

## **ÉPÍTMÉNYADÓ-KÖTELEZETTSÉG MEGÁLLAPÍTÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁS**

### **Rövid leírás:**

Építményadóban adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

### **Eljárás:**

Az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, változását, megszűnését követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie, melyre hatóságunk formanyomtatványt rendszeresít. Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás. A változás alatt az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése pontban foglaltakat kell érteni.

Az adatbejelentés benyújtható:

- személyesen: ügyintézési határidő a kérelem beérkezésétől számított 30 nap,
- postai úton: ügyintézési határidő a kérelem beérkezésétől számított 30 nap,
- elektronikus úton: ügyintézési határidő a kérelem beérkezésétől számított 30 nap.

Törvény alapján elektronikus kapcsolattartásra köteles a gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is), valamint az ügyfél jogi képviselője.

### **Az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése:**

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását 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 esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt 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 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. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos). Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

### **Az adó alapja:**

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlósínt (járófelület) és az afelett levő 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 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.

### **Az adó mértéke:**

Kizárólag magánszemély tulajdonában álló lakások esetében: 500 Ft/m<sup>2</sup>/év,

Az egy helyrajzi számon nyilvántartott, 1 000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó kereskedelmi egység esetében 2 500 Ft/m<sup>2</sup>/év,

Minden más esetben 1 920 Ft/m<sup>2</sup>/év.

### **Mentes az adó alól:**

- a magánszemély tulajdonában lévő lakás, amelyben a magánszemély adóalany, illetve annak hozzátartozója tartós otthagásra rendezkedett be, és ahol életvitelszerűen ott lakik. Életvitelszerűen lakásként használt ingatlan: a tulajdonos olyan lakása, ahol ő vagy hozzátartozója bizonyítottan az életviteléhez szükséges tevékenységeket (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybe vétele, elérhetőségi címkénti megjelölése stb.) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ, és ahol az év bármely időszakában szállásadói tevékenységet semmilyen jogcímen a lakásban nem folytatnak, a lakást nem adják bérbe,
- az óvóhely (légópince),
- a lakóépületben található, a társasház közös tulajdonában és használatában álló helyiség,
- a magánszemélyek tulajdonát képező önálló garázs 16 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó része,
- a teremgarázsban lévő és magánszemély tulajdonában lévő gépkocsi beállók teljes területe,
- a magánszemélyek tulajdonában álló, az ingatlan nyilvántartásban tárolóként bejegyzett helyiségek teljes területe, ha azok hasznos alapterülete az adózóra eső tulajdoni hányad alapján a 10 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg,
- a szükséglakás,
- a kizárólag az orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag
  - a radioaktív hulladék elhelyezésére,
  - a kiegészítő nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

- 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 tevékenységhez kapcsolódóan használja,

- műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség: ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy az önkormányzat rendelete alapján helyi védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három évet követő adóévben mentes az adó alól.

### **Adófelfüggesztés:**

Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül a megváltozott munkaképességű személyek ellátásaiban részesülő magánszemély, aki egyedül vagy kizárólag ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyeül szolgáló lakása utáni építményadó-fizetési kötelezettségét illetően adófelfüggesztés iránti kérelemmel élhet az adóhatóság felé. Az adófelfüggesztés időszaka alatt az adót nem kell megfizetni, az egyébként esedékessé váló adó után azonban az adóhatóság az esedékesség napjától az adófelfüggesztés megszűnése napjáig terjedően a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyező mértékű kamatot számít fel. Az arra jogosult adózó az adófelfüggesztés iránti kérelmét legkésőbb az adófelfüggesztés időszaka első adóévének január 15. napjáig nyújthatja be az adóhatóságnál. Az ezen időpontot követően beérkezett kérelmeket az adóhatóság az adóévet követő év első napjától veszi figyelembe.

### **Az eljárás illetéke:**

Az adatbejelentés benyújtása illetékmentes.

### **Az adó megfizetésének módja és határideje:**

Az építményadót az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény által meghatározott módon és határidőben Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat építményadó beszedési alszámlájára (10401196-00028993-00000003) kell teljesíteni.

Általános fizetési határidő: március 15. és szeptember 15.

### **Jogszabályok:**

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által alkotott, 40/2011. (XII. 12.) sz. rendelete a helyi építmény- és telekadóról

### **Nyomtatvány:**

[\(építményadó\)](#)

### **Ügyműködést végző szervezeti egység:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Adóiroda  
Kivetési Csoport

1093 Budapest, Bakáts utca 8.  
telefon: +36-1/215-1077/425, 426, 433, 434, 435, 436, 437  
e-mail: [adoiroda@ferencvaros.hu](mailto:adoiroda@ferencvaros.hu)