

Telekadó Tájékoztató

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

Jogosultak köre

A telekadó alanya az, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

Amennyiben az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az adó alanya a vagyoni értékű jog jogosultja.

Mit kell tennie

Az adózónak a telekadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását (pl. vásárlás, eladás, a telek épülettel való beépítése, a telken lévő építmény elbontása, megsemmisülése stb.) követő tizenöt napon belül (legkésőbb változást követő év január 15. napjáig) kell adatbejelentését teljesítenie a Várpalota Város Önkormányzatához. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

A gazdálkodó szervezetek, az adóügyekben elektronikus kapcsolattartásra kötelezett szervezetek, valamint az egyéni vállalkozási tevékenységet folytató természetes személyek elektronikus kapcsolattartásra és elektronikus ügyintézésre kötelezettek. A benyújtandó nyomtatvány az [E-ÖNKORMÁNYZAT](#) portálon, a "**telekadó**" ügytípusnál kiválasztható.

Azon ügyfelek, akik elektronikus ügyintézésre, illetve elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezettek, szabadon határozhatják meg (rendelkezhetnek arról), hogy az adóhatóság számukra elektronikus úton a KÜNY tárhelyükre dokumentumot küldjön. A Rendelkezési Nyilvántartás az alábbi honlapon érhető el: <https://rendelkezes.gov.hu/>.

Az elektronikus eljárásra nem kötelezett magánszemély papíron is benyújthatja a nyomtatványt, amely letölthető a varpalota.hu honlapról.

Kötelezettségmulasztás

Az adóhatóság a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – **tizenöt napos határidő tűzésével felhívja az adózót az adókötelezettség jogszerű teljesítésére.**

Az adókötelezettség határidőn belüli nem, illetve nem jogszerű teljesítése esetén az adóhatóság **a természetes személy adózót ötvenezer forint, a nem természetes személy adózót százezer forint mulasztási bírsággal sújtja és** – a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – tizenöt napos határidő tűzésével ismételten felhívja az adókötelezettség jogszerű teljesítésére. **A kötelezettség határidőben történő teljesítése esetén a bírság mérsékelhető vagy elengedhető.**

Az újabb határidő eredménytelen elteltét követően az adóhatóság a természetes személy adózót kettőszázezer forint, a nem természetes személy adózót ötszázezer forint mulasztási bírsággal sújtja és – a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – tizenöt napos határidő

tűzésével felhívja az adókötelezettség jogszerű teljesítésére. A kötelezettség teljesítése esetén a kiszabott bírság nem mérsékelhető.

Határidők

Az adatbejelentés benyújtásának határideje: az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül (legkésőbb változást követő év **január 15. napjáig**) kell adatbejelentését teljesítenie.

Az ügyintézési határidő: ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, harminc nap, amelyet az adóhatóság vezetője egy alkalommal - indokolás mellett - harminc nappal meghosszabbíthat. Ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen az adóhatóságnál a munka szünetel, a határidő a következő munkanapon jár le.

Benyújtandó dokumentumok

Adatbejelentés a telekadóról

- Adatbejelentés a telekadóról
- Megállapodás (több adóalany esetén)

Fizetési kötelezettség

Az adó alapja a telek négyzetméterben számított alapterülete.

Az adó évi mértéke a hatályos Ör. alapján:

- a) Az I. övezetben: 180 Ft/m²,
- b) A II. övezetben: 90 Ft/m²,
- c) A III. övezetben: 50 Ft/m²,
- d) A IV. övezetben: 2 Ft/m²,
- e) Az V. övezetben: 0 Ft/m².

A belterületi övezeti lehatárolást a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A pénzforgalmi számlanyitásra nem kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét teljesítheti belföldi fizetési számlájáról történő átutalással, készpénz-átutalási megbízással, E-önkormányzat portál internetes felületen bankkártyás fizetéssel. A pénzforgalmi számlanyitásra kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét belföldi pénzforgalmi számlájáról történő átutalással, illetve az E-önkormányzat portál internetes felületen bankkártyás fizetéssel teljesítheti.

Telekadó beszedési számlaszáma: 12081000-00115409-00800000

Az éves adó összegét két egyenlő részletben kell megfizetni, az I. félévi adó megfizetésének határideje március 15., a II. félévi adó megfizetésének határideje szeptember 15.

Eljáró szerv

Várpalota Város Jegyzője

Felettes szerv/jogorvoslat

A határozat ellen a közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalhoz címzett, de a Várpalota Város Polgármesteri Hivatal Adóirodájánál benyújtandó, illetékköteles fellebbezéssel lehet élni. Az illeték mértéke a fellebbezéssel érintett, vagy a fellebbezésben vitatott összeg minden megkezdett 10 000 Ft-ja után 400 Ft, de legalább 5 000 Ft, legfeljebb 500 000 Ft, amelyet a Várpalota Város Önkormányzata 12081000-00115409-01900000 számú Illetékbeszedési számlájára kell megfizetni.

Egyéb információk

Az adókötelezettség keletkezése:

- a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján,
- a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,
- erdőnek minősülő telek esetében
 - a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy
 - az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését követő év első napján
- a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,
- az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján.

Az adókötelezettség megszűnése:

- az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,
- tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének utolsó napján,
- belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,
- külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése évének utolsó napján,
- teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése évének utolsó napján,
- a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján.

