

KÉRDÉSEK és VÁLASZOK

A magánszemélyek kommunális adófizetési kötelezettség szabályaival kapcsolatban

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény felhatalmazása alapján Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 17/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelete szabályozza a magánszemélyek kommunális adóját.

Mit kell tudni a magánszemélyek kommunális adójáról általánosságban?

Az a magánszemély, aki Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat közigazgatási területén ingatlan-tulajdonjoggal, vagy ezzel kapcsolatos vagyoni értékű joggal (pl.: haszonélvezeti jog, özvegyi jog), illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérleti joggal rendelkezik, kommunális adófizetési kötelezettség terheli. **Adóalanynak** minden esetben **az a személy minősül, aki az év első napján az ingatlannak a tulajdonosa, haszonélvezője vagy bérelője.** Abban az esetben, ha több tulajdonosról van szó, akkor a tulajdonostársak a tulajdoni hányadaik arányában kötelesek megfizetni az adó összegét. Mentese a kommunális adó alól mindazok az épületek, épületrészek, amelyek nem lakás céljára szolgálnak. Szintén nem keletkeztet adókötelezettséget az albérleti jogviszony, amikor magánszemélytől bérel valaki ingatlant (ez esetben a tulajdonos fizeti meg az adót).

Ha egy ingatlanon több különböző funkciójú épület van (lakás, nyárikonyha, garázs, üzlet stb.), mire terjed ki a magánszemélyek kommunális adója?

Ha az ingatlanon lakás van és emellett olyan nem lakás céljára szolgáló építmény, amely nem vállalkozási célt szolgál (pl. garázs), csak a lakás után kell megfizetni a magánszemélyek kommunális adóját.

Ha **az ingatlanon lakás és vállalkozási célt szolgáló építmény van**, a lakás után magánszemélyek kommunális adóját, a vállalkozási célt szolgáló építmény (pl. üzlet) után pedig építményadót kell fizetni. Ez esetben azonban adómentes az adófizetési kötelezettség alól, azaz **nem kell magánszemélyek kommunális adóját megfizetni, amennyiben az építményadó összege magasabb**, mint a magánszemélyek kommunális adójának összege.

Mennyi a magánszemélyek kommunális adójának mértéke?

Az adóösszeg évente 12.000 Ft/ingatlan, amely két részletben fizetendő az adóév során. Az adó első felét március 15-éig, a másik felét pedig szeptember 15-éig kell megfizetni az adózónak.

Hogyan történik a magánszemélyek kommunális adójának bevallása?

A magánszemélyek kommunális adójának adatbejelentéséhez (bevallásához) a szükséges nyomtatványok ügyfélfogadási időben a Felsőpakonyi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályán (a továbbiakban: adóhatóság) a 2363 Felsőpakony, Petőfi Sándor utca 9. szám alatt elérhetők, vagy Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat honlapján (www.felsopakony.hu) is megtalálhatók és letölthetők. **Az adatbejelentési (bevallási) határidő a tulajdonszerzést követő 15 nap, amely a tulajdonszerző kötelezettsége, azaz a kommunális adó önbevalláson alapul.**

Aki nem kap tájékoztatást a magánszemélyek kommunális adójának kötelezettségéről, szükséges-e adatbejelentést (bevallást) tennie?

Igen. Az adózóknak az adatbejelentési (bevallási) kötelezettségüket abban az esetben is teljesíteniük kell, ha az adóhatóság erről külön nem értesítette és nem bocsátotta rendelkezésre az ehhez szükséges nyomtatványokat. **Adatbejelentési (bevallási) határidő a tulajdonszerzést követő 15 nap.**

Mikortól kell fizetni a magánszemélyek kommunális adóját?

Az adófizetési kötelezettség mindig a **tulajdonszerzést követő év január elsejével indul**. Tehát, ha valaki pl. 2025. június 1. napján válik tulajdonossá, akkor a bevallását 2025. június 16. napjáig kell benyújtania és az adófizetési kötelezettsége csak a 2026. január 1. napjától kezdődő adóévtől keletkezik.

Ki fizeti a magánszemélyek kommunális adóját, ha az ingatlanok több tulajdonosa van?

Az adót tulajdonjog arányában fizetik a tulajdonosok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött megállapodásban dönthetnek úgy is a tulajdonostársak, hogy csak egy személy legyen az adó alanya. Ebben az esetben egy - tulajdonosok által kiválasztott - szintén tulajdonos személynek (adózonak) kerül megállapításra a magánszemélyek kommunális adója.

Mi történik, ha az adózó nem fizeti meg a magánszemélyek kommunális adóját?

Hasonlóan egyéb adófizetési kötelezettséghez, a magánszemélyek kommunális adójának befizetésének elmulasztása esetében is **késedelmi pótlékot kell fizetni**, melynek mértéke minden naptári nap után a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének háromszázhatvanötöd része.

