**Tájékoztató a magánszemély kommunális adójáról**

**Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?**

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik a magánszemély kommunális alanyának minősülnek.

**Ezen adó alanya csak és kizárólag magánszemély lehet!**

**Ki a kommunális adó alanya?**

1. az a magánszemély, aki az adóév első napján az Önkormányzat illetékességi területén nem rendelkezik bejelentett lakóhellyel,
2. az a magánszemély, aki az adóév első napján az Önkormányzat illetékességi területén rendelkezik bejelentett lakóhellyel, de a lakását nem életvitelszerű lakhatásra hasznosítja,
3. az a magánszemély, aki a lakását részben vagy egészben bérbe adja, vagy amelynek egyéb módon történő hasznosításából adóköteles jövedelme keletkezik,
4. az a magánszemély, aki a lakását üzletszerűen hasznosítja

**Ki mentesül a magánszemély kommunális adója alól?**

1. az a magánszemély, aki az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője,
2. az a magánszemély, aki a részben vagy egészben tulajdonában álló lakás tulajdonosa (több tulajdonos esetében legalább az egyik tulajdonos) vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja az év első napján az Önkormányzat illetékességi területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik, és az adótárgy egyúttal életvitelszerű lakhatásra használt olyan lakás, lakrész, amelyet nem adnak részben vagy egészben bérbe vagy amelynek egyéb módon történő hasznosításával összefüggésben a tulajdonosoknak vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjának nem keletkezik adóköteles jövedelme – vagy üzletszerűen nem hasznosítja,
3. az a magánszemély, aki a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik,
4. az a magánszemély, akinek a tulajdonában álló építmény után építményadó-fizetési kötelezettsége keletkezik,
5. az a magánszemély, akinek a tulajdonában álló telek után telekadó-fizetési kötelezettsége keletkezik

**Az adókötelezettség keletkezése és megszűnése**

**A tulajdonos személye**

Az ingatlan **tulajdonosának** azt a magánszemélyt kell tekinteni, aki **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.**

Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság **széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.** Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Mindez praktikusan azt jelenti, hogy **a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától a magánszemély kommunális adó alanyának tekintendő**. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Újonnan létrehozott építmény, például **új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik**, ha a lakást „tervasztalról” vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új épület, lakás el is készül (**használatba vételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik**, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a **ráépítés, elbirtoklás** vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

**Vagyoni értékű jog jogosítottja**

Az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog, vagyonkezelői jog, tartós földhasználat, **haszonélvezet, használat joga** - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, földhasználat és lakásbérlet lehet.

**Ilyen vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalanynak.**

**Egyéb esetek**

Ha az épületnek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles építményén, akkor tulajdoni illetőségük vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a lakásbérleti jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg. A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre szűnik meg az adókötelezettség.

**Mely időpontig és hová kell a bejelentést benyújtani?**

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, **változását követő tizenöt napon belül kell teljesíteni.** Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles építmény található.

A magánszemély kommunális adója – vállalkozónak nem minősülő – magánszemély adóalanya mentesül az adatbejelentés-benyújtási kötelezettség alól abban az esetben, ha az az adóalanyt az e rendelet szerinti adófizetési kötelezettség nem terheli.

**Hogyan lehet adatbejelentést tenni?**

Az adatbejelentés az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatványon nyújtható be.

Elektronikusan az E-Önkormányzat portálon <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> az „Adatbejelentés a magánszemély kommunális adójáról” szóló űrlap kitöltésével, vagy a <https://jozsefvaros.hu/onkormanyzat/ugy/144> oldalról letöltött „word” formátumú űrlap kitöltésével, majd azt az e-papír <https://epapir.gov.hu/> oldalon keresztül történő megküldésével.

Amennyiben nem rendelkezik ügyfélkapuval úgy a fent megjelölt oldalról letöltött nyomtatványt papír alapon küldje meg a 1082 Budapest, Baross utca 63-67. levelezési címre.

**Az adatbejelentéshez kérjük mellékelni: az adásvételi és\vagy bérleti szerződést.**

Az adóhatóság írásban, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton tart kapcsolatot az adózóval és az eljárásban résztvevőkkel.

Figyelem! Amennyiben az adózó nem tesz adatbejelentést, az önkormányzati adóhatóságnak törvényi lehetősége, hogy ellenőrzést folytasson le, illetőleg az ellenőrzésben feltárt adókülönbözetet elévülési időn belül több évre visszamenőlegesen megállapítsa.

Az Art. 202. § (1) bekezdése alapján az adó megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított öt év elteltével évül el, amelyben az adóról bevallást, adatbejelentést, bejelentést kellett volna tenni, illetve bevallás, adatbejelentés, bejelentés hiányában az adót meg kellett volna fizetni.

Tájékoztatásul: az Art. 220. § szerint az adóhatóság az e törvényben, adókötelezettséget előíró törvényben, illetve e törvények felhatalmazásán alapuló más jogszabályban megállapított kötelezettségnek a megszegése miatt a természetes személy adózót kettőszázezer forintig, nem természetes személy adózót ötszázezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújthatja.

