

# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

## Telekadó bevalláshoz

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának illetékességi területén lévő telkek után a telekadóval kapcsolatos adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 48/2010. (XII.20.) számú a telekadóról** szóló rendelete állapította meg.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 26. §-a alapján az adót az adózó köteles megállapítani, bevallani és megfizetni. **A jogi személy és egyéb szervezet, valamint magánszemély az adót – a telekadó kivételével - önadózással állapítja meg.** Az Art. 32. § (2) bekezdése alapján, **ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie.** Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő **beépítetlen belterületi földrészlet** (a továbbiakban: telek).

**A belterületi földrészlet** épülettel be nem épített minden olyan földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás belterületként tart nyilván, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykoronaértékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telket.

**A telek adóköteles alapterülete:** a telek teljes alapterülete csökkentve az építménnyel lefedett telekrésszel, valamint a Htv. 19. §-a szerint számított adómentes területrésszel.

### I. Bevallás fajtája:

Az **adó alanya** (a magánszemély, a jogi személy, a jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése) az, aki a **naptári év első napján** a telek **tulajdonosa**.

A Htv. szerint az **ingatlan tulajdonosa** az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

**Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.** Amennyiben a telket az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog** terheli, az **annak gyakorlására jogosult az adó alanya.** (A tulajdonost, a vagyoni értékű jog jogosítottját a továbbiakban együtt „tulajdonos” fogalomként említjük.)

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A bevallás fajtájaként a **megállapodás alapján benyújtott bevallást** abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlan több tulajdonosa van, és a tulajdonosok megállapodtak abban, hogy közülük egy tulajdonos vállalja az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket (bevallás benyújtása, jognyilatkozat tétele, módosítása, az egész ingatlan után az adó megfizetése).

Ebben az esetben elegendő az ingatlanról egy bevallást benyújtani. Szükséges azonban a bevallás mellé kitölteni a ***megállapodás adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról*** című nyomtatványt is, melyet a telekadó bevallással egyidejűleg, illetve elektronikus úton benyújtott telekadó bevallás benyújtását követő 15 napon belül a **tulajdonostársak eredeti aláírásával** ellátva kell az Adóügyi Osztályhoz eljuttatni. A megállapodás hiányában az így kitöltött telekadó bevallást nem megállapodás alapján benyújtott bevallásnak tekintjük.

A ***nem megállapodás alapján benyújtott bevallást*** abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanak egy tulajdonosa van (nincs az ingatlan-nyilvántartásba vagyoni értékű jog bejegyezve), illetve az ingatlan tulajdonosai tulajdoni hányaduk arányában lesznek az adóalanyok. Ebben az esetben minden tulajdonosnak tulajdoni hányada arányában külön-külön bevallást kell benyújtania.

## **II. Bevallás benyújtásának oka:**

Az ***adókötelezettség*** a földrészlet belterületbe vonásáról szóló önkormányzati határozat közzétételét, továbbá a telek mezőgazdasági művelés alól való kivonását és/vagy a művelési ág törlését követő év első napján, illetve az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján ***keletkezik***.

Adókötelezettség ***adóbevezetés*** által is keletkezik. (Pécs illetékességi területén a telekadó 2011. január 1-jén került bevezetésre)

Az ***adókötelezettség megszűnik*** a telek külterületté minősítéséről szóló önkormányzati határozat közzététele, továbbá a telek művelési ágba sorolása és tényleges mezőgazdasági művelésének megkezdése félvévének utolsó napján.

Az ***adókötelezettségben*** bekövetkező – a fentiekben nem említett - ***változást*** a következő év első napjától kell figyelembe venni.

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

Itt kell szerepeltetni a II. pontban jelölt esemény időpontját.

Mivel a telekadó kötelezettség 2011. január 1-jén került bevezetésre, ezért itt ennél korábbi dátum nem szerepelhet.

## **IV. Telek:**

Ebben a részben meg kell adni a bevallással érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét (ha van) és a helyrajzi számát.

**Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani!**

## **V. Bevallás benyújtója:**

Ebben a blokkban az adóalany azonosításához szükséges adatokat kell kitölteni.

