

TELEKADÓRÓL SZÓLÓ ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÓ 2014. január 1. naptól

A helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. /a továbbiakban Htv./ 1.§ felhatalmazása alapján Velence Város Önkormányzata a 21/1995.(XII.31.) számú rendeletével 1996. január 01.-ével vezette be a telekadót. A Htv. 17.§ szerint adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. A telek fogalmát a Htv. VII. fejezet 52.§ 16. pontja értelmezi, miszerint telek: „*az építménnyel be nem épített földterület, ide nem értve*

a) belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,

b) külterületen fekvő termőföldet¹

c) a tanyát²

d) a közút területét

e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,

f) a temetőkről és a temetkezéssről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet

g) a halászatról és a horgászatról szóló törvény szerinti víztározó területét

h) az erdőt;

i) az ingatlan- nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földrészletet”

Adóalanya: Htv. 18. §. alapján az adó alanya az, aki a naptári év első napján az ingatlan tulajdonosa, hasznélvezője, vagyoni értékű jog jogosultja.

A több tulajdonossal, hasznélvezővel bíró ingatlanok esetén az adózás történhet a tulajdoni hányadnak megfelelő részarányban, illetve történhet egy személyben is. Ez utóbbi esetében valamennyi tulajdonos, hasznélvező által **írásban megkötött megállapodással** (a formanyomtatvány tartalmazza ezt a megállapodást) a tulajdonosok/hasznélvezők közül egyet felruházhatnak az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel.

Adókötelezettség keletkezése /Htv. 20.§ (1)/:

a) a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján,

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,

c) erdőnek minősülő telek esetében

ca) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy

cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését követő év első napján

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,

e) az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

Akókötelezettség megszűnése /Htv. 20.§ (2)/:

a) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,

b) az a) pontban foglaltaktól eltérően a

ba) tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,

bb) belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,

c) külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése évének utolsó napján,

¹ *termőföld:* az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván

² *tanya:* a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;

- d) az a)-c) pontban foglaltaktól eltérően teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése évének utolsó napján,
- e) a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján szűnik meg.

Az adókötelezettségben bekövetkező fentiekben nem említett minden más változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Bevallási határidő: az adókötelezettségben bekövetkező változást követő 15 napon belül.

Befizetési határidő: az adót évente 2 egyenlő összegben, március 15.- ig és szeptember 15.- ig kell megfizetni Velence Város Önkormányzat 11736082-15363107-02510000 (OTP Gárdony) számú számlájára. Az adónyilvántartásban szereplő adóalanyoknak a befizetés teljesítéséhez minden év elején csekket küldünk postai úton.

Mentességek

Törvény által biztosított mentesség (Htv. 19.§ alapján):

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- b) a belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú földterület, feltéve, ha az adóévben annak teljes területe tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll és e tény a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóévben igazolja,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védőbiztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

Önkormányzati rendelet által biztosított területi mentesség (31/2012. (XI.30.) számú rendelettel módosított 7/2011.(IV.01.) számú helyi adó rendelet alapján):

- Az ingatlan- nyilvántartás szerint lakóházzal, hétvégi házzal beépített telek esetén a lakóház/hétvégi ház alapterületét is magába foglaló 1200 m².
- Az üres (beépítetlen) ingatlan a belterületbe vonást követő tárgyévtől számítottan 2 évig.

Velencén tehát az alábbi ingatlanokra áll fenn telekadó kötelezettség: a törvény által megfogalmazott, a telekadó hatálya alá tartozó minden, mentességgel nem érintett földterület.

Az adó mértéke

Az adórendelet 10.§ alapján:

- a) lakó és üdülő és egyéb telek esetén 50,- Ft/m²/év
- b) tóparti besorolású telek³ esetén 100,- Ft/m²/év

A helyi adórendelet magánszemély adóalany esetén a 10.§ a) pontja szerinti adótételből 10,- Ft/m²/év adókedvezményt biztosít, amennyiben a telek nem üzleti célt szolgál.

³ 31/2012. (XI.30.) számú rendelettel módosított 7/2011.(IV.01.) számú helyi adó rendelet 3 és 4 számú melléklete szerinti ingatlanok

A telekadó eljárásrendje

„Az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adók esetében- az önadózás és az adóbeszedés kivételével- az adózó bevallásának benyújtásával jelenti be adókötelezettségét.” A telekadó kivétéssel megállapítandó adó, mely az adózó bevallása, bejelentése, adatszolgáltatása alapján történik, az adóhatóság a fizetendő adóról a bevallás (bejelentés) adatai alapján határoz.

/Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. tv. (továbbiakban Art.) 14.§ (1) bekezdés c) pontja, 19.§ és a 32.§ (2) bekezdése, 25.§ (1) bekezdés c) pontja, 118.§, 125.§ (2), (4) valamint (5) bekezdése./

Tehát a telekadóval érintett ingatlan tulajdonosa, vagyoni értékű jog jogosultja kötelezettsége az adóbevallás önkéntes benyújtása, hiszen a változás beálltáról ő az elsőként és közvetlenül információval rendelkező.

Az adóhatóság csak egy már megindult eljárás során és keretében tud személyre szóló adózással kapcsolatos tájékoztatással szolgálni. Eljárásról pedig akkor beszélünk, ha az adóhatóság és az adóval érintett személy kapcsolatba került egymással (ez történhet az ügyfél kezdeményezésére, vagy hivatalból, ellenőrzés útján). Minden más esetben a tájékoztatási kötelezettségünknek a törvény által előírt módon, kihirdetéssel kell eleget tenni.

A tájékoztatási formát a kihirdetésen túl kiterjesztettük az adóhatóság által még ismeretlen ügyfelek számára oly módon is, hogy hivatalos honlapunkon (www.velence.hu) rendelkezésre állnak az adóhatósági nyomtatványok, az adózásról szóló adónemenkénti tájékoztatások, illetve a helyi rendeletek, továbbá a helyi újságban újságcikkkel hívjuk fel az állampolgárok figyelmét az esetleges változásokról, kötelezettségekről, azok határidejéről.

Az adóhatóság ügyintézője a Velencei ingatlanokra vonatkozóan az egyes adókötelezettségek teljesítésére adófelderítést végez, ellenőrzéseket tart. Amennyiben megállapítja a bevallásra vonatkozó előírások megtartásában az adóalany mulasztását, úgy határidő tűzésével adóbevallás benyújtására hívja fel. Az adóhatóságnak 5 éven belüli adómegállapítási joga van, ami azt jelenti, hogy az adókötelezettség keletkezését követő év első napjától vagy a mulasztás feltárásának évét megelőző maximum 5 évre visszamenőleg egyösszegben állapítja meg az adófizetési kötelezettséget. /Art. 165.§/

Jogkövetkezmények, szankciók

A bevallási kötelezettséget késedelmesen vagy nem teljesítő adóalanyt az Art. 172. §. (1) bekezdése a) és c) pontja alapján a magánszemély adózó esetén 200 ezer forintig terjedően, más adózó esetén 500 ezer forintig terjedően mulasztási bírsággal lehet súlytani. Ez a mulasztási szankció egészen a bevallás benyújtásáig ismételhető, a korábbi bírság kétszeresének kiszabása mellett.

adócsoport

A telekadóval kapcsolatos bővebb információt elolvashatnak a hivatkozott jogszabályhelyekben, mely ingyenesen elérhető a www.net.jogtar.hu elérhetőségen