

## Építményadó ügyleírás

**Adóköteles** a Pomáz Város illetékességi területén lévő, lakás és a nem lakás céljára szolgáló építmény (a továbbiakban: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

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.

Megállapodás hiányában a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok.

Amennyiben az építményt az ingatlannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

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 az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

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

**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, üdülöhöz 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, üdülöhöz 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.

### Az építményadó mértéke:

2014.01.01-2022.12.31-ig 450 Ft/m<sup>2</sup>

### **2023.01.01-től**

- a) magánszemély tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban lakás célú ingatlanként bejegyzett építmény után 450 Ft/m<sup>2</sup>;
- b) magánszemély tulajdonában álló belterületi garázs és gépjárműtároló után 450 Ft/m<sup>2</sup>;
- c) magánszemély tulajdonában álló az a) -b) pont alá nem tartozó építmény után 600 Ft/m<sup>2</sup>;
- d) nem magánszemély tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban lakás célú ingatlanként bejegyzett építmény után 600 Ft/m<sup>2</sup>;
- e) nem magánszemély tulajdonában álló a d) pont alá nem tartozó építmény után 800 Ft/m<sup>2</sup>.

### **Mentességek:**

A Htv. 13.§-a alapján mentes az építményadó alól:

- a) a szükséglakás,
- b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség
- c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag
  - ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,
  - cb) a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,
- h) 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 építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

Ör. szerinti mentes: a lakáshoz és üdülőépülethez tartozó kiegészítő helyiségek, amelyek a lakás és üdülőtulajdon rendeltetésszerű használatához szükségesek, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgálnak (tűzelőtér, tűzelő-és salaktároló, szárító, padlás, szerszámkamra, szín, pince) kivéve, ha azokat – akár állandó, akár ideiglenes – emberi tartózkodásra vagy bármilyen más, eredeti rendeltetésétől eltérő célra használják, vagy hasznosítják.

### **Kedvezmények 2011.01.01-2022.12.31-ig**

- A nyugdíjszelvényrel igazolt nyugdíjas, aki az Önkormányzat illetékességi területén állandó lakóhellyel rendelkezik és akinek a jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum háromszorosát (85500 Ft), 100% adókedvezményben részesül. A kedvezmény kizárólag azon építmény, vagy építményrész után vehető igénybe, melynek a nyugdíjas a tulajdonosa, vagy hasznélvezője és amelyben életvitelszerűen lakik.

A kedvezmény akkor vehető igénybe, ha a nyugdíjas büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy egyéb jövedelme (ideértve a bérleti díjból származó jövedelmet) nincs.

Az építményrész tulajdonos, vagy hasznélvező a tulajdoni, illetve hasznélvezeti jog arányában veheti igénybe a kedvezményt.

- A lakás céljára szolgáló építmények esetén, az adóalany tárgyév január 1. napján lakóhelyének bejelentett, az építményben életvitelszerűen élő lakosonként 20 m<sup>2</sup>-t levonhat a hasznos alapterületből. Az adó mértéke e kedvezmény igénybevétele esetén nem csökkenhet az adómérték 50%-a alá.

Az adókedvezmény csak azon lakóingatlan esetében vehető igénybe, ahol az adózó tárgyév január 1. napján állandóan bejelentett, életvitelszerűen élő lakos.

### **Kedvezmények 2023.01.01-től**

- Az a nyugdíjas, aki az Önkormányzat illetékességi területén állandó lakóhellyel rendelkezik és akinek a jövedelme
  - a) nem haladja meg a 114 000 forintot 100%-os;

b) a 114 000 forintot meghaladja, de nem magasabb, mint 142 500 forint 50%-os adókedvezményben részesül.

A kedvezmény kizárólag azon építmény, vagy építményrész után vehető igénybe, melynek a nyugdíjas a tulajdonosa vagy hasznélvezője és amelyben életvitelszerűen lakik. A kedvezmény akkor vehető igénybe, ha a nyugdíjas büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy egyéb jövedelme - ideértve a bérleti díjból származó jövedelmet is - nincs. Az építményrész tulajdonosa vagy hasznélvezője a tulajdoni, illetve hasznélvezeti jog arányában veheti igénybe a kedvezményt

- A lakás céljára szolgáló építmények esetén az építmény hasznos alapterületét csökkenteni kell, az ott január 1. napján élő eltartottanként 20 m<sup>2</sup>-rel. Az adó mértéke e kedvezmény igénybevétele esetén nem csökkenhet az adómérték 50 %-a alá.

Az adókedvezmény csak azon lakóingatlan esetében vehető igénybe, ahol az adózó tárgyév január 1. napján állandóan bejelentett, életvitelszerűen élő lakos.

- Eltartott: a) az adóalany eltartásában élő a húsz évesnél fiatalabb önálló keresettel nem rendelkező;  
b) a huszonhárom évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató;  
c) a huszonöt évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek;  
d) korhatárra való tekintet nélkül a tartósan beteg, az autista, illetve a testi, érzékszervi, értelmi vagy beszéd fogyatékos vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek, amennyiben ez az állapot a gyermek 25. életévének betöltését megelőzően is fennállt.

Az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Az építményadót két egyenlő részletben, az adóév március 15-éig, illetve szeptember 15-éig kell megfizetni.

**Pomáz Város Önkormányzat építményadó beszedési számlaszáma:**

**10403057-50485456-57481022**

**Az eljárás díja:** Építményadó adatbejelentő benyújtása díj-és illetékmentes.

**Ügyintézési határidő:** Az általános ügyintézési határidő 30 nap.

**A határozat kézbesítése:** Az önkormányzati adóhatóság az éves építményadót az adózó adatbejelentése alapján kivetés útján határozatban állapítja meg. Az adóhatóság a határozatot hivatalos iratként postai úton vagy az Eüsztv.-ben meghatározott elektronikus úton kézbesíti.

**Jogorvoslat típusa, benyújtási határideje, illetéke:**

A fellebbezésre jogosult a határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz címzett, de az első fokú adóhatóságnál benyújtott fellebbezéssel élhet. Az elektronikus ügyintézésre kötelezettek a fellebbezést kizárólag elektronikus úton az e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu>) igénybevételevel nyújthatják be. Természetes személy a fellebbezést elektronikusan vagy papír alapon is benyújthatja.

Az első fokú határozat elleni fellebbezés illetéke, ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben megállapítható, a fellebbezéssel érintett vagy vitatott összeg minden megkezdett 10 000 forintja után

400 forint, de legalább 5000 forint, legfeljebb 500 000 forint. Ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben nem állapítható meg, a fellebbezés illetéke 5000 forint.

A fellebbezési illetéket a fellebbezés benyújtásával egyidejűleg a Pomáz Város Önkormányzat 10403057-50485456-57481084 eljárási illeték beszedési számla javára kell megfizetni.