

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 a telekadóról szóló 30/2015. (XI.3.) számú** rendelete (továbbiakban: Ör.) állapította meg.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 26. §-a alapján az adót, a költségvetési támogatást az adózó köteles megállapítani, bevallani és megfizetni. **A jogi személy és egyéb szervezet, valamint magánszemély az adót és a költségvetési támogatást - az építményadó, a telekadó, a gépjárműadó, a vagyonszerzési illeték és a kiszabással megállapított eljárási illeték 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.

A Htv. 17. §-a szerint **adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. Telek:** az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, ide nem értve

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

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

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

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.

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

I. Bevallás fajtája:

A bevallás fajtájaként a „**Megállapodás alapján benyújtott bevallást**” abban az esetben kell megjelölni, ha az ingatlanok több tulajdonosa van, és a tulajdonosok megállapodtak abban, hogy közülük egy tulajdonos vállalja az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket. Ebben az esetben a bevallás mellé szükséges 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 ingatlanok 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) 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,

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,

c) erdőnek minősülő telek esetében

ca) 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

cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését

követő év első napján

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,

e) az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján

keletkezik.

Az adókötelezettség

a) 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,

b) az a) pontban foglaltaktól eltérően a

ba) tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,

bb) belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének

utolsó napján,

- c) külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése évének utolsó napján,
- d) az a)–c) pontban foglaltaktól eltérően teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése évének utolsó napján,
- e) a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján szűnik meg.

III. Adókötelezettség (tulajdonjog, vagyoni értékű jog) keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja:

Itt kell szerepeltetni a II. pontban jelölt esemény időpontját.

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

IV. Telek:

Ebben a részben meg kell adni a bevallással érintett ingatlan földrajzi fekvése szerinti címét 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, ez azonban 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 $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlannak, de a másik $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra vagyoni értékű jog jogosítottja, abban az esetben a tulajdoni (jogosultsági) hányad 1/1.

VI. Az ingatlan általános jellemzői:

Az adóalap pontos megállapítása érdekében meg kell adni a telek teljes területét (1. pont), és abból le kell vonni az építménnyel lefedett területet (2. pont). Az így képzett m^2 lesz a telekadó hatálya alá tartozó telekrész (3. pont).

VII. Mentességek, kedvezmények:

(A megfelelő négyzetbe tett x-szel jelölje – a feltételek fennállása esetén –, hogy melyik jogcímen vesz igénybe adómentességet.)

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

A telekadó hatálya alá tartozó telekrész egészére vonatkozó mentességek (1.1-1.3 pontok; egyszerre egy érvényesíthető):

- 1.1 az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a
- 1.2 a belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú földterület, feltéve, ha az adóévben annak teljes területe tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll és e tény a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóévben igazolja, azzal, hogy nem minősül mezőgazdasági művelésnek, ha a földterületen kizárólag a gyomnövények megtelepedésének és terjedésének megakadályozására alkalmas munkát (pl. gyommentesítés, kaszálás) végeznek
- 1.3 Az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (A 1.3 pontok esetében a mentes terület nagyságát is meg kell adni.)
- 1.4 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. (A 1.4 pontok esetében a mentes terület nagyságát is meg kell adni.)

Az Ör. további mentességeket is biztosít (2. pont).

A rendelet szerinti mentességek (2.1-2.5 pontok; egyszerre egy érvényesíthető):

- 2.1 A nem vállalkozó magánszemély tulajdonában lévő telek helyi védelem alatt áll.
- 2.2 A nem vállalkozó magánszemély tulajdonában lévő 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.
- 2.3 A nem vállalkozó magánszemély tulajdonában álló belterületi teleknek az a része, amely a Pécsi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerint beépítésre nem szánt területen helyezkedik el. Ennek tényét az adóalany a Jegyző, mint építéshatóság által kiadott igazolással köteles igazolni
- 2.4 A földterület magánszemély tulajdonosa, ha a földterületét az Önkormányzat tulajdonába térítésmentesen átadja. Résztulajdon nem adható át. A Polgármester az írásbeli felajánlás elfogadásától számított harminc napon belül írásban értesíti a földterület tulajdonosát a döntéséről. Amennyiben az a térítésmentes felajánlás elutasításra kerül, a tulajdonosnak a tárgyévi adót meg kell fizetnie. A térítésmentes átadás felajánlását a tulajdonosnak 2013. évben február 15-ig, illetve a 2013. évet követő években a mindenkori tárgyévi február 15. napjáig írásban kell megtenniük. A tárgyévre vonatkozó mentességre irányuló írásbeli kérelmet a tárgyévi február 15-ig kell az önkormányzati adóhatóság részére benyújtani. A tárgyévi adómentességre vonatkozóan a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- 2.5 A hadigondozottak ellátási formáiban részesülő személy.

