ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

8242 Örvényes, Fenyves u. 1. Tel: 87/538-030

Tájékoztató az építményadó bevalláshoz

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2015.(XI.30.) számú rendelete és a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. alapján:

**Adóköteles:** - az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész és az ingatlanon elhelyezett, a településkép védelméről szóló tv.szerinti reklámhordozó

**Az adó alanya**: az aki a naptári év első napján **az építmény 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**. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

**Tulajdonos:** az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan- nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházásra 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 végelegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy végelegessé válását, használatbavétel 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 végelegessé válásának, használatbavétel 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.

**Mentes** az adó alól:

* az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységhez kapcsolódóan használja.;
* a garázs 20 m2-ig, ha kizárólag gépjármű tárolására használják;
* a magánszemély kommunális adójával adóztatott, az ingatlan-nyilvántartásban gazdasági épületként, lakóházként feltüntetett lakás céljára szolgáló épület, épületrész, kivéve a vállalkozó üzleti cél szolgáló épülete, épületrésze,
* a reklámhordozó, ha a reklámközzétételre használható felülete a 10,00 m2 nem éri el.

**Gazdasági épület:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján gazdasági épületnek, pincének, présháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület.

Az építmény utáni adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmény esetében az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján.

Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

**2**

**Az adó alapja**: (1) az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete.

 (2) A reklámhordozó reklámközzétételre használható m2-ben –két tizedesjegy pontossággal – számított felülete

**Hasznos alapterület**: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint(járófelület) és az afelett lévő 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 3 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**

**Lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. 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.

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

**Kereskedelmi egység:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagylaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panziónak, fogadónak, 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, panziónak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

**Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület:** az ingatlan-nyilvántartás bejegyzés alapján garázsnak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, gazdasági épületnek, pincének, présháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, tovább 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 gépjárműtárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épületrész vagy az épület az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel.

**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 épületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó 5 m2 hasznos alapterületet nem haladó, lomok, szerszámot, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint a lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló helyiség, akkor ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

**Az adó mértéke**: építmény esetén: 750 Ft/m2.

 reklámhordozó esetén: 12.000,- Ft/m2