

TELEKADÓ

Jogszabályi háttér:

- A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.)
- Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.)
- Az adóigazgatási eljárásról szóló 2017. évi CLI. törvény (Air.)
- Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. Korm. rendelet
- Dorog Város Önkormányzata képviselő-testületének 4/2015. (II.12.) sz. rendelete a telekadóról

Hatáskörrel rendelkezik: jegyző

Az adó alanya:

Az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatóságához benyújtott megállapodásban az 1. bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.

Az adó alapja:

Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett földterület teljes területéből kell levonni a telek területén fekvő épületek alapszintjeinek területét.

Az adó mértéke: 200,- Ft/m²/év

Befizetési határidők:

Az adó bevezetése évében 2015-ben:

I. félévi adó: március 15.

II. félévi adó: szeptember 15.

Évközi adó megállapítás esetén a fizetési kötelezettséget megállapító határozatban foglaltak szerint.

A telekadó megfizetésének módja:

Dorog Város Önkormányzat **11740023-15385743-10300002** számú „Telekadó beszédési számla”-jára, csekken vagy utalással.

Adókötelezettség kezdete és megszűnése:

A Htv. 20. § (1) bekezdés alapján az adókötelezettség

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,

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,

c) erdőnek minősülő telek esetében

- 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 vagy

- az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését követő év első napján,

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,

e) az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

A Htv. 20. § (2) bekezdés alapján az adókötelezettség

a) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,

b) az a) pontban foglaltakról eltérően a

- tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,

- belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,

c) külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzése évének utolsó napján,

d) az a)-c) pontban foglaltaktól eltérően teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágra történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő bejegyzése évének utolsó napján,

e) a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján szűnik meg.

A Htv. 20. § (3) az adókötelezettségben bekövetkező – (1)-(2) bekezdésben nem említett – változást a követő év első napjától kell figyelembe venni.

Mentességek:

Általános törvényi mentességek

A Htv. 3. §. (2) bekezdése alapján a törvény feltételes mentességet ad telekadóra vonatkozóan: az egyesületeknek, az alapítványoknak, a közszolgáltató szervezeteknek, a közttestületeknek, az önkéntes biztosító pénztáraknak, a magánnyugdíj-pénztáraknak.

A Htv. 3. §. (3) bekezdése alapján a törvény szerinti mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. A telekadó (2) bekezdés szerinti mentesség – az ott felsorolt adóalanyok számára – csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló telek után jár. A feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak. Mentességről adott nyilatkozat esetén a mentes területrészt nagyságát is fel kell tüntetni.

Törvényi mentességek a telekadóra

1. Amennyiben a telek építési, telekalakítási, változtatási tilalom alatt áll, kérem, jelezze a megfelelő helyen. Az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a adómentes.

2. A belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú földterület, feltéve, ha az adóévben annak teljes területe tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll, és e tény a telek fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv az adóévben igazolja, azzal, hogy nem minősül mezőgazdasági művelésnek, ha a földterületen kizárólag a gyomnövények megtelepedésének és terjedésének megakadályozására alkalmas

munkát (pl. gyommentesítés, kaszálás) végeznek. Kérem, az illetékes mezőgazdasági szerv igazolását csatolja.

- 3. Épület hasznos alapterülete:** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 méter. 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 kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. Ennek a sornak tehát meg kell egyeznie az építményadó bevallásban feltüntetett hasznos területtel.
- 4.** 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. A mentességre okot adó körülményt, ténytet, adatot igazolni szükséges.

Önkormányzati rendeleti mentességek a telekadóra

- 1.** A magánszemély tulajdonában lakással beépített telek.
- 2.** Az épülettel beépített telek, amelynek a beépítettsége a hatályos Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletben meghatározott maximális beépíthetőség 40%-át meghaladja. (Magánszemély tulajdona esetén)
- 3.** A magánszemélyek tulajdonában lévő és nem vállalkozási célt szolgáló beépítetlen telek 500 m²-s teleknagyságig.

Bevallási kötelezettség:

Az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül.

Eljárási illeték: nincs.

Ügymenet leírása:

Az adózó a telekadóra vonatkozó adat változása esetén 15 napon belül bevallásban értesíti az adóhatóságot.

Amennyiben a bevallás hiányosságokat mutat, az adózó hiánypótlásra szóló felhívást kap.

Az adatbejelentés alapján, az ügyintéző 30 napon belül határozatban tájékoztatja az adózót adófizetési kötelezettségéről, illetve megszüntetéséről.

Adómérték-változás esetén minden év januárjában az új fizetési kötelezettség kivetéséről az adózó határozatot kap.

Jogorvoslat:

Az adóhatóság határozata ellen az adózó a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fellebbezéssel élhet. A fellebbezést a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalhoz (Tatabánya, Bárdos László u. 2.) kell címezni, de Dorog Város Jegyzőjéhez kell benyújtani.

Az illeték mértéke a fellebbezéssel érintett, vagy a fellebbezésben vitatott összeg minden megkezdett 10.000,- Ft-ja után 400,- Ft, de legalább 5.000,- Ft, legfeljebb 500.000,- Ft.

Az illetéket banki átutalással vagy készpénz-átutalási megbízás feladásával lehet megfizetni Dorog Város Önkormányzatának 11740023-15385743-03470000 számú „Államigazgatási eljárási illeték beszedési számla”-jára.

Az ügyintézés határideje: 30 nap
Az ügyintézés helye: 2510 Dorog, Bécsi út 79-81. 20-as iroda
Ügyintéző: Faragó Károlyné vezető-főtanácsos
Telefon: 06-33/431-299 123-as mellék
Ügyfélfogadási idő: hétfő: 13⁰⁰ – 16⁰⁰ óráig
szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰, 13⁰⁰ – 16⁰⁰ óráig