

# Gyakori kérdések

## I. Általános kérdések

### **Tudok-e e-mail formájában ügyet intézni?**

Nem, e-mail formájában érdemi ügyintézésre nincs lehetősége, az e-mailben érkezett levelekre Adóhatóságuk csak általános tájékoztatást adhat.

### **Hol találok az önkormányzat adóirodájához benyújtandó dokumentumokat?**

Magánszemélyek ügyeiket kétféle módon intézhetik.

Az alábbi web-címre kattintva az oldalon ki kell választani a megfelelő nyomtatványt és postai úton, vagy személyesen eljuttatni a Kerepesi Polgármesteri Hivatalba.

Amennyiben rendelkezik ügyfélkapuval, az alábbi link beírásával, Kerepes Város Önkormányzata kiválasztása után a megfelelő űrlap kiválasztása és kitöltése után az űrlapot ügyfélkapun keresztül eljuttathatja a Hivatalunkba.

link: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>

Társas vállalkozások és egyéni vállalkozók ügyeiket kizárólag elektronikusan intézhetik.

Az alábbi linkre kattintva, Kerepes Város Önkormányzata kiválasztása után a megfelelő űrlap kiválasztása és kitöltése után az űrlapot ügyfélkapun keresztül eljuttathatja a Hivatalunkba.

link: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>

## II. Építményadó

### **Ki veheti igénybe a 65 év feletti építményadó kedvezményét?**

Aki 2026. január 1-jén betöltötte a 65. életévét és lakását életvitelszerűen használja (lakcímnnyilvántartásban - a naptári év minden napján - bejegyzett lakóhelye.), és az építményadó adatbejelentésben a mentesség igénybevételéről nyilatkozott („A” betétlap IX. rész)

### **Igénybe vehetem-e több ingatlanra a 65 év feletti építményadó kedvezményét?**

Nem, mivel a kedvezményes adómértéket a 65. életévét betöltött magánszemély veheti igénybe, de csak arra az ingatlanra vonatkozóan, amely ingatlant életvitelszerűen lakhatásra használja.

### **Igénybe vehetem a 65 év feletti építményadó kedvezményét a teljes ingatlanra, ha csak résztulajdonnal rendelkezem?**

Nem, a kedvezmény kizárólag a 65. életévét betöltött személy tulajdoni hányada, illetve a vagyoni értékű joga erejéig vehető igénybe.

**Építményadó adatbejelentésemet megállapodással nyújtom be, 65. életévet betöltöttem, kedvezményre jogosult adózóként az ingatlannal kapcsolatban résztulajdonnal rendelkezem. Igénybe vehetem az építményadó kedvezményt a teljes ingatlanra?**

Nem, mivel a kedvezményt kizárólag a 65. életévet betöltött személy tulajdoni hányada, illetve a vagyoni értékű jog erejéig vehető igénybe.

**Hogyan számítható ki az építmény hasznos alapterülete (példa)?**

Ha egy lakás alapterülete 110 m<sup>2</sup>, hasznos alapterülete 100 m<sup>2</sup> (tetőtéri helyiségekkel rendelkező lakás révén ekkora területen haladja meg a belmagasság az 1,9 m-t), a lakáshoz tartozik egy – tároló-helyiségként hasznosított – 10 m<sup>2</sup> alapterületű pince-helyiség és egy 20 m<sup>2</sup>-es erkély és egy 25 m<sup>2</sup>-es garázs, akkor az építményadó alapja az alábbiak szerint áll elő: Az alapterületből csak a hasznos alapterületnek minősülő alapterületrész adóköteles (100 m<sup>2</sup>), a tároló-helyiségnek minősülő pince a példa szerinti esetben kiegészítő helyiségnek minősül, így (10 m<sup>2</sup> nagyságú) alapterülete nem képez adóalapot, a 20 m<sup>2</sup>-es erkély alapterületének 50 %-a (azaz 10 m<sup>2</sup>) számítandó bele az építményadó alapjába, a garázs azonban teljes (25 m<sup>2</sup> nagyságú) alapterületét tekintve építményadó-terhet visel. Mindezek alapján a példa szerinti esetben az adó alapja: 100 m<sup>2</sup>+10 m<sup>2</sup>+25 m<sup>2</sup> = 135 m<sup>2</sup>. A garázs hasznos alapterületét a „B” betűjelű lapon kell feltüntetni.

**Az egyéni vállalkozó a tulajdonában lévő lakásban nem végez tényleges jövedelem szerzésre irányuló tevékenységet, a lakáson belül nincs elkülönült "lakásrész", amelyet vállalkozói céllal összefüggésben használna, csupán az egyéni vállalkozók nyilvántartásában székhelyként bejegyzésre került a lakcíme. Hogyan alakul az építményadóban az adókötelezettség?**

Az adóalanya a magánszemély vagy gazdálkodó lehet, abban az esetben, ha kapcsolódik hozzá adótárgy is. Jelen esetben, ha nem különíthető el a lakásban olyan „lakásrész”, amely egyértelműen összefüggésbe hozható jövedelemszerzésre irányuló tevékenységgel, akkor kvázi nincs adótárgy. A példában szereplő egyéni vállalkozónak az építményadó adatbejelentésben a lakás teljes hasznos alapterületéről számot kell adni, az első 60 m<sup>2</sup>-re vonatkozóan 750.-Ft/m<sup>2</sup> adómértékkel, a 60 m<sup>2</sup> feletti rész után pedig 0.-Ft/m<sup>2</sup> adómértékkel fog adózni.

