

TELEKADÓ

Telekadóban **adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. A telekadó utáni adókötelezettséget a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.), valamint Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény és telekadóról és az ahhoz kapcsolódó adózás rendjéről szóló 40/2015. (XI. 30.) ök. rendelete szabályozza.

A Htv.52. § 16. pontja alapján **teleknek minősül** az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, 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;

Az **adó alanya** az, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telek ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal, kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A 2017. évi CL. törvény – az adózás rendjéről (továbbiakban: Art.) 202. § (1) bekezdése alapján a helyi adó megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, amelyben az adóról bevallást, adatbejelentést, bejelentést kellett volna tenni, illetve bevallás, adatbejelentés, bejelentés hiányában az adót meg kellett volna fizetni. 203. § (1) Az adómegállapításhoz való jog elévülése hat hónappal meghosszabbodik, ha az adóbevallás, vagy az adatbejelentés késedelmes benyújtásakor az adó megállapításhoz való jog elévüléséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

Mentes az adó alól:

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- d) 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 számított adóból további önkormányzati mentességek és adókedvezmények járnak:
Mentes a telekadó alól a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv.19. §-ában megállapított mentességeken túlmenően:

- a vállalkozási tevékenységet nem folytató magánszemély tulajdonában álló, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 3.§ 17. pontjában meghatározott egyéni vállalkozó tulajdonában lévő, lakóterület övezeti besorolású, nem üzleti célt szolgáló telek.
- a kizárólag testnevelés és tömegsport céljára szolgáló telek, amennyiben hasznosítása nem gazdasági céllal történik,
- törvény által előírt olyan közszolgáltatási kötelezettséggel terhelt telek mely közszolgáltatásnak az önkormányzatot alkotó helyi közösség is jogosultja.

Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése

(1) 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
- 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 vagy
- cb) 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.

(2) 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 foglaltaktól eltérően a
- ba) tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,
- bb) 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.

(3) Az adókötelezettségben bekövetkező – (1)-(2) bekezdésben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az **adó alapja** a telek négyzetméterben számított területe.

Az adózónak (tulajdonosnak, vagy vagyoni értékű jog jogosultjának) az adókötelezettség keletkezését **(változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie** az önkormányzati adóhatósághoz (Adóügyi Osztály) az erre a célra rendszeresített nyomtatványon. Az adókötelezettség az adóév első napján (adóév január 1.) fennálló állapot alapján keletkezik. Bevallást az adóévet követő 15 napon belül (pl.: 2017. évi változást 2018. január 15-ig) lehet szankció mentesen benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz.

A telekadó mértéke:

belterületi adóköteles telek után 335 Ft/m²/év.
külterületi adóköteles telek után 168 Ft/m²/év.

Ügyintézés kezdeményezhető

Az adózó, az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon teljesíti a telekadó kötelezettségének keletkezését, változását, megszűnését – a Htv. 42/C. §-ában foglaltak kivételével -, melynek a változást követő év január 15-ig tesz eleget.

Kapcsolódó dokumentumok

Az adatbejelentés a telekadóról megtalálható a [nyomtatványok](#) között.

Ügyintézési határidő

Általános ügyintézési határidő 30 nap.

Fizetési határidő és számlaszám

A telekadót az Art. által meghatározott módon és határidőben Budapest XV. kerület Polgármesteri Hivatal Telekadó Számlájára (**11784009-15515005-02510000**) kell teljesíteni.

Általános befizetési határidő március 15-e és szeptember 15-e.

Késedelmi pótlék számlaszám: 11784009-15515005-03780000

Helyi adó ügyekkel kapcsolatos eljárás:

A helyi adók ügyében első fokon a település jegyzője (önkormányzati adóhatóság) jár el. A jegyző nem jogerős érdemi határozatai ellen – amennyiben azok tartalmával az ügyfél nem ért egyet – rendes jogorvoslatként **fellebbezésnek van helye.**

A jegyző határozata ellen – amennyiben annak tartalmával az ügyfél nem ért egyet – rendes jogorvoslatként **fellebbezésnek van helye.**

A fellebbezést a határozat közlésétől számított 15 napon belül (utólagos adómegállapítás esetében 30 napon belül) a határozatot hozó önkormányzati adóhatóságnál (jegyző) kell benyújtani, de a Budapest Főváros Kormányhivatalának címezve.

A Kormányhivatal, mint másodfokú adóhatóság a fellebbezéssel megtámadott határozatot és az azt megelőző eljárást megvizsgálja, tekintet nélkül arra, hogy a fellebbezésre jogosultak közül ki, és milyen okból fellebbezett. A vizsgálat eredményeként a határozatot helybenhagyja, megváltoztatja, vagy megsemmisíti. A fellebbezés elbírálására 30 nap, utólagos adó-megállapítás esetében 60 nap áll a hivatal rendelkezésére.

A fellebbezés illetékének mértéke

– magánszemélynek

a fellebbezési illeték mértéke a vitatott összeg minden megkezdett 10.000,- forintja után 400,- forint, de legalább 5.000,- forint, legfeljebb 500.000 forint. Ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben nem állapítható meg, a fellebbezés illetéke 5.000,- forint.

– gazdálkodó szervezetnek (ide nem értve az egyéni vállalkozót)

az adóhatóságnál, illetve a vámhatóságnál kezdeményezett fizetési könnyítésre, adómérséklésre irányuló fellebbezés illetéke a fellebbezéssel érintett vagy vitatott összeg minden megkezdett 10 000 forintja után 400 forint, de legalább 15 000 forint, legfeljebb 500 000 forint, ha a fellebbezés tárgyának értéke pénzben nem állapítható meg, a fellebbezés illetéke 15 000 forint.

A Kormányhivatal másodfokú határozata a közléssel válik jogerőssé és végrehajthatóvá, ellene közigazgatási úton további jogorvoslatnak helye nincs. A közléstől számított 30 napon belül – jogszabálysértésre hivatkozással – a település jegyzőjénél benyújtandó keresettel a határozat bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. A bírósági felülvizsgálat az adóhatósági határozat végrehajthatóságát nem érinti. A végrehajtás felfüggesztéséről a bíróság az adózó kérelmére végzéssel határoz.