



## VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Adóügyi Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/121, 122, 134 mellék  
Fax: 06 23 310-174/137 • E-mail: ado@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

## TÁJÉKOZTATÁS A TELEKADÓRÓL

### Helyi adók bevezetésének lehetősége:

Helyi adókat a képviselő-testület a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (továbbiakban Htv.) foglalt felhatalmazás alapján állapíthat meg, szedhet be.

A Htv. önmagában nem kötelezi a települési önkormányzatokat, csupán az adóztatás lehetőségét teremti meg. A törvény ún. kerettörvény, amely csak akkor eredményezhet adóztatási kötelezettséget, ha a képviselő testület úgy dönt, hogy a törvény keretei között élni kíván az adóztatás lehetőségével, és erről rendeletet alkot.

Az önkormányzat adó megállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvényben meghatározott típusú adók mindegyikét, vagy csak valamelyikét bevezesse, vagy mellőzze az adó megállapítást, a már megállapított adót a következő évre illetve évközben – ha az kedvezőbb az adózókra – módosítsa vagy hatályon kívül helyezze. Adóév közben is van lehetőség helyi adó bevezetésére, de annak visszamenőleges hatálya nem lehet. Az adó mértékét a helyi sajátosságoknak megfelelően, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan állapítsa meg, de kizárólag a törvényi adómérték felső határáig.

**Magánszemélyek esetében a törvényben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.**

A Magyar Köztársaság Európai Unióhoz való csatlakozásával összefüggésben a Htv. jelentős módosítására került sor az önkormányzatok által adható adómentességek és adókedvezmények tekintetében. Az önkormányzatok 2003. január 1-jétől – **a vállalkozások részére - csak a Htv.-ben foglaltak szerint állapíthatják meg a kedvezményeket ill. mentességeket.**

A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van

- **vagyoni típusú adók:** építményadó és telekadó
- **kommunális jellegű adó:** magánszemélyek kommunális adója,
- **iparüzési adó** bevezetésére.

**Telekadó törvényi szabályozása:**

**Adóköteles:** az önkormányzat illetékességi területén lévő telek

**Telek:** az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykorona-értékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket, a külterületi termőföldet, valamint az ingatlan nyilvántartás szerint tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterületet, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll, továbbá a közút területét, a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet;

**Az adó alanya (adóbevallásra, adófizetésre kötelezett):** aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Amennyiben az önkormányzat az adót év közben vezeti be, akkor a bevezetés évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiség követelményeinek.

#### **Mentes az adó alól:**

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- az erdőművelési ágban nyilvántartott belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a.

#### **Az adókötelezettség keletkezése:**

- belterületi, aranykorona értékkel nyilvántartott telek esetében a telek tényleges mezőgazdasági művelésének a megszűnését és/vagy a művelési ág törlését követő év első napján,
- külterületi telek esetében a művelési ág törlését követő év első napján,
- tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterület esetében a tanya megnevezés ingatlan-nyilvántartásból való törlését és/vagy a kizárólagos mezőgazdasági célú hasznosítás megszűnését követő év első napján.
- az épület megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

#### **Az adó alapját és mértékét a helyi adóhatóság a következőképpen állapíthatja meg:**

- a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe után legfeljebb 200 Ft/m<sup>2</sup>.
- telek korrigált forgalmi értéke esetén a korrigált forgalmi érték legfeljebb 3 %-a. Korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50 %-a.

Az alapterület szerint működtetett telekadóra, a vonatkozó törvényi felső mérték 2005. január 1-től a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – 2003. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemben az adómaximumot.

A fogyasztói árszínvonal változást figyelembe véve 2012. január 1-től alkalmazható adómértékek felső határa 301,50,-Ft/m<sup>2</sup>.

**Megjegyzés:** a telek m<sup>2</sup>-ben számított alapterülete szerinti adóztatás lényegesen egyszerűbb, mivel ennek alkalmazása és ellenőrizhetősége lényegesen egyszerűbb. A korrigált forgalmi érték szerinti adóztatás körültekintőbb szakmai előkészítést és rendszeres karbantartást igényel. Ezzel együtt jár egy állandó ingatlan szakértői státusz, aki az ingatlanok adott

*időszakra irányadó forgalmi értékét figyelemmel kíséri, az egyes ingatlanok állapotát, minőségét állandóan vizsgálja.*

Bevallási kötelezettség terhel minden, Biatorbágy bel- és külterületén beépítetlen földrészlettel rendelkező tulajdonost, illetve haszonélvezőt. Beépítetlen földrészlet alatt az ingatlanok (épületek) körüli területet is értjük.

Az adó bevallására és megfizetésére elsősorban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja (pl. haszonélvező, tartós földhasználó, lakásbérlet, illetve kezelői, vagyonkezelői és használat jog birtokosa) köteles. A tulajdonos, illetve tulajdonosok megállapodással átválthatják a bevallási és adófizetési terheket.

Az ingatlan tulajdonosnak akkor is adóbevallást kell benyújtania, ha egyébként a vonatkozó jogszabályok (helyi adókról szóló törvény és önkormányzati rendelet) alapján az adó megfizetése alól mentesül.

### **Adóhatósági eljárás:**

Az adó kivetésére az adóalanyok bevallása alapján kerül sor. A helytelenül illetve hibásan benyújtott bevallások esetében az adóhatóság hiánypótlásra, illetve a bevallás kijavítására hívja fel adózót. A bevallás feldolgozására kizárólag hibátlan bevallás esetében kerülhet sor. A bevallás rögzítésével egyidejűleg határozattal kerül kivetésre a fizetendő adó. Az éves adót két részletben lehet megfizetni március 15-ig ill. szeptember 15-ig.

Amennyiben az adóhatóság ellenőrzés keretében megállapítja, hogy az ingatlan-tulajdonos a bevallási kötelezettségének nem tett eleget, az adóhatóság jogosult adóbírságot illetve mulasztási bírságot kiszabni.

### **A telekadó bevezetésének várható hatásai:**

- A telkek adóköteles területére vonatkozóan még becsült adatokkal sem rendelkezünk, így az adónemből várható bevétel is nehezen prognosztizálható.
- A bevallási kötelezettség kb. 4-5000 ingatlant érintene. Az adóügyi osztály ügyiratforgalma ezzel jelentősen megemelkedne, melyet a jelenlegi létszámmal ellátni nem tud. Az adóbevallások ilyen nagyságrendű feldolgozását, valamint az adó kivetését plusz két ember kb. egy év alatt látja el.
- Az adónem bevezetése esetén a plusz munkaerők részére helyet és eszközöket (számítógép, nyomtató, irodabútor) kell biztosítanunk. Továbbá számolnunk kell a növekvő bérköltségekkel is.
- Az ügyiratforgalom emelkedése az adóügyi osztályon kívül jelentős plusz terhet ró az iktatási-postázási tevékenységet ellátó Titkársági osztály dolgozóira is.
- Jelentős növekedés várható az adminisztrációs (papír, boríték, csekk, tértivevény, festékpapír), valamint a postaköltségek tekintetében egyaránt.

Biatorbágy, 2012. január 12.

Benedek Marianne s.k.  
adóügyi osztályvezető