**Azon helyzetekben, ahol jelenleg a magánszemély és egy vállalkozó/vállalkozás között bérleti szerződés áll fenn, ahol a lakóingatlan egyértelmű, elhatárolt épülete, külön bejáratú helysége bérleti szerződés alapján van székhelyként használva, ott hogyan alakul az adóalap meghatározása?**

Építményadó esetén az adó alanyára vonatkozóan a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv) 12. §-ában foglaltak az irányadóak.

Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: 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. Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

**Azokban az építményekben, ahol az adótárgy egyértelműen elkülöníthető lakáscélú használatra szolgáló helyiségekre, illetve üzleti célt szolgáló helyiségre, ott az építményadó adatbejelentés során 2 betétlapot kell majd kitölteni. Egyet a lakásra vonatkozóan (A betétlap), egyet pedig az üzleti célt szolgáló helyiségekre (B betétlap)**

Ezekben az esetekben tehát az építményadó fizetésére kötelezett adóalany az ingatlan tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosítottja lesz, az adótárgy pedig egyrészt a lakás célra szolgáló, másrészt a nem lakás célra szolgáló építmény (épület vagy épületrész) lesz, az adott adótárgyhoz kapcsolt adómértékkel.

**Ha egy ingatlan vonatkozásában több vállalkozás van bejelentve székhelyként, ott ugyanazon adótárgy minden vállalkozásnál adózik? Vagy nem?**

Az építményadóban egy adótárgy egyszer adózik. Az adó alanyára vonatkozóan a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv) 12. §-ában foglaltak az irányadóak.

Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: 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. Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

**Hogyan alakul az építményadó engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmények esetén?**

Településünkön vannak olyan ingatlanok, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen területként szerepelnek, a valóságban azonban épület található a jelzett ingatlanon. A helyi adókról szóló törvény szerint az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épület is tárgya az építményadónak.

A hatályba lépett önkormányzati rendelet értelmében minden adóalany – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosított, annak hiányában ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos - adatbejelentésre köteles! Ugyanígy adatbejelentés benyújtására kötelezett az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tulajdonosa/vagyoni értékű jog jogosultja is. Tekintettel arra, hogy településünkön az építményadó 2026. januárjától került bevezetésre, amennyiben az épület(rész) használatbavétele 2025.12. 31-ig megtörtént, akkor 2026. január 1-jével tárgyi adókötelezettség keletkezett.

### **III. Telekadó**

#### **Kinek kell telekadót fizetnie?**

A telekadót annak kell fizetni, aki a naptári év január 1-jén a telek tulajdonosaként (vagy bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultjaként) az ingatlannyilvántartásban szerepel.

Fontos tudni: Ha több tulajdonos van, (fő szabályként) mindenki a saját tulajdoni hányada arányában adózik. Valamennyi tulajdonos által írásban kötött megállapodásban a tulajdonostársak egy tulajdonost is megjelölhetnek adóalanyként.

Ha a telken vagyoni értékű jog van (pl. haszonélvezet), akkor a törvény szerinti szabályok irányadók, de jellemzően a tulajdonos marad az adó alanya.

#### **Kell-e telekadót fizetni azon telkek után, amely ingatlanon olyan építmény található, amelyre építményadót fizet a tulajdonos?**

Mentes az adó alól a magánszemély adóalany - vállalkozó üzleti célra nem szolgáló – azon telekingatlana, amelyen elhelyezkedő, életvitelszerűen használt lakása után az adóévre az építményadóban fizetési kötelezettség terheli.

Minden egyéb esetben telekadót is fizetni kell az érintett ingatlanra vonatkozóan.

#### **Építési tilalom alatt álló telek után kell-e telekadót fizetni?**

Igen, azonban mentes a telekadó alól, az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a.

#### **Hogyan és mikor kell a telekadót bejelenteni?**

Az adatbejelentést első alkalommal 2026. március 31-ig, a következő adóévekben pedig az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell tenni. (Ingatlan tulajdonba/haszonélvezetbe kerülés esetén az adatbejelentés benyújtásának határideje a tulajdonba/haszonélvezetbe kerülést követő év január 15. napja.)

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy önmagában az ingatlan-nyilvántartásban történő változás átvezetése, adás-vételi szerződés, tájékoztatás önkormányzati adóhatóság részére történő megküldése stb. nem elegendő és nem helyettesíti az önkormányzati adóhatóság felé szükséges adatbejelentést!

Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

Az adatbejelentés benyújtható az adóhatóság által rendszeresített űrlapon vagy elektronikus formában (<https://ohp-20.asp.lgov.hu/>).