

TÁJÉKOZTATÁS AZ ÉPÍTMÉNYADÓ VÁLTOZÁSÁRÓL

Tisztelt Solymáriak!

A Solymár Nagyközség Képviselő-testülete 2024. november 27. napi ülésén (az iparüzési adó emelése mellett) döntött az építményadóra vonatkozó rendelet módosításáról. Ennek alapján:

- azok az adózók, akik eddig 1500 Ft/m²/év összeget fizettek, 2025.01.01-től kezdődően 2000 Ft/m²/év építményadó megfizetésére kötelesek (főszabály szerint az üzleti célú hasznosítás, illetve a nem solymári lakosok építményei tartoznak ide);
- azok az adózók, akiknek van solymári építmény a tulajdonukban (vagy hasznélvezetükben), de solymári lakosként eddig 100%-os adókedvezményben részesültek, 2025.01.01-től csökkentett, 85%-os kedvezményekben részesülnek (adófizetési kötelezettségük keletkezik). A kedvezményes adómérték 300 Ft/m²/év, azzal, hogy a terület számításakor az építmény hasznos alapterületéből az ingatlanban életvitelszerűen élő solymári állandó lakosonként 15 m² levonható. Az így csökkentette alapterületre vonatkozik a 300 Ft/m²/év.
- Akinek több építmény van a tulajdonában (illetve hasznélvezetében), az a 85%-os mértékű adókedvezményt arra az építményre veheti igénybe, amit ténylegesen, életvitelszerűen használ, a további építmény(ek)re az általános adómérték (2000 Ft/m²/év) vonatkozik.

(A képviselő-testület a 2025. év folyamán az adókedvezmények rendszerét tovább finomíthatja, de adóemelés eszközzésére csak a tárgyévet megelőző november 30. napjáig volt lehetőség; ebből adódik, hogy külsőre nézve „hirtelen” született meg az új szabályozás.)

Az alábbiakban igyekszünk közérthetően válaszolni a leggyakrabban felmerülő kérdésekre.

Az erre vonatkozó nyomtatványt és a lényegi információkat tartalmazó tájékoztatót januárban minden solymári háztartásba eljuttatjuk majd.

Mi után kell fizetni, mi minősül épületnek? Az olyan állandó vagy időszakos tartózkodásra, illetve használatra alkalmas építmény, amelyet falak határolnak („a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot”) ideértve a pincét is („részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van”).

Előfordulhat, hogy egy épületen belül a lakó funkció és az üzleti hasznosítás egyaránt megjelenik. Ebben az esetben épületrészenként külön kell adózni, akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásban a két funkció nem különül el (nem önálló ingatlan a két rész).

Erről részletesen a „Hogyan kell számítani a hasznos alapterületet?” pontban olvashat.

Hogyan kell bevallani az adót?

Minden esetben az adózó (tulajdonos, vagy hasznélvező) köteles az adatbejelentés megtételére. Az adatbejelentési ív kitöltésekor **a Főlap kitöltése kötelező, lakások esetén az „A” lapot, nem lakás céljára szolgáló ingatlan esetén a „B” lapot kell hozzá mellékelni.**

Az adót elektronikusan, illetve papír alapon lehet bevallani.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy önmagában az ingatlan-nyilvántartásban történő változás átvezetés nem elegendő és nem helyettesíti az adatbejelentést.

Ki dönti el, hogy mennyit kell fizetni?

A polgármesteri hivatal, mint I. fokú adóhatóság az adózó adatbejelentése alapján állapítja meg az adót. A Hivatal az erről szóló határozatot hivatalos iratként postai vagy (a vonatkozó törvény szerinti) elektronikusan úton kézbesíti.

Meddig kell befizetni az adót? Első alkalommal (az éves adó felét) a határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül, de legkorábban március 15-ig, illetve (éves adó másik felét) szeptember 15-ig kell megfizetni. Természetesen a vonatkozó határozatban megállapított adó egy részletben is megfizethető.

Hova kell befizetni az adót?

Solymár Nagyközség Önkormányzat 11742245-15390125-02440000 számú építményadó számlájára.

Hogyan tudom online elintézni a bevallást?

MINDEN MAGÁNMSZEMÉLY ADÓZÓ SZÁMÁRA JAVASOLJUK, HOGY VÁLASSZA AZ ELEKTRONIKUS KAPCSOLATTARTÁST!

E-mail formájában érdemi ügyintézésre nincs lehetősége, az ilyen formában érkezett leveleket Adóhatóságuk csak tudomásul veszi. E-mail-ben kizárólag általános tájékoztatás adható.

A <https://solymar.hu/adocsoport-nyomtatvanyai> oldalon, az „Építményadó” résznél található meg az Elektronikus Önkormányzati Portál linkje, illetve a papír alapú nyomtatvány; ez a legegyszerűbb módja az ügyintézésnek.

Az elektronikus benyújtásról részletesebben a „Hogyan kell elektronikusan bevallani az adót?” pontban olvashat.

A papír alapú benyújtásról részletesen a „Hogyan kell papíron bevallani az adót?” pontban olvashat.

Hogyan kell számítani a hasznos alapterületet?

