

Adók és illetékek

INGATLANADÓ

Ügyintézők:

Vaňo Katalin	Természetes személyek	Tel: 058/7961586, e-mail: katarina.vanova@hrhov.sk
Šivár Denisa, Mgr.	Jogi személyek és vállalkozók:	Tel.: 058/7961586, e-mail: denisa.sivarova@hrhov.sk

Az ügyintézés menete

AZ INGATLANADÓ TÖRVÉNYI SZABÁLYOZÁSA

Az ingatlanadót a Tt. 582/2004 sz., a helyi adókról és a háztartási hulladék és az építési törmelék helyi illetékéről szóló többször módosított törvénye, valamint Tornagörgő Község képviselő-testülete által 2019.12.16.-án jóváhagyott 3/2019 sz., Tornagörgő község területén érvényes helyi ingatlanadóról szóló általános érvényű rendelete, annak kiegészítése szabályozza.(A továbbiakban „ÁÉR“)

ADÓKEZELÉS

Az ingatlanadó- kezelést az a község látja el, amelynek a közigazgatási területén az ingatlan található.

TELEK- ÉS FÖLDADÓ

ADÓALANY

A telek- és földadó adóalánya:

- a telek ill. föld tulajdonosa,
- az állami tulajdonban lévő földek kezelője, a település tulajdonában lévő földek kezelője vagy a megyei önkormányzati tulajdonban lévő földek kezelője, bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban csak mint „kataszter“),
- természetes vagy jogi személy, akinek a birtokrendezés végrehajtásáig megművelés céljából, jogi személy által használt termőföldalapból kiemelt, csereföld került kiosztásra,
- a földbérlő, akinek földbérleti viszonya legalább öt éve tart vagy öt évig fog tartani, és a bérlő be van jegyezve a kataszterbe,
- a bérlő, aki a Szlovák Földalap által kezelt földeket bérl; az adóalany csereföldjeit bérl
- a föld használója, amennyiben az adóalany nem megállapítható.

Ha a föld több adóalany közös tulajdonában van, akkor a telek- és földadó adóalánya az összes társtulajdonos, tulajdonrészük nagyságának megfelelő arányban. Amennyiben minden társtulajdonos egyetért abban, hogy a telek- és földadó adóalanyait egyikük képviselje, a többi társtulajdonost az adóból való részesedésének mértékéig terheli az adókötelezettség.

Amennyiben a föld a házastársi közös vagyon részét képezi, az adó alanya mindkét házastárs, akiket együttesen és egyetemlegesen terheli az adókötelezettség.

AZ ADÓ TÁRGYA

a telkek és földek – szántóföld, komlóföldek, szőlők, gyümölcsösök, állandó gyepterületek; kertek; beépített területek és udvarok; egyéb területek; erdőterületek, amelyeken erdőgazdálkodás folyik; halastavak, amelyekben haltenyésztés folyik és egyéb gazdaságilag hasznosított vízterületek; építési telkek.

A helyi adókról és illetékekről szóló törvény értelmében „építési teleknek“ minősül az a telek, amely a jogerős építési engedélyben szerepel, egészen az építmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedéséig, amely az építményadó tárgyát képezi, vagy az a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket tartalmazó építmény, amely a lakