

Gyakori kérdések a kommunális adóval kapcsolatban

Az idei évtől hatályos csákvári kommunális adóval kapcsolatban leggyakrabban felvetődő kérdéseket és válaszokat gyűjtöttük csokorba az alábbiakban.

Kérdés: Mi után kell a kommunális adót megfizetni?

Válasz: A kommunális *adó tárgyai*, amelyek után az adót meg kell fizetni

- a lakás céljára szolgáló építmény,
- az üdülőépület és
- a nem magánszemély tulajdonában álló lakáson fennálló lakásbérleti jog.

K: Ki köteles a kommunális adó bevallására és megfizetésére?

V: A kommunális adó bevallására és megfizetésére az a személy vagy szervezet kötelezett, aki/amely a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, vagyis az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel (*adóalany*).

K: Ki tekintendő tulajdonosnak az év első napján bejegyzés alatt álló ingatlan esetében?

V: Amennyiben az adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtották és ezt a tényt az ingatlanügyi hatóság már széljegyezte, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.

K: Ki tekintendő az újonnan létrehozott építmény tulajdonosának, ha az építmény eladása a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően történt?

V: A használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően értékesített új építmény tulajdonosa a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától - a földhivatalhoz történő benyújtást követően - a szerző fél.

K: Kiskorú tulajdonos esetén ki felel az adótartozásért?

V: Az általános szabály szerint a szülői felügyelet alatt álló kiskorú gyermek adótartozásáért – a munkakeresményéből eredő adótartozás kivételével – a szülői felügyeletet gyakorló szülő az általa kezelt vagyon erejéig felel. Tehát, ha a szülői felügyeletet gyakorló szülő nem gondoskodott az adó bevallásáról és/vagy megfizetéséről, és azt a kiskorútól nem lehet behajtani, az adó megfizetésére ő kötelezhető, az általa kezelt vagyon mértékéig.

K: Több tulajdonos esetén ki, hogyan adózik?

V: Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak; vagyis egyezség alapján az egyik tulajdonos vállalja, hogy az adó az ő nevére legyen megállapítva, és erről egymás között elszámolnak.

K: Ki tekintendő adóalany, ha az építményen haszonélvezeti jog áll fenn?

V: Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, a jog gyakorlására jogosult a kommunális adó alanya. Vagyoni értékű jog különösen a kezelői jog, a vagyonezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga, a lakásbérlet.

K: Alanya-e a kommunális adónak a lakás bérlője?

V: Az előző válaszban foglaltaknak megfelelően, mivel a lakásbérleti jog is vagyoni értékű jog, a törvény a lakás bérlőjét is adóalanyként tekinti.

K: Hogyan adózik a lakás, lakóépület és az üzlethelyiség, műhely, fizető vendéglátást szolgáló helyiség, ha egy épületen belül találhatóak?

- V:** Ha az üzlet, műhely, fizető vendéglátást szolgáló stb., vagyis vállalkozói üzleti célt szolgáló helyiség lakással, lakóépülettel egy épületen belül vagy külön épületben, de egy ingatlanon belül van, és ez a tulajdoni lapon fel is van tüntetve, akkor a vállalkozói üzleti célt szolgáló helyiség után építményadó, a lakás után kommunális adó fizetendő.
- K:** Ki mentesülhet a kommunális adó megfizetése alól?
- V:** Az adórendelet szerint mentes az adófizetési kötelezettség alól
1. a három vagy több 18 éven aluli személyt eltartó család lakóhelyéül szolgáló adótárgy (ld. első kérdés), ha a család egy főre jutó jövedelme nem éri el a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresét, jelenleg az 57 000 forintot;
 2. az egyedül élő, 70 év feletti magánszemély lakóhelyéül szolgáló adótárgy (ld. első kérdés), ha a magánszemély havi jövedelme a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresét, jelenleg az 57 000 forintot nem éri el. Figyelem! A mentességhez mindhárom feltételnek teljesülnie kell!
- K:** Van-e kedvezmény a kommunális adó mértékében?
- V:** Az adórendelet alapján 50 % kedvezmény illeti meg az adóalanyt minden második és további adótárgy (ld. első kérdés) után.
- K:** Külterületi gazdasági építményekre vonatkozik a mentesség vagy a kedvezmény?
- V:** Külterületi gazdasági építményekre nem vonatkozik a mentesség, mert azok építményadó és nem a kommunális adó hatálya alá esnek.
- K:** Jár-e kommunális adó kedvezmény arra az adótárgyra, amely tulajdonosának ez már a második ingatlana, de az első nem Csákvár területén van?
- V:** Adókedvezmény ebben az esetben nem jár, mert az első ingatlan a helyi rendelet értelmében nem tekinthető adótárgynak, így a csákvári illetőségű adótárgy elsőnek minősül. A kedvezmény szempontjából tehát csak a csákvári illetőségű adótárgyak számíthatók be.
- K:** Miért hitelesítetlen (aláírás és pecsét nélküli) értesítéseket kapott a lakosság a kommunális adóval kapcsolatos szabályokról? Kötelező-e ilyen formában ez az irat bárkire is? Kötelezők-e a benne foglaltak azokra, akik az értesítést nem kapták meg?
- V:** Az adóbevallási nyomtatvánnyal kapcsolatos tájékoztató csupán a lakosság értesítését szolgálja, mely felhívja a figyelmet a jogszabályváltozásra és a kötelező kommunális adó bevallás benyújtására. A tájékoztató tehát nem kötelez senkit semmire. Azonban az önkormányzat kihirdetett, hatályos rendelete – annak ismeretétől függetlenül – kötelezi az érintett adóalanyokat. Erről a változásról több csatornán, különböző formákban igyekeztünk tájékoztatást adni (letölthető <http://www.csakvar.hu/rendelet/68.pdf>), s a tájékoztató is a megismertetést célozta.
- K:** Kapnak-e „hivatalos papírt” az érintettek?
- V:** A lakossági adóbevallások feldolgozása után kerül sor az adóhatározat kiküldésére, ami már hivatalosan aláírt és lepecsételt ügyirat lesz, és térítvevényesen kerül postázásra. Hangsúlyozzuk, hogy ez a határozat már csak a konkrét adófizetési kötelezettséget keletkezteti, az adóbevallási kötelezettség az érvényes rendeletből fakad.
- K:** Mikor kell az a kommunális adót bevallani?
- V:** A kommunális adót most, első ízben legkésőbb január 15-ig kell bevallani. Ezt követően nem kell évente bevallást tenni, de az adót érintő változásokat a keletkezésüket követő tizenöt napon belül be kell jelenteni.
- K:** Egy adótárgy több tulajdonosa (adóalánya) esetén csak a legnagyobb arányú tulajdonnal rendelkező köteles az adóbevallásra?
- V:** Ez téves értelmezés. Az adóbevallásra minden adóalany kötelezett. Eltérni ettől akkor lehet, ha valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a

tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost ruháznak fel.

- K:** Milyen következményei lehetnek az adóbevallás elmulasztásainak vagy késedelmes benyújtásának?
- V:** A törvény értelmében a magánszemély 200 ezer forintig, más adózó 500 ezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható, ha a bejelentési (bejelentkezési, változás-bejelentési), adatszolgáltatási kötelezettségét késedelmesen, hibásan, valótlan adattartalommal vagy hiányosan teljesíti.
- K:** Mire fordítja az adóbevételt az önkormányzat?
- V:** A kommunális adó bevezetésével egyidejűleg arról is döntést hozott a képviselő-testület, hogy az új forrásokat kizárólagosan csak településfejlesztési célokra lehet fordítani.

Bízva abban, hogy összeállításunk segítséget nyújt az érintetteknek, felhívjuk a figyelmet, hogy az önkormányzati hivatal ügyfél eligazítója munkaidőben a kérelmek, bevételek, egyéb iratok átvételére rendelkezésre áll, ügyfélfogadási időben pedig munkatársaink kérdéseikre választ adnak, a kitöltésben segítséget tudnak nyújtani. Ha további közérdekű kérdések merülnek fel, a rájuk adott válaszokat is közzé tesszük.

Tóth Jánosné
címzetes főjegyző