Az építmény hasznos alapterületét az alábbiak szerint kell számítani:

1. lakás esetén

A teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. A pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. A többszintes lakrészek esetén a szintenkénti hasznos alapterületet össze kell adni és az épület belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik a hasznos alapterületbe.

2. ház esetén

A teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. A pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. A többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik a hasznos alapterületbe.

3. tetőtéri rész esetén

A teljes alapterületnek olyan része hasznos alapterület, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. Az 1,90 m alatti részt figyelmen kívül kell hagyni.

4. pince esetén, amennyiben az jellegénél és kialakításánál **fogva csak tárolásra** alkalmas, úgy kiegészítő helyiségnek minősül és nem kell a hasznos alapterületbe számítani. Egyéb esetben a pince területe hasznos alapterületként figyelembe veendő (ahol a belmagasság legalább 1,90 m).

5. garázs esetén a teljes alapterületnek olyan része veendő figyelembe, ahol a belmagasság legalább 1,90 m.

6. a sufnit, mint kiegészítő helyiséget nem kell a hasznos alapterületbe számítani.

7. erkély esetén a három oldalról zárt külső tartózkodók alapterületének 50%-a beletartozik az adóalapba, ha meghaladja az 1,9m magasságot.

8. terasz esetén a három oldalról zárt külső tartózkodók alapterületének 50%-a beletartozik az adóalapba, ha meghaladja az 1,9m magasságot.

Ki az adó kötelezettje?

Főszabály szerint az adó kötelezettje az építmény tulajdonosa. Abban az esetben, ha az ingatlanra haszonélvezeti jog van bejegyezve, az adó kötelezettje a haszonélvező.

Abban az esetben, ha egy solymárinak két építménye van, akkor a második ingatlan után milyen adómértéket kell alkalmazni?

A solymári építmény solymári tulajdonosa arra az ingatlanra érvényesítheti a 300 Ft/m²/éves kedvezményt, amelyben életvitelszerűen lakik.

Arra az ingatlanra, amelyben a tulajdonosa nem lakik életvitelszerűen a 2000 Ft/m²/év adómérték érvényesítendő.

Mire fogjuk költeni az adókat?

A költségvetés várhatóan február végén kerül elfogadásra; így ekkor tudjuk majd ismertetni, hogy mik azok a kiadások, amikre az adóemelés hiányában biztosan nem jutott volna forrás.

Lehet adókedvezményt bevezetni évközben?

Adókedvezményt év közben is ki lehet dolgozni. A képviselő-testület ennek során figyelembe veszi beérkező lakossági visszajelzéseket.

Hogyan kell elektronikus úton bevallani az adót?

E-ÖNKORMÁNYZAT PORTÁL:

Az E-önkormányzat portál az önkormányzati ASP rendszerben az elektronikus önkormányzati ügyintézés helyszíne. Az önkormányzati ASP rendszert igénybe vevő települések - természetes személy és jogi személy - ügyfelei számára az E-önkormányzat portálon keresztül biztosítják ügyfeleik számára az elektronikus ügyintézéshez szükséges szolgáltatásokat.

Nyitólap: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>

Tájékoztató a portál használatáról: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/tajekoztato>

Hivatali kapu használata során használt név:

Solymár Nagyközség Önkormányzata

(rövid név: SOLYMARPH)

Az Elektronikus Önkormányzati Portálra <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> ügyfélkapuval, vagy DÁP mobilalkalmazással tud belépni. A portál elérhető a <https://solymar.hu/adocsoport-nyomtatvanyai> oldalon is, az „Építményadó” résznél.

Az elektronikusan kitöltött nyomtatványt az „e-Papír szolgáltatás” igénybevételével is be lehet nyújtani. A vonatkozó nyomtatványokat a <https://solymar.hu/adocsoport->

[nyomtatványai](#) oldalon érheti el. A kitöltött „.doc” típusú nyomtatványokat „.pdf” formátumban tudja továbbítani irodánkunk, melyet a feltöltést követően, „HITELESÍTÉS” gombra kattintva elektronikus aláírással lát el a rendszer.

Tájékoztató az e-Papír használatáról: <https://epapir.gov.hu/sugo>

(Az elektronikus út gazdálkodó szervezetek és egyéni vállalkozók számára kötelező.)

Hogyan kell papíron bevallani az adót?

Az adatbejelentések **magánszemély** adózók esetében benyújthatóak személyesen, vagy postán a 2083 Solymár, József Attila utca 1. címen az Önkormányzat honlapján elérhető nyomtatványok használatával.

Jogorvoslat típusa, benyújtási határideje, illetéke:

A fellebbezésre jogosult a határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz címzett, de az elsőfokú adóhatóságnál benyújtott fellebbezéssel élhet. Az elsőfokú határozat elleni fellebbezés illetéke, ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben megállapítható, a fellebbezéssel érintett vagy vitatott összeg minden megkezdett 10 000 forintja után 400 forint, de legalább 5000 forint, legfeljebb 500 000 forint. Ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben nem állapítható meg, a fellebbezés illetéke 5000 forint. A fellebbezési illetéket a fellebbezés benyújtásával egyidejűleg a Solymár Nagyközség Önkormányzat 11742245-15390125-03470000 sz. Önkormányzati hatósági eljárási illeték beszedési számla javára kell megfizetni.