A tárgyévre vonatkozó mentességre irányuló **írásbeli kérelmet a tárgyévi január 15-ig** – kivéve a telek térítésmentes átadás felajánlását - **kell az önkormányzati adóhatóság részére benyújtani.** A tárgyévi adómentességre vonatkozóan a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Az önkormányzat 50%-os mértékű **adókedvezményt** biztosít a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági östermelő tulajdonában lévő, ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telke után, feltéve, hogy östermelői tevékenységből származó bevétele az adóévet megelőző adóévben nem haladja meg a 600 000 forintot. (3. pont)

VIII. Nyilatkozat

Ebben a pontban kell az adóalanynak nyilatkoznia, amennyiben

- a nem vállalkozó magánszemély tulajdonában lévő telek **üzleti célt nem szolgál**. Üzleti célt szolgáló telek, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében használ, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.
- a nem vállalkozó magánszemély tulajdonában lévő telek **üzleti célt szolgál**.
- a tulajdonában lévő telek a tényleges használati mód alapján **építőanyag-kereskedés, építőanyag-gyártás céljára szolgál**. **Építőanyag-kereskedés:** a festék és lakkáru, a nyersfa, a nyersfa-feldolgozóipari termék, az építőanyag (cement, homok, kavics, cserép, tégl, csempe, ajtó és nyílászáró szerkezet stb.), a síküveg, a szaniterárúk (fürdőkád, mosdó, WC-kagyló és egyéb szaniterkerámiák) kis- és nagykereskedelme. **Építőanyag-gyártás:** a festék és lakkáru, a nyersfa, a nyersfa-feldolgozóipari termék, az építőanyag (homok, kavics, kő, cserép, tégl, csempe, ajtó és nyílászáró szerkezet stb.), a síküveg, a szaniterárúk (fürdőkád, mosdó, WC-kagyló és egyéb szaniterkerámiák), valamint a betonipari technológiával készülő mély- és magasépítéshez szükséges termékek (útszegély, árokelem, betoncső, térelválasztó és térburkoló termékek, falazó és szintelválasztó anyagok stb.) előállítás.
- a nem vállalkozó magánszemély tulajdonomban **lévő telek adóalapja a 3000 m²-t meghaladja és tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll**.
- a **sportegyesület, sportvállalkozás** tulajdonában lévő telek kizárólag sporttevékenység céljára szolgál és **a telek beépítettsége a 10 %-ot nem haladja meg**.

Tájékoztatom, hogy bevallási kötelezettség akkor is terheli, ha a telke után adómentesség illeti meg, vagy nincs adófizetési kötelezettsége!

IX.

Ez a blokk szolgál arra, hogy az adóalany több adómérték esetén a mérték megállapításához szükséges tényeket, adatokat feltüntesse.

X. Aláírás

Ide kell a bevallás kitöltésének helyét és időpontját (év/hónap/nap feltüntetésével) beírni, valamint az adózónak vagy a képviselőjének (meghatalmazottjának) (Art. 7-9. §) aláírnia. A bevallás aláírás hiányában, illetve aláírásra jogosulatlan személy aláírása esetén érvénytelen, azaz joghatás kiváltására nem alkalmas.

Amennyiben az adóbevallást az adózó képviselője (meghatalmazottja) írja alá, akkor a státusz mellé X-et kell tenni aszerint, hogy állandó meghatalmazott, eseti meghatalmazott és a meghatalmazást egyúttal csatolta, vagy pénzügyi képviselő.

Lehetőség nyílik arra, hogy az adózó bevallását adótanácsadó, adószakértő vagy okleveles adószakértő ellenjegyezze, ekkor ezen személy nevét, adóazonosító számát és bizonyítvány vagy igazolvány számát is be kell írni az erre szolgáló sorba.