Az adatbejelentési (bevallási) kötelezettség elmulasztásakor **mulasztási bírsággal** is sújtható az adózó. Fontos tehát, hogy az adózással kapcsolatos **határidők mindig pontosan betartásra kerüljenek**, mert ezzel a késedelmi pótlék, illetve mulasztási bírságfizetési kötelezettségek elkerülhetők.

Beépítetlen (üres) belterületi ingatlan után magánszemélyek kommunális adókötelezettsége fennáll-e?

Igen. Ebben az esetben is adatbejelentést (bevallást) kell tenni és a tulajdonosnak magánszemélyek kommunális adófizetési kötelezettsége merül fel.

Létezik-e adómentesség a magánszemélyek kommunális adó megfizetése alól?

Miként a legtöbb adónemre, így a magánszemélyek kommunális adójára is igaz, hogy bár a megfizetés alól nem bújhatnak ki az érintettek, de vannak olyan esetek, amikor kedvezmény vagy mentesség kérhető. A vonatkozó információkhoz hozzá lehet jutni a www.felsopakony.hu weboldalon, de akár személyesen az adóhatóságtól is lehet érdeklődni a lehetőségekről. Fontos, hogy a **mentesség** vagy a fizetés alóli felfüggesztés **nem jár automatikusan**, hanem **jogosultság esetén bejelentés alapján adható**.

50%-os adókedvezményben részesül:

a) az az egyedül élő **70 éven felüli nyugdíjas**, a tulajdonában lévő egy lakás vagy ingatlan után, azon év január 1. napjától, amikor betölti a 70. életévét, feltéve, hogy az adó alapjául szolgáló ingatlanban más személy bejelentett lakcímmel (lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel) nem rendelkezik vagy életvitelszerűen más személy nem tartózkodik ott, vagy

b) az a házaspár, a tulajdonukban lévő egy lakás illetőleg ingatlan után, ahol a házastársak egyike a tárgyév január elsejéig betölti a 70. életévét és az adó alapjául szolgáló ingatlanban más személy bejelentett lakcímmel (lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel) nem rendelkezik vagy életvitelszerűen más személy nem tartózkodik ott.

A kedvezmény egy adózó esetében csak egy adótárgyra vonatkozóan adható.

Adómentes az adófizetési kötelezettség alól:

a) az a magánszemély, illetve az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező személy, aki az építményadóról szóló önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik, feltéve, ha az építményadó összege magasabb, mint a kommunális adó összege

b) az a személy, aki a komplex minősítésre vonatkozó részletes szabályokról szóló 7/2012. (II. 14.) NEFMI rendelet 1. melléklete szerint legalább 50-79%-os vagy az ennél súlyosabb fokú össz-szervezeti egészségkárosodású személy, illetőleg akinek a családjában 80%-ot elérő vagy az azt meghaladó össz-szervezeti egészségkárosodást szenvedett eltartott van.

Adómentes az adó alól:

a) az építési tilalom alatt álló telek, a tilalom hatálya alatt,

b) a külterületen lévő lakás, telek,

c) az önálló beépítésre nem alkalmas terület, amennyiben az nem rendelkezik az érvényes beépítési előírásokkal.

A mentesség egy adózó esetében csak egy adótárgyra (ingatlanra) vonatkozóan adható.

Kérjük azon adózóinkat, akiket e mentességek valamelyike megilleti, mielőbb jelentsék be mentességi igényüket az adóhatóságunk felé!

Amennyiben az ingatlan tulajdonosa elhalálozott, mi a teendő?

Ebben az esetben a magánszemélyek kommunális adójának kötelezettsége megszűnik annak az adóévnek az utolsó napján, amelyik adóévben az adózó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapról törölték. Az elhalálozás tényét – a halálesetet követő 15 napon belül – a hozzátartozóknak (örökösöknek) szükséges bejelentenie adóhatóságunk felé.

Az adóhatóság tesz-e lépéseket az adófizetésre egyébként köteles, de a bevallás benyújtását elmulasztó ingatlantulajdonosok feltérképezésére?

Igen, az adóhatóság dolgozói ez év szeptemberétől utcáról utcára haladva valamennyi belterületi ingatlan tekintetében megkezdtek felülvizsgálni, hogy az adott ingatlan tekintetében annak tulajdonosa a bevallási kötelezettségének eleget tett-e. Amennyiben megállapításra kerül annak elmulasztása, akkor adatbejelentése (bevallási nyomtatvány) küldésével megkeressük a tulajdonost és határidő tűzésével – mulasztási bírság megállapítása mellett – felkérjük arra, hogy (akár 5 évre visszamenőleg) tegyen eleget a bevallási és annak alapján az adófizetési kötelezettségének. Amennyiben ezt elmulasztja, akkor az adó hivatalból történő kivetésére kerül sor.

Mindezt elkerülendő kérjük a t. Lakosságot, hogy a fentiek alapján önként tegyenek eleget a bevallási kötelezettségüknek az esetleges mulasztási bírság és késedelmi pótlék kivetését megelőzendő.

dr. Molnár Csaba
jegyző