**Felhívom figyelmét, hogy az Adóügyi Osztály nyilvántartásában szereplő értesítési címet, az adózó utolsó beadványa szerinti értesítési címre minden esetben kijavítja, azonban ez nem pótolja az adózó változás bejelentési kötelezettségét!**

Itt kell megjelölni, hogy a bevallás benyújtója, milyen minőségben teszi bevallását, tulajdonosként, vagy vagyoni értékű jog jogosítottjaként. A tulajdoni (jogosultsági) hányad kitöltése az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok szerint kötelező. Például, ha a bevallás benyújtója, 1/2 tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlanak, de a másik 1/2 tulajdoni hányadra vagyoni értékű jog jogosítottja, abban az esetben a tulajdoni (jogosultsági) hányad 1/1.

## **VI. Telek általános jellemzői:**

Az adóalap pontos megállapítása érdekében meg kell adni a telek teljes területét (1. pont), és abból le kell vonni az építménnyel, épülettel lefedett területet (a telek adóköteles terület fogalmának megfelelően) (2. pont). Az így képzett m<sup>2</sup> lesz a telekadó hatálya alá tartozó telekrész (3. pont).

## **VII. Mentességek, kedvezmények:**

A Htv. 19. §-a az alábbi mentességeket tartalmazza (1. pont):

A telekadó hatálya alá tartozó telekrész egészére vonatkozó mentességek (1.1-1.5 pontok; egyszerre egy érvényesíthető):

- A telek építési, telekalakítási, változtatási tilalom alatt áll (Htv. 19. § a) pont)
- A telek helyi és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedési célt szolgál (Htv. 19. § b) pont)
- A telken szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiségeket magába foglaló építmény áll (Htv. 19. § d) pont)
- A telken költségvetési intézmény, vagy egyház tulajdonában álló építmény áll (Htv. 19. § d) pont)
- A telek erdő művelési ágban van nyilvántartva (Htv. 19. § f) pont)

További mentességek /adómentes telekrészek/ (1.6-1.8 pontok; több is érvényesíthető egyszerre):

- a telken elhelyezkedő épülethez, épületnek nem minősülő építményhez, nyomvonal jellegű létesítményekhez tartozó - jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított - védő (biztonsági) terület (Htv. 19. § e) pont)
- a telken lévő épület(ek) hasznos alapterülete (Htv. 19. § c) pont)
- a telken lévő műtárgy(ak) által lefedett terület (Htv. 19. § c) pont)

Az önkormányzat telekadóról szóló rendelete további mentességeket is biztosít, amelyek azonban csak a nem vállalkozó magánszemélyt illetik meg (2. pont).

A rendelet szerint mentességek (2.1-2.3 pontok; egyszerre egy érvényesíthető):

- A telek helyi védelem alatt áll
- A telken azonos helyrajzi számon található, nem vállalkozási célú építménye után az adóalanyt ugyanarra az adóévre vonatkozóan építményadó fizetési kötelezettség terheli
- A telket a vételt követő négy éven belül lakóépülettel beépíti és a jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkező lakóépület telekből lefedett része eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A mentesség feltételeinek nem teljesítése esetén járulékaival együtt visszamenőlegesen meg kell fizetni a mentesség időtartamára eső adót.

A megfelelő négyzetbe tett x-szel jelölje - a feltételek fennállása esetén -, hogy melyik jogcímen vesz igénybe adómentességet. A 1.6-1.8 pontok esetében a mentes terület nagyságát is meg kell adni.

Az önkormányzati rendelet egyéb adókedvezményt nem tartalmaz, így a 3. pontot nem kell kitölteni.

A 4. pontban kell feltüntetni a mentességek figyelembe vétele után az adóköteles területet. A telek egészére vonatkozó mentesség jelölése esetén ide 0 kerül. Más esetben a VI. rész 3. pontjában feltüntetett összegből le kell vonni a VII. rész 1.6-1.8 pontokban feltüntetett mentes területeket.

Az így kapott m<sup>2</sup> adatból a tulajdoni hányad és az esetleges megállapodás figyelembe vételével kerül megállapításra a telekadó összege.

A telekadó mértéke 1500 m<sup>2</sup> adóalapig 0,-Ft, 1500 m<sup>2</sup> adóalaptól, az 1500 m<sup>2</sup> fölötti rész után 5,-Ft/m<sup>2</sup>.

**Tájékoztatom, hogy bevallási kötelezettség akkor is terheli, ha a telke után adómentesség illeti meg.**

**Felhívom figyelmét a telekadó megállapítása érdekében a bevallás pontos kitöltésére!**

**A bevallást az adóalany aláírásának hiányában elfogadni nem áll módunkban!**