Az adókötelezettséget érintő - fentiekben nem említett - változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Törvényi mentesség:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

Rendeleti mentesség:

- a lakóház építésére alkalmas telektulajdon – amennyiben a magánszemély nyilatkozik, hogy a beépítést vállalja – négy év időtartamra. A beépítés tényét az adóalany köteles igazolni jogerős használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatásával. Amennyiben vállalt kötelezettségét nem teljesíti az adót visszamenőlegesen – négy évre – tartozik megfizetni.
- A nem üzleti célra szolgáló – az épület, épületrész hasznos alapterületét meghaladó – telekrész.
- Az I-III övezetben a vállalkozási célt szolgáló épülettel beépített telek esetében – amennyiben azon ténylegesen vállalkozási tevékenység folyik – a fizetendő adó évi mértéke 20 Ft/m².
- Mentés a telekadó alól a 300 m²-t nem meghaladó alapterületű telek vagy a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerint az adott övezetben kialakítható telek méreténél kisebb telek, amennyiben arra építési engedély nem adható ki és erről a tényről a Hatósági Iroda igazolást állít ki az Adóhatóság részére.
- A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerint az adott övezetben kialakítható telek méreténél nagyobb méretű telek esetében – amennyiben arra építési engedély nem adható ki és erről a Hatósági Iroda igazolást állít ki az Adóhatóság részére – a fizetendő adó évi mértéke az adott övezetre előírt mérték 50%-a.
- Mentés a telekadó alól az előző bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő azon telek, amelyben geometriai alakja vagy a terület egyéb földrajzi adottságai sem teszik lehetővé az építési engedély kiadását és erről a Hatósági Iroda igazolást állít ki az Adóhatóság részére.

Üzleti célt szolgáló telek: olyan telek, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzése érdekében használ, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el, ideértve az ingatlan bérbeadását is.

Főépítmény: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott főépítmény.

Egyéb alkalmazások

Telekadó adatbejelentés benyújtása díj- és illetékmentes.

Az önkormányzati adóhatóság az éves telekadót az adózó adatbejelentése alapján, kivetés útján, határozatban állapítja meg.

Vonatkozó jogszabályok

- [A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény](#)
- [Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény](#)
- [Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. \(XII. 28.\) Korm. rendelet](#)
- [Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény](#)
- [Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény](#)
- [A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény](#)
- [Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 57/2010. \(XII.20.\) önkormányzati rendelete](#)

Fogalmak

Önkormányzat illetékességi területe: a települési önkormányzat illetékességi területe vagy a vármegyei önkormányzat illetékességi területe;

Külterület: a település közigazgatási határának belterületén kívül eső földrésze, ideértve a zártkertet is;

Telek: az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, ide nem értve

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

- a folyóval összefüggő vízterületet alkotó, – kizárólag a hajózási hatóság engedélyével megszüntethető – kereskedelmi áruk ki- és berakodásának céljából szabad kikötőként használt, vízzel borított medencét;

Termőföld: az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet;

Erdő: az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, továbbá az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván;

Tulajdonos: 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: 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;

Vagyoni értékű jog: az építményi jog, a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a hasznélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet;

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;

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;

Építmény megszűnése: ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül;

Mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek: az az ingatlan,

- amely az ingatlan-nyilvántartásban, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú, művelés alól kivett területként szerepel, és
- amelynek a teljes területét - a közüzemi szolgáltató által létesített, nem kizárólag a földterület közüzemi ellátását szolgáló vagy a növénytermesztést szolgáló műtárgy (pl. fűrt/ásott kút, üvegház, fóliasátor, szőlőkordon) által lefedett terület kivételével - az adóalany a naptári év egészében szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágnak megfelelően műveli, és
- amelyre nézve a b) pont szerinti feltétel teljesülését a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóalany naptári év június 9. és szeptember 30. között benyújtott kérelmére indult eljárás keretében megtartott helyszíni szemle alapján kiadott okirattal igazolja, és
- amellyel határos területen létesített ivóvízvezetékre, szennyvízcsatorna-vezetékre és villamosenergia-vezetékre való csatlakozásra nincs lehetőség, vagy amelynek az adóalany - a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló törvény szerinti - jogszerű földhasználója és azt a tárgyévben az 1306/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 72. cikk (1) bekezdése alapján, a 640/2014/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet 11. cikke szerint benyújtott támogatási kérelmében kérelmezett, vagy nem kérelmezett mezőgazdasági területként jelöli meg;

Kommunális beruházás: a közmű (a településekre vagy azok jelentős részére kiterjedő elosztó és vezetékrendszerek és az ezekkel kapcsolatos létesítmények, amelyek a fogyasztók vízellátási - ideértve a belvíz-, a csapadék- és szennyvízelvezetési, tisztítási-, villamos energia, hő-, gázenergia és távbeszélési igényeit elégítik ki), valamint az út és járda építés;

Termék-előállító üzem: az az állandó jellegű üzleti létesítmény (épület, műtárgy), amelyet az elhelyezésére szolgáló telek utáni adó alanya saját termék előállítására vagy saját termék előállításával összefüggő célra (ideértve különösen a saját előállítású termék tárolását, szállítását, kiszolgáltatását, a termeléshez kapcsolódó irányító, kiszolgáló tevékenységeket) használ;

Vállalkozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján kezelt vagyon, valamint a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

- a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó,
- a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben az éves minimálbér 50%-át meghaladja,
- jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás, kényszertörlesztés vagy végelszámolás alatt áll,
- egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás, kényszertörlesztés vagy végelszámolás alatt állnak;

Építési tilalom: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján elrendelt változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom,