

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2008. november 6.

Dr. Xantus Judit
Jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

55/2008. (XI. 06.) sz. önk. rendelete

az építményadóról *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 10.§ (d) pontjában meghatározott jogkörében eljárva, a helyi adókról szóló többször módosított és kiegészített 1990. évi C. törvény 1.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt, valamint Budapest Főváros Közgyűlésének a helyi adók bevezetéséről szóló többször módosított 5/1991. (II.19.) sz. rendeletében adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §¹

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) illetékességi területén e rendeletével határozatlan időre építményadót vezet be.

2. §

Adókötelezettség

(1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül:

- a) a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban: építmény),
- b) ²egyéni vagy társas vállalkozás (a továbbiakban: vállalkozás) tulajdonában lévő lakás teljes alapterülete, amennyiben az a vállalkozás tevékenységével összekapcsolható, annak üzleti céljait szolgálja, és a lakás fenntartásával összefüggő költségeket a vállalkozó a társasági adó, illetve a helyi iparüzési adó alapjának megállapítása során adó-alap-csökkentő tényezőként érvényesíti. A vállalkozási tevékenységgel összekapcsolható különösen, ha a lakás a vállalkozás bejegyzett székhelye, telephelye, fióktelephelye, levelezési címe.

* Egységes szerkezetben a módosító 64/2008.(XII.12.) sz. önk. rendelettel, a 43/2009.(XII.21.) ök.sz. rendelettel, az 50/2010.(XII.01.) sz. rendelettel, a 73/2011.(XII.22.) sz. rendelettel, a 61/2012.(XI.29.) sz. rendelettel

¹ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz. önk. rendelet 1. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

² Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

- c) a lakás teljes vagy azon alapterülete, amelyet nem lakás céljára használnak.

³(2)

(3) Az adó kötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

3. §

Az adó alanya

(1) E rendelet alkalmazásában adóalanynak minősül és a rendelet kiterjed:

- a) a magánszemélyekre,
- b) a jogi személyekre,
- c)⁴ a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra, egyéb szervezetekre,
- d) a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülésére.

(2)⁵ Az adó alanya az, aki a naptári év (továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen az alapterület módosulását, illetve az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet.

Tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának - a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

(3) Közös tulajdon esetén, a valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

(4) Társasház, - garázs és - üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek utána az adó alanya az említett közösség.

³ Módosította a 64/2008.(XII.12.)sz.önk. rendelet. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd hatályon kívül helyezte a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 7. § 2012. január 1-től.

⁴ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni. Majd módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 3. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

⁵ Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz.önk. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

4. §

Feltételes alanyi adómentesség

(1)⁶ Adómentes az építményadó alól – a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

(2)⁷ Az (1) bekezdés szerinti mentesség – az ott felsorolt adóalanyok számára – csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület után jár. A feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak.

5. §

Tárgyi adómentesség

(1)⁸ Mentés az adó alól:

- a) a szükséglakás,
- b) az óvóhely (légópince),
- c) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló épület (pl. istálló, üvegház, terménytároló magtár, műtrágyatároló) feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységhez kapcsolódóan használja.
- d) a magánszemélyek tulajdonában lévő, kizárólag tömegsport céljára szolgáló építmények.
- e) ⁹a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség.

(2)¹⁰ Adómentes

- a) az önkormányzati bérlakás és a magánszemély tulajdonában lévő kizárólag lakás céljára használt lakás,
- b) a rendelet 2.§-ának hatálya alá nem tartozó, a Htv. 52.§ 26. pontja szerinti vállalkozó tulajdonában lévő kizárólag lakás céljára használt lakás.

⁶ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni. Majd módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 4. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

⁷ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

⁸ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 3. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

⁹ Kiegészítette a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 5. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

¹⁰ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 6. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

(3)¹¹ Amennyiben a magánszemély a tulajdonát képező garázst rendeltetésszerűen gépkocsi tárolásra használja, egy garázs után 15 m²-ig az adót nem kell megfizetnie, ideértve a teremgarázsban (*egy helyrajzi számon*) lévő magánszemély gépkocsi beállóját (*parkolóhelyét*) is.

(4) Ha a társasház a közös tulajdonában lévő építményét bérbeadással, vagy egyéb módon nem hasznosítja, illetve abból nem jut bevételhez, akkor az építmény után nem kell építményadót fizetni.

(5)¹²

6. §¹³

Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség

Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentességre a Htv. 13/A-a alkalmazandó.

7. §

Adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése

(1)¹⁴ Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmény esetében az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

2008. január 1-jét megelőzően kiadott, jogerős használatbavételi, illetőleg fennmaradási engedélyek esetében a kiadást követő év első napjától számított három évig adómentesek az adókötelezettség alá eső építmények.

(2) Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építmények az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

(3) Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

(4)¹⁵ Magánszemély tulajdonában lévő nem lakás céljára használt, vagy nem lakás céljára bérbe adott lakása után fizetendő építményadót az adóév második félévére nem kell megfizetnie akkor, ha az adókötelezett nyilatkozik arról, - vagy bérbeadás esetében szerződéssel igazolja, - hogy a lakásnak nem lakás céljára történő használata az adóév első félévében megszűnt és az ingatlant a továbbiakban rendeltetésszerűen, lakás céljára használja.

¹¹ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

¹² Hatályon kívül helyezte a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 14. § 2012. november 30-tól, a rendelkezést 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

¹³ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 7. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

¹⁴ Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz. önk. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

¹⁵ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 8. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

(5) Az adókötelezettségben bekövetkező – (1) - (4) bekezdésekben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

8. §

Az adó alapja és mértéke

(1) A építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

(2)¹⁶ E rendelet alkalmazásában hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság 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 épülethez 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.

(3)¹⁷ Az építményadó mértéke 1.580,-Ft/m²/év.

9. §

Adómérséklés, adóelengedés, fizetési könnyítés

(1)¹⁸ Az önkormányzati adóhatóság magánszemély – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott – kérelme alapján az őt terhelő adó-, pótlék- és bírságtartozást mérsékelheti vagy elengedheti, ha azok megfizetése az adózó és vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti. Az adóhatóság a szociális helyzet feltárására környezet-tanulmányt folytat le. Az adóhatóság az adózó szociális, anyagi helyzetét alátámasztó bármely iratba betekinthez és arról másolatot készíthet.

(2) Az adózás rendjéről szóló, többször módosított 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 134.§ (2) bekezdése értelmében az adóhatóság az (1) bekezdésben foglaltakon túl más személy adóját nem engedheti el, és nem mérsékelheti.

(3)¹⁹ Az önkormányzati adóhatóság – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott adózói kérelem alapján – a pótlék- és bírságtartozást mérsékelheti (elengedheti) különösen akkor, ha annak megfizetése a vállalkozási tevékenységet folytató magánszemély, jogi személy vagy egyéb szervezet gazdálkodási tevékenységét ellehetetlenítené. Az adóhatóság a mérséklést az adótartozás egy részének (vagy egészének) megfizetéséhez kötheti.

(4) Az önkormányzati adóhatóság fizetési halasztást és részletfizetést (a továbbiakban: fizetési könnyítés) – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott kérelem alapján – az

¹⁶ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 9. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

¹⁷ Módosította az 50/2010.(XII.01.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2010. dec. 1-től, rendelkezéseit 2011. január 1-től kell alkalmazni.

¹⁸ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 10. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

¹⁹ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz.. önk. rendelet 11. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

adózó és az adó megfizetésére kötelezett személy kérelmére az adóhatóságnál nyilvántartott adóra engedélyezhet. A fizetési könnyítés abban az esetben engedélyezhető, ha a fizetési nehézség a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható, továbbá átmeneti jellegű, tehát az adó későbbi megfizetése valószínűsíthető.

(5) Az adóhatóság az Art. 149.§ (1) bekezdésében adott felhatalmazás alapján biztosítási intézkedést rendelhet el.

(6) Az adóhatóság kérelemben felhozott indokok igazolására szólíthatja fel az adózót.

(7) A méltányossági kérelem elbírálása az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozik.

10. §

Adókedvezmények

(1) - (6)²⁰

(7)²¹ Ha a magánszemély tulajdonában lévő, ingatlan-nyilvántartásban pincehelyiségként bejegyzett, valamint a pincszinten lévő nem lakás céljára szolgáló és az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként bejegyzett helyiségben bevételszerző tevékenységet, vagy raktározást nem folytatnak, akkor e helyiség után a 8.§ (3) bekezdésében meghatározott alapadó 50%-át kell csak megfizetni.

(8)²² Amennyiben a magánszemély adóalany az (1) bekezdésben foglalt adókedvezményt igénybe kívánja venni, a jogosultság fennállását követő adóév január 15-ig büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkoznia kell arról, hogy a helyiségben sem bevételszerző tevékenységet, sem raktározást nem folytatnak. Az adókedvezmény utólagos igénybevételére nincs lehetőség.

11. §

Bejelentési és bevallási kötelezettség

(1) Az építményadóról szóló bevallást adóév január 15-ig kell benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz az általa rendszeresített formanyomtatványon.

(2)²³ Az építményadót az adóhatóság 1995. január 1. napjától bevallás alapján kivetéssel állapítja meg.

(3) Az építményadót minden évben félévenként két egyenlő részletben adóév március 15-éig, illetve szeptember 15-éig kell megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén késedelmi pótlék kerül

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 7. § 2012. január 1-től.

²¹ Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

²² Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

²³ Módosította a 61/2012.(XI.29.) sz. önk. rendelet 12. §. Hatályos 2012. november 30-tól, rendelkezéseit 2013. január 01. napjától kell alkalmazni.

felszámolásra. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámolás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.

(4) Ha az esedékesség időpontjáig (március 15., illetve szeptember 15.) az adókiivetés nem történt meg, az esedékes adót a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

(5) Az adókötelezettséget érintő változásokról, annak bekövetkezésétől számított 15 napon belül – az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatványon – kell értesíteni az önkormányzati adóhatóságot.

12. §

Záró rendelkezések

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a helyi adókról szóló, többször módosított 1990. évi C. törvényben, valamint az adózás rendjéről szóló, többször módosított 2003. évi XCII. törvényben foglaltak az irányadók.

(2) E rendelet a kihirdetése napjával lép hatályba. Rendelkezéseit 2009. január 01. napjától kell alkalmazni, ezzel egyidejűleg az építményadóról szóló 21/1993.(VI.29.) sz. önk. rendelet és az azt módosító 20/1994.(IV.19.), 55/1995.(XII.01.), 57/1996.(XI.27.), 29/1997.(XI.05.), 58/1997.(XI.05.), 44/2000.(XII.14.), 33/2003.(VI.16.), 47/2003.(IX.18.), 66/2003.(XII.12.), 69/2007.(XII.10.) sz. önk. rendeletek hatályukat veszítik.

²⁴ (3) *Az R. 3.§ (2) bekezdésében, a 6.§ (2) bekezdésében, a 6.§ (4) bekezdésében, illetve a 7.§ (1) bekezdésében foglalt módosítások 2010. január 1. napján lépnek hatályba. A módosításokat a folyamatban lévő ügyekben nem kell alkalmazni.*

Budapest, 2008. november

dr. Xantus Judit
jegyző

Csécsei Béla
polgármester

²⁴ Kiegészítette a 43/2009.(XII.21.) ök. sz. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától.