

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

A TELEKADÓBAN BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az **telekadó alanyának minősülnek** és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése szerinti települési (kerületi) önkormányzat a telekadót bevezette.

A telekadó alanya lehet, aki a naptári év első napján az adóköteles épület:

- a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen
- a vagyoni értékű jog jogosítottja.

A tulajdonos személye

A telekadó-kötelezettség kapcsán a telek **tulajdonosának** azt a személyt vagy szervezetet kell tekinteni, aki/amely **az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel**.

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 **elbirtoklás**, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építményi jog, 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 a teleknek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles telken, akkor tulajdoni illetőségük, vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiség.

Miről kell az adatbejelentést benyújtani?

Telekadó-köteles az önkormányzat illetékességi területén lévő **telek**.

Telek alatt – a telekadó-szabályozás vonatkozásában – az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület értendő, **ide nem értve**

- a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) a külterületen fekvő termőföldet,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g) a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,
- h) az erdőt,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet
- j) a folyóval összefüggő vízterületet alkotó, - kizárólag a hajózási hatóság engedélyével megszüntethető – kereskedelmi áruk ki- és berakodásának céljából szabad kikötőként használt, vízzel borított medencét.

A telekadó hatálya alá nem tartozó **termőföld** nem más, mint az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet. Az **erdő** fogalmát pedig a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) úgy határozza meg, hogy az egyrészt az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott földterület, másrészt pedig az a földterület, amelyet az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként tartanak nyilván.

A nyomtatványt helyrajzi számonként kell benyújtani!

Meddig, hová kell a bejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell a bejelentést benyújtani. Ahhoz az önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelyiknek a területén az adóköteles telek található.

Például, ha valaki belterületi építési telket vásárolt az év november 20-án, akkor a következő év január 15-ig kell a nyomtatványt kitölteni és benyújtani a telek fekvése szerinti önkormányzati adóhatóságához.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az adót. Tehát az adózónak nem kell kiszámítani az adót.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz az szükséges az adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet az adózótól. 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 (általában évente két részletben kell az adót megfizetni).

AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

I. Az adatbejelentés fajtája

Az adatbejelentés fajtája szerint kétféle lehet, megállapodás alapján és nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiség egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn, azaz ha az adótárgy telken több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Htv. szerinti vagyoni értékű joga. Ez utóbbi esetben ezek a személyek írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyiséggel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például ha egy osztatlan közös tulajdonban lévő teleknek 4 tulajdonosa van, akkor egy erről szóló megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostársa által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról” elnevezésű nyomtatványt is ki kell tölteni.

II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő kért személyes, szervezeti adataival.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a blokknál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező telek utáni telekadónak: tulajdonosként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiséget generáló vagyoni értékű jog jellegét (építményi jog, kezelői jog, vagyionkezelői jog, hasznélvezet, használat joga) is.

IV. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az **1. sorban** kell jelölni, ha az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi az adatbejelentést benyújtó. Ez tipikusan telekalakítás esetén előálló tényállás lehet.

A **2. sorban** azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka az adóalany szerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

A **3. sorban** kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

A **4 sorban** kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

Az adókötelezettség keletkezése attól függ, hogy az adótárgy telek minek minősült korábban, azaz amikor még nem volt a Htv. szerint teleknek tekinthető. Eszerint a telekadó-kötelezettség keletkezik:

- 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; **(5. sor)**
- b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján; **(6. sor)**
- 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; **(7.1. sor)**
 - cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését követő év első napján; **(7.2. sor)**
- d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján; **(8. sor)**
- e) az építmény megsemmisülése **(9.1. sor)**; lebontása **(9.2. sor)** esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján.

A **10. sorban** akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén a telekadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül a IV. blokknak a záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség ezen időpontot követő évtől kezdődik, kivéve építmény lebontása, megsemmisülése esetén, mert ekkor ezen eseményt követő félév első napjától (július 1-től vagy a következő év január 1-től).

V. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény az adóalap változása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból (pl. a telek egy részének beépítése miatt) az adóköteles adóalap nagysága.

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkeztét kell jelölni, illetve annak mibenlétét kifejteni. (Például, ha a telek közművesítettsége változik és ez a körülmény az önkormányzati rendelet szerint változást okoz az adó összegében vagy egy mentességi ok keletkezik, változik, például a telken lévő épület hasznos alapterülete megváltozik.)

Az V. blokknak a záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettségben (a fizetendő adóban) ezen napot követő év első napjától következik be változás.

VI. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja

Ebben a blokkban kell megjelölni – az egyes sorokban szereplő négyzetbe írt X-el – az adókötelezettség megszűnésének okát és pontos időpontját. A megszűnés okai az alábbiak lehetnek:

1. A telek megszűnése
2. A telek elidegenítése (pl. eladják, elajándékozzák a telket)
3. Vagyoni értékű jog alapítása (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya)
4. a telken fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz a telekadó alanya)
5. az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
6. a tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése
7. a belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése
8. a külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése
9. teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése
10. a telek építménnyel való beépítése
11. egyéb – az első 10 pontba nem tartozó – ok

A VI. blokknak a záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

VII. A telek címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy telek pontos címét, helyrajzi számát.

VIII. A telek általános jellemzői

Ide kell beírni az adótárgy telek teljes alapterületét m²-ben meghatározva.

IX. A Htv.-ben biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

- Mentés a telekadó alól az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a, azzal, hogy az építési tilalom alatt – ezen mentességi tényállás vonatkozásában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján elrendelt változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom értendő. Az ezen mentességi tényállásnak való megfelelést a négyzetbe tett X-el jelölheti az adatbejelentő.

- Mentes az adó alól a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek. **(Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását csatolni kell!)**
- Ebben a sorban kell a négyzetbe tett X-el jelölni, ha a telken áll épület, épületrész, illetve itt kell m²-ben megadva beírni a telken álló épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész nagyságát.
- Mentes a telekadó alól az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

X. Önkormányzati mentesség, kedvezmény

Ebben a blokkban felül X-el jelölendő az önkormányzati adómentességre való jogosultság, amennyiben az adóalany vállalkozónak nem minősülő magánszemély és a tulajdonában lévő telek a Helyi Építési Szabályzat alapján nem beépíthető.

A blokk alsó részén pedig azok az adóalany jelölhetik jogosultságukat az 55.- Ft/m² adókedvezmény igénybevételéhez, aki vállalkozónak nem minősülő magánszemély, és a tulajdonában lévő telek legalább 60%-ban szőlővel, gyümölcsfel, levendulával betelepített és művelt. A szőlő, gyümölcs illetve levendulaültvények hektáronkénti tőkeszámának el kell érnie a 3. § (6a) bekezdésben megadott hektáronkénti tőszámot.

A kedvezmény igénybevételéhez csatolni kell a „Kalkulációs segédlap betelepített terület számításához” című nyomtatványt is!

XI. Fizetendő adó

Értelem szerint kitöltendő.

Hová kell beküldeni az telekadó adatbejelentést?

Postai úton vagy személyesen: Dörgicse Község Önkormányzata 8244 Dörgicse, Fő u. 16

Elektronikusan: Hivatali Kapu rövid név: DORGICSE

Hivatali Kapu KRID: 252232723

Ki segít, ha kérdésem van?

adóügyi kapcsolattartó: Pintér-Krokker Zsuzsanna

e-mail: ado@dorgicse.hu

telefon: +36 87 444 321

Dörgicse, 2026. január 8.