ha a kézbesítéstől számított 45 nap eltelt. **A végrehajtási eljárás során kézbesítési kifogás előterjesztésének - kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik - nincs helye.**

Ha az adóhatósági irat **a kézbesítés eredménytelensége** miatt érkezik vissza, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. (Kézbesítési eredménytelenséget számos indok eredményezhet, pl.: nincs megfelelő levélszekrény, a kézbesítő nem jut be az ingatlanba, átvétel megtagadása, stb.) Fontos, hogy **a küldemény az adózó vagy képviselője adóhatósághoz bejelentett címére legyen kézbesítve.**

A kézbesítés eredménytelenségét legtöbb esetben a **„nem kereste”** jelzéssel visszaérkezett küldemények jelentik.

Hivatalos iratot a posta két alkalommal kísérel meg kézbesíteni. Az adózó vagy képviselője adóhatósághoz bejelentett címére feladott irat kézbesítésének második megkísérlését követően az irat postai letétbe kerül, ahol azt a címzett a második értesítéstől számított 5 munkanapon belül átveheti. Amennyiben a címzett ezt a második értesítést követő 5 munkanapon belül nem veszi át, és a posta az át nem vett iratot „nem kereste” jelzéssel visszaküldte az adóhatóságnak, az iratot kézbesítettnek kell tekinteni.

Az Dáptv. 27. §-a alapján az elektronikus kapcsolattartás során a kézbesítésre az alábbi szabályok vonatkoznak:

A hivatalos elérhetőségre kézbesített küldemény kézbesítettnek minősül,

a) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató a küldemény ügyfél által történő átvételét igazolja vissza, az igazolásban feltüntetett időpontban,

b) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató azt igazolja vissza, hogy a küldeményt a címzett másodszori értesítése ellenére nem vette át, a második értesítés igazolásban feltüntetett időpontját követő ötödik munkanapon.

Adóhatósági irat saját kézbesítővel is kézbesíthető, tehát az adóhatósággal közszolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban, egyéb szolgálati jogviszonyban álló kézbesítő útján. Az irat saját kézbesítő útján történő kézbesítés megkísérlésének napján akkor is kézbesítettnek minősül, ha adózó, vagy az irat átvételére jogosult az átvételt megtagadta. Az adóhatósági iratot ilyen esetben is az veheti át, aki a postai úton történő kézbesítés esetén átvételre jogosult.

A kézbesítési kifogásban minden olyan tény, körülményt elő kell adni, amely a kézbesítés szabálytalanságát igazolja, vagy az adózó (eljárás egyéb résztvevője) részéről az önhiba hiányát valószínűsíti.

A kézbesítési kifogás elbírálása végzéssel történik.

Ha az adóhatóság a kifogásnak helyt ad, a kifogásolt kézbesítést követően tett intézkedéseket, valamint az eljárást a kézbesítés időpontjától a szükséges mértékben meg kell ismételni.

Amennyiben a kifogás végzéssel elutasításra kerül, az ellen önálló fellebbezésnek van helye. (A késedelmesen előterjesztett kérelmet vissza kell utasítani.)

A kifogásnak sem az eljárás folytatására, sem pedig a végrehajtásra nincs halasztó hatálya. A végrehajtási eljárás azonban kérelemre vagy hivatalból felfüggeszthető, ha a kérelemben előadottak alapján annak elfogadása valószínűsíthető.

Adóigazolás kiállítása iránt kezdeményezett eljárás (Art. 126. §)

Az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott adóhatósági igazolás kiállítása iránti eljárás **kérelemre indul**, melyet a kérelem beérkezésétől számított **6 napon belül** kell teljesíteni. A kérelmet kizárólag az erre a célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével lehet előterjeszteni, mely az önkormányzat honlapjáról letölthető.

Adózó a kérelemben feltünteti a felhasználás célját, és **2021. január 1. napjától megjelöli** azt a szervet, szervezetet, vagy más, az adózótól eltérő személyt is, amelynek eljárásában a hatósági bizonyítványt fel kívánja használni. *(Ennek oka, hogy a hatósági bizonyítvány esetleges módosítása vagy visszavonása esetén értesíteni lehessen azt a hatóságot vagy egyéb szervet is, amelynek eljárásában a hatósági bizonyítványt felhasználták.)*
Az adóhatósági igazolások kiállítása illetékmentes.

Az önkormányzati adóhatóság kétfajta adóigazolást állíthat ki.

I. Általános adóigazolás, amely tartalmazza:

- kiadásának napján vagy a kiadás iránti kérelemben megjelölt napon az adóhatóságnál fennálló adótartozást vagy annak hiányát,
- kiállítás napjáig előírt valamely adónemre vonatkozó adatbejelentési, bevallási és adófizetési kötelezettség elmulasztását,
- végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozásokat.

II. Nemleges adóigazolás

Igazolja, hogy az adózónak az igazolás kiállításának napján, vagy a kérelemben megjelölt napon az adóhatóságnál nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

Nemleges adóigazolás csak abban az esetben adható ki, ha adózó egyéb adókötelezettségeinek is eleget tett, vagyis bevallási kötelezettségét is teljesítette. **Adatbejelentés/bevallás hiányában kizárólag általános adóigazolás adható ki!**

A hatósági bizonyítvány határozatnak minősül.

Ha adózó valótlan, vagy olyan adat igazolását kéri, amely az adóhatóság nyilvántartásában nem szerepel, a hatósági bizonyítvány kiadását meg kell tagadni.

Adótartozással rendelkező adózók adatainak önkormányzati adóhatósági közzététele

Az önkormányzati adóhatóság **helyi adó** vonatkozásában az ötszázezer forintot elérő, 90 napon keresztül folyamatosan fennálló adótartozással rendelkező **jogi személy, egyéb szervezet és vállalkozási tevékenységet végző természetes személy nevét, elnevezését, székhelyét, telephelyét, adóazonosító számát és az adótartozás összegét** a helyben szokásos módon közzéteheti. (Art. 130. § (1) bekezdés)

2024. január 1-jétől e közzétételi lehetőség magánszemélyek adóhátraléka tekintetében megszűnt.

VI. fejezet

A belföldi gépjárművek adója

A gépjárműadóról szóló 1991. évi LXXXII. törvény (Gjt.) **2021. január 1. napjától** hatályos 9. § (1) bekezdése alapján a **gépjárműadóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az állami adó- és vámhatóság látja el.**

A 2021. január 1-jét megelőző időszakra eső gépjármű-adókötelezettséggel összefüggő adóhatósági feladatokat - elévülési időn belül - továbbra is a jegyző látja el, vagyis kivetéssel megállapíthatja a belföldi gépjárművek adóját, behajthatja az adóhátralékot, valamint az egy évi adótételt meghaladó adórtartozás esetén kezdeményezheti a gépjármű forgalomból való kivonását.

VII. fejezet

A talajterhelési díj

Az Országgyűlés 2003. novemberében elfogadta a *környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. törvényt* (továbbiakban: *Ktdt.*), melynek 26. § (4) bekezdése felhatalmazta a települési önkormányzatokat, hogy a talajterhelési díj helyi szabályozásáról szóló rendeletüket – a törvényben foglalt szabályozás keretében – megalkossák.

A törvény célja a környezethasználóknak a természet megóvására szolgáló tevékenységre való ösztönzése.

A felhatalmazás alapján Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2008.(V.20.) rendeletével elfogadta a talajterhelési díj helyi szabályozását, melyet a *Ktdt.* 2012. évi, egységdíjra vonatkozó módosítását követően 27/2012.(X.19.) önkormányzati rendeletével módosított.

A talajterhelési díjból származó bevétel csapadékvíz elvezetés céljára kerül felhasználásra.

A rendelet hatálya Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén azon **kibocsátóra** terjed ki, aki a műszakilag rendelkezésre álló közcsonárra nem köt rá, és helyi vízgazdálkodási hatósági engedélyezés alapján szennyvízelhelyezést – ideértve az egyedi zárt szennyvíztározót is – alkalmaz.

(Ha a közcsonárt év közben helyezik üzembe, a díjfizetési kötelezettség a kibocsátót a közcsonár üzembe helyezését követő 90. naptól terheli.)

Nem terheli díjfizetési kötelezettség azt a kibocsátót, aki külön jogszabályok szerint egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítményt, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezést alkalmaz és a kibocsátás közvetlen környezetében a kibocsátó által létesített megfigyelő objektumban a talajjal kapcsolatban lévő felszín alatti vízben a kibocsátó által évente vizsgált nitrát-, ammónium-, szulfát-, kloridtartalom egyik komponens tekintetében sem haladja meg 20%-kal a 2005. évben, illetve a közcsonár üzembe helyezését követő hónapban végzett alapállapot-felmérés keretében mért értékeket.

A talajterhelési díj mértékének meghatározása

A talajterhelési díj mértékét a talajterhelési **díj alapja**, az **egységdíj**, valamint a közigazgatási területre vonatkozó **területérzékenységi szorzó** határozza meg.

A talajterhelési díj alapja: A szolgáltatott, vagy egyedi vízbeszerzés esetén a méréssel igazolt felhasznált, illetve mérési lehetőség hiányában az átalány alapján meghatározott víz mennyisége, csökkentve a külön jogszabály szerinti locsolási célú felhasználásra figyelembe vett víz mennyiségével.

A díj alapja csökkenthető azzal a számlákkal igazolt mennyiséggel, melyet a kibocsátó szennyvíztárolójából olyan arra feljogosított szervezettel szállíttat el, amely a folyékony hulladék jogszabályi előírások szerinti elhelyezését igazolja. *(Ennek igazolására a számlák megőrizendők!)*

Egyedi vízbeszerzés esetén (nem ivóvíz-rendszerből nyert víz) a **felhasznált vízmennyiség átalány mértéke 0,1 m³/fő/nap.**

A talajterhelési díj egységdíjának mértéke: 1 200 forint/m³.

A területérzékenységi szorzó: A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII.25.) KvVM. rendelet melléklete „fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny” kategóriába sorolja az ország egyes településeit.

E mellékletben található táblázat alapján Budapest II. kerülete a „fokozottan érzékeny” kategóriába van sorolva.

A területérzékenységi szorzó a *Ktdt.* 3. számú melléklete szerint attól függően változik, hogy milyen az adott terület érzékenységi besorolása. Ennek megfelelően „fokozottan érzékeny”: (szorzó: 3,0), „érzékeny”: (szorzó:1,5), vagy „kevésbé érzékeny”: (szorzó: 1,0).

Fentiek alapján Budapest II. kerületre vonatkozó területérzékenységi szorzó: 3,0.

A talajterhelési díj mértéke:

$$TTD = A \times E \times T$$

ahol:

TTD: a fizetendő éves talajterhelési díj

A: a díjfizetési alap (m³)

E: egységdíj (forint/m³)

T: a település közigazgatási területére vonatkozó területérzékenységi szorzó

Példa: kibocsátó méréssel igazoltan 2024. 01. 01-től 2024. 12. 31-ig elhasznált 146 m³ vizet. Számlákkal igazoltan 50 m³ szennyvizet szállított el. Mennyi lesz a fizetendő talajterhelési díj?

A díj alapja: 146 m³-50 m³=96 m³

A díj mértéke: 1 200 forint/m³

Területérzékenységi szorzó: 3

Fizetendő díj: 96 m³ x 1 200 forint/m³ x 3 = **345 600 forint.**

Díjfizetési kötelezettség bevallása és megfizetése

A talajterhelési díjat a kibocsátónak kell megállapítania, bevallania és megfizetni a Budapest II. Kerületi Önkormányzat „Környezetvédelmi alap” számlára a **tárgyévét követő év március 31-ig.**

A talajterhelési díjjal kapcsolatos I. fokú hatósági feladatokat az illetékes önkormányzati adóhatóság látja el.

A talajterhelési díj megfizetésére, bevallására, ehhez kapcsolódó jogkövetkezményekre, a megállapításhoz és a beszedéshez való jog elévülésére, ellenőrzésre, valamint végrehajtásra az *Art.*, az *Air.*, valamint az *Avt.* rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jegyző egyedi elbírálással, szociális indokok alapján az *Art*-ban szabályozottak szerint méltányosságot gyakorolhat a talajterhelési díj megfizetésével kapcsolatban.

VIII. fejezet

Magánfőzéssel kapcsolatos, jegyzői hatáskörbe tartozó adóigazgatási eljárás

A jövedéki adóról szóló 2016. évi LXVIII. törvény (Jöt.) magánfőzésre vonatkozó szabályai a helyi adóhatóság részére feladatokat állapítanak meg, melyek a 143. § (1)-(4) bekezdései alapján az alábbiak:

- I. A magánfőzőnek a lakóhelye szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz be kell jelentenie a magánfőzésre szolgáló desztillálóberendezés feletti tulajdonszerzést, valamint a bejelentett adatokban történt változást az azt követő 15 napon belül.
- II. Az önkormányzati adóhatóság ellenőrzése során a magánfőző köteles bemutatni a desztillálóberendezés feletti jogszerű tulajdonszerzést igazoló iratot.

Magánfőző: az a 18. életévét betöltött gyümölcsstermesztő személy, aki tulajdonában álló gyümölcsrel, gyümölcsből származó alapanyaggal és párlat készítésére alkalmas, tulajdonában álló desztillálóberendezéssel rendelkezik.

A desztilláló berendezésre vonatkozó bejelentési kötelezettség független annak tényleges használatától (párlat előállításától), annak tulajdonba kerülése bejelentési kötelezettséget von maga után. Annak nem teljesítése, valamint a magánfőzés szabályainak be nem tartása esetén az önkormányzati adóhatóság a berendezést, valamint az azon előállított jövedéki terméket lefoglalhatja, illetve bírsággal sújthatja. (Jöt. 105.-106. §)

A jegyző kötelessége, hogy a desztilláló berendezés bejelentéséről, változás-bejelentéséről szóló értesítést a teljesítést követő hónap 15. napjáig, megküldje az állami adó- és vámhatóság részére.

Az állami adó- és vámhatóság az átadott magánfőzött párlat származási igazolás mennyiségének megadásával haladéktalanul értesíti a desztillálóberendezés tárolási, használati helye szerinti önkormányzatot.

IX. fejezet

Az adó- és értékbizonyítvány kiállítására irányuló eljárás

Az adó- és értékbizonyítvány egy hatósági bizonyítvány, amit az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője állít ki adóhatósági hatáskörében. Tartalmazza:

- az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait,
- az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá
- az ingatlanok az adott időpontban fennálló forgalmi értékét.

Az ingatlan értékbecslése a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által adóhatóság rendelkezésére bocsátott piaci összehasonlító értékek alapján történik. Ennek jogalapját az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 69. §-a biztosítja.

Emellett rendelkezésre állnak még adatok az adónyilvántartásból, valamint az érintett személyek nyilatkozataiból. Amennyiben helyszíni szemle tartása indokolt, arról minden esetben az érdekelt felek értesítését követően kerül sor.

A hatósági bizonyítvány kiállítása során az ügyintéző figyelembe veszi - többek között - az ingatlan fekvését, megközelíthetőségét, közművel való ellátottságát, az épület korát, állapotát, nagyságát, s a nyilatkozatokban írott egyéb körülményt.

Az eljárás lefolytatása

- A jegyző külön jogszabály rendelkezése alapján, ügyfél kérelmére illetve
- hatóság megkeresésére kiállítja, illetőleg megküldi az adó- és értékbizonyítványt.

Külön jogszabályi rendelkezések - például - az alábbiak:

- a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény. 140. § (1) bekezdése,
- a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 26. § (1) bekezdése,
- a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 153. § (1) bekezdés b) pont, 78. § (1) bekezdés ac) pont;
- a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 21/A. § (9) bekezdés b) pontja,
- a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 117. § (7) bekezdése.

Adó- és értékbizonyítvány kiállítására tehát külön jogszabály rendelkezése alapján van lehetőség, az pusztán abból a célból, hogy valaki megtudja az ingatlana értékét, nem állítható ki.

Eljárási illetékfizetési kötelezettség:

Általános esetben az Itv. 1 melléklet III./1. pontja alapján az adó- és értékbizonyítvány kiállítása iránti eljárásért ingatlanonként 4 000 forint illetéket kell fizetni. (Az illetéket Budapest II. Kerületi Önkormányzat 12001008-00113718-00100006 számú illeték-beszédési számla javára kell megfizetni vagy átutalni.)

Az Itv. 2 melléklet I./1.f) pontja, I./6. pontja, valamint XIII./9. pontja alapján illetékmentes eljárás - többek között - a bírósági végrehajtási eljárással, a gyámhatósági, valamint a hagyatéki eljárással kapcsolatosan kiállított adó- és értékbizonyítvány.

Az **ügyintézési határidő nyolc nap**, amelybe nem számít be a hiánypótlásra és a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő.

Jogorvoslati lehetőség:

Főszabály szerint az adó- és értékbizonyítvány tartalma ellen közvetlenül nem lehet jogorvoslattal élni, kivéve a hagyatéki eljárással összefüggésben kiállított adó- és értékbizonyítványt. Ez esetben a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (Hetv.) 26. § (1a) rendelkezése alapján:

„(1a) Az adó- és értékbizonyítvány tartalmát a jegyző a hagyatéki leltár felvétele során közli az öröklésben érdekelttekkel, akik az adó- és értékbizonyítványban foglaltakkal szemben az Ákr.-ben foglaltak szerint fellebbezéssel élhetnek. A jegyző a hagyatéki leltárt csak a fellebbezési határidő lejártá után, ha pedig az adó és értékbizonyítvány ellen fellebbezéssel éltek, akkor a fellebbezés elbírálása után küldi meg a közjegyzőnek.”

Ákr.: az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést, amely illetékköteles, indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A fellebbezés indokaként nem fogadható el pl. az, hogy azért nem értek egyet a megállapított értékkel, mert a szomszédom drágábban adta el az ugyanolyan ingatlanát, vagy az ingatlanközvetítő ismerősöm szerint jóval többet ér, stb.

Ilyen esetben bizonyítékként fogadható el pl. ingatlan értékbecslés, ingatlanra kötött előszerződés, minden olyan dokumentum, fénykép, ami azt igazolja, hogy az ingatlan értékét az adó-és értékbizonyítványban közölttől a jegyző magasabban állapítsa meg.

Elérhetőségek:

A helyi adóügyek intézéséhez szükséges valamennyi **ügyleírás illetve nyomtatvány** megtalálható a www.masodikkerulet.hu honlapon az **Ügyintézés/Ügytípusok/Ügyleírások** cím alatt.

Az **Igazgatóság dolgozóinak közvetlen elérhetőségei:** Közérdekű/Hivatal/Igazgatóságok, Osztályok cím alatt található.

Elektronikus ügyintézés a

<https://e-onkormanyzat.gov.hu> oldalról érhető el, ahol lehetőség van az adóegyenleg megtekintésére valamint az internetes bankkártyás fizetésre. (Ehhez ügyfélkapus azonosítás szükséges.)

Adóügyi Igazgatóság (Adókivetési és Fizetéskönnyítési Osztály, valamint Behajtási, Számlavezetési, Ellenőrzési Osztály) **címe:** 1023 Budapest, Margit u. 2-4. (Központi Ügyfélszolgálat)

	Adóügyi Igazgatóság ügyfélfogadási rendje
Hétfő	8:00 – 18:00
Kedd	8:00 – 16:00
Szerda	8:00 – 16:30
Csütörtök	8:00 – 16:00
Péntek	8:00 – 12:00

dr. Szalai Tibor
jegyző

dr. Kőműves-Szűcs László
adóügyi igazgató