

## 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/m<sup>2</sup>/év összeget fizettek, 2025.01.01-től kezdődően 2000 Ft/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/év, azzal, hogy a terület számításakor az építmény hasznos alapterületéből az ingatlanban életvitelszerűen élő solymári állandó lakosonként 15 m<sup>2</sup> levonható. Az így csökkentette alapterületre vonatkozik a 300 Ft/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/év) vonatkozik.

(A képviselő-testület a 2025. év folyamán az adókedvezmények rendszerét tovább finomíthatja, de adóemelés eszközülésére 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/m<sup>2</sup>/éves kedvezményt, amelyben életvitelszerűen lakik.

Arra az ingatlanra, amelyben a tulajdonosa nem lakik életvitelszerűen a 2000 Ft/m<sup>2</sup>/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 beszédési számla javára kell megfizetni.