**Eljárás díja:**

Magánszemély kommunális adója adatbejelentő benyújtása díj-és illetékmentes.

**Ügyintézési idő:**

Az ügyintézési határidő az adatbejelentésnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező adóhatósághoz történő megérkezését követő napon kezdődik. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő 30 nap.

**Mi történik az adatbejelentést követően?**

Az adatbejelentés adatai alapján **az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót**, és írásbeli alapon történő kapcsolattartás esetén hivatalos iratként vagy az Eüsztv.-ben meghatározott elektronikus úton kézbesíti.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz az szükséges az adóhatóság hiánypótlást, nyilatkozattételt rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

**Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben.**

Teljes adóévben adót két egyenlő részletben adóév **március 15-ig**, illetve **szeptember 15-ig kell megfizetni, csekken vagy átutalási megbízással a Józsefvárosi Önkormányzat 11784009-15508009-02820000. számú JVÖ Magánszemélyek kommunális adója számla javára.** Az adókötelezettség mindaddig fennáll, amíg az adóhatóság újabb határozatot nem hoz az adott építményről.

Az adó- és illetékfizetési kötelezettség teljesíthető az E-Önkormányzat Portálon az elektronikus fizetési rendszer igénybevételével az alábbi elérhetőségen: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>

**A magánszemély kommunális adójának éves mértéke adótárgyanként, illetve lakásbérleti jogonként évi: 28.140,- Ft.**

**Eljáró hatóság:** jegyző

Ügyintézés helye: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (1082 Bp. Baross u. 63-67.) Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály, Adóügyi Iroda, (II. emelet 217.)

**Ügyfélfogadás ideje: (2020. november 16-tól a személyes ügyfélfogadás szünetel!)**

Hétfő: 13.30 – 18.00

Szerda: 08.15 – 16:30

Péntek: 08.15 – 11.30

**Vonatkozó jogszabályok:**

2017. évi CL. tv. az adózás rendjéről,

2017. évi CLI. tv. az adóigazgatási rendtartásról,

1990. évi C. törvény a helyi adókról,

40/2014. (XI.13.) számú önkormányzati rendelet

**Példák a kommunális adóhoz:**

**Adóznom kell?**

**NEM** ha az **Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője.**

**NEM** ha magánszemély adózónként, választása alapján az a részben vagy egészben tulajdonában álló lakás, amelynek tulajdonosa (több tulajdonos esetében legalább az egyik tulajdonos) vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja **az adóév első napján az Önkormányzat illetékességi területén**

1. **bejelentett lakóhellyel rendelkezik,**
2. **és az adótárgy egyúttal életvitelszerű lakhatásra használt olyan lakás, lakrész,** *életvitelszerű tartózkodás: a természetes személy akkor tartózkodik életvitelszerűen az épületben, ha az a lakóingatlan szolgál számára ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás stb. – legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínéül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál. Az életvitelszerű tartózkodás azt jelenti, hogy ez a lakás a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ. Nem tekinthető életvitelszerű ott-tartózkodásnak, ha a természetes személy csupán ritkán, alkalomszerűen, az ott lakás/tartózkodás látszatának keltése céljából használja az ingatlant.*
3. **amelyet nem adnak részben vagy egészben bérbe, vagy amelynek egyéb módon történő hasznosításával összefüggésben a tulajdonosoknak vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjának nem keletkezik adóköteles jövedelme**
4. **vagy üzletszerűen nem hasznosítják.**

**NEM** ha magánszemélytől bérelek lakást.

**NEM** ha cégtől bérlek lakást, valamint ez a lakás egyben lakóhely is.

**NEM** ha **magánszemély tulajdonában álló építmény,** **amely után a tulajdonosnak**, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjának **építményadó-fizetési kötelezettsége keletkezik.** *(pl. nem lakás céljára (iroda céljára) történő hasznosítás esetén)*

**NEM** keletkezik kommunálisadó fizetési kötelezettség a **magánszemély tulajdonában álló telek, után a tulajdonosnak**, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjának, mert ez esetben **telekadó-fizetési kötelezettsége keletkezik.**

**IGEN** ha a tulajdonom a lakás és bejelentett lakóhellyel rendelkezem,

de életvitelszerűen nem élek ott.

*életvitelszerű tartózkodás: a természetes személy akkor tartózkodik életvitelszerűen az épületben, ha az a lakóingatlan szolgál számára ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás stb. – legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínéül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál. Az életvitelszerű tartózkodás azt jelenti, hogy ez a lakás a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ. Nem tekinthető életvitelszerű ott-tartózkodásnak, ha a természetes személy csupán ritkán, alkalomszerűen, az ott lakás/tartózkodás látszatának keltése céljából használja az ingatlant.*

**IGEN** ha a tulajdonom a lakás és bejelentett lakóhellyel nem rendelkezem az adott ingatlanban.

**IGEN** ha a tulajdonom a lakás és azt bérbe adom (*pl. egy szobáját, vagy az egész lakást)*

**IGEN** ha cégtől bérelem a lakást és oda nincs bejelentett lakóhelyem.