

## Építményadó Tájékoztató

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

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

Az építményadó alapja az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.

### Jogosultak köre

**Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény 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 építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az adó alanya a vagyoni értékű jog jogosultja.

### Mit kell tennie

**Az adózónak az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványt kell benyújtania.**

Az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását (pl. vásárlás, eladás, öröklés, használatba vétel 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 nyomtatványok az **E-ÖNKORMÁNYZAT** portálon, az Építményadó ügytípusnál kiválaszthatóak.

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 papír alapon is benyújthatja a helyi adókra vonatkozó adatbejelentő nyomtatványt, amely letölthető a [varpalota.hu](http://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 az épület, épületrész utáni építményadóról**

- Építményadó adatbejelentés - Főlap (minden építmény esetén benyújtandó)
- A jelű betétlap (lakás és üdülő esetén)
- B jelű betétlap (kereskedelmi egységről, szállásépületről, egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről)
- Megállapodás (több adóalany esetén)

### **Fizetési kötelezettség**

#### **Az adó mértéke a 2024.12.31. napjáig hatályos Ör. alapján:**

Az építmény adókötelezettség alá eső minden m<sup>2</sup>-re után évi 750 Ft.

a) 450 Ft összegű kedvezmény illeti meg, akinek adókötelezettsége magánszemélyek tulajdonában lévő és vállalkozási tevékenységet nem szolgáló garázsok után keletkezett.

b) 590 Ft összegű kedvezmény illeti meg azt a magánszemélyt, akinek adókötelezettsége lakása után keletkezett.

#### **Az adó mértéke a 2025.01.01. napjától hatályos Ör. alapján:**

Az építmény adókötelezettség alá eső minden m<sup>2</sup>-re után évi 900 Ft.

a) 540 Ft összegű kedvezmény illeti meg, akinek adókötelezettsége magánszemélyek tulajdonában lévő és vállalkozási tevékenységet nem szolgáló garázsok után keletkezett.

b) 710 Ft összegű kedvezmény illeti meg azt a magánszemélyt, akinek adókötelezettsége lakása után keletkezett.

A pénzforgalmi számlanyitásra nem kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét teljesítheti belföldi fizetési számlájáról történő átutalással, készpénz-átutalási megbízással, valamint 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.

**Építményadó beszedési számlaszáma: 12081000-00115409-00700003**

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 benyújtható, 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 a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követő év első napján keletkezik. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az adókötelezettség megszűnik (pl. elidegenítés, bontás, megsemmisülés) az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

### **Htv. szerinti mentesség:**

- a szükséglakás,
- a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,
- 2025. január 01. napjától a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben (mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszegnél),
- az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építmény az adóalany rendeltetészerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá - 2025. január 01. napjától - az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági

igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény.

### **Egyéb alkalmazások**

Építményadó adatbejelentés benyújtása díj- és illetékmentes.

Az önkormányzati adóhatóság az éves építményadót 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](#)
- [A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény](#)
- [Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény](#)
- [A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény](#)
- [Váralota Város Önkormányzat Képviselő-testületének 57/2010. \(XII.20.\) önkormányzati rendelete](#)

**Önkormányzat illetékességi területe:** a települési önkormányzat illetékességi területe vagy a vármegyei önkormányzat illetékességi területe.

**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 haszonélvezet, 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.

**Lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

**Nem lakáscélú épület:** az az épület, épületrész, amely nem minősül lakásnak.

**Hasznos alapterület:** a teljes alapterületnek olyan 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 a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

**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. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m<sup>2</sup> 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.

**Építmény megszűnése:** ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül.

**Üdülő:** az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

**Kereskedelmi egység:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, ABC-nek, üzletháznak, játéktérnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfalozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadóknak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

**Szállásépület:** az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadóknak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

**Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prérháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

**A lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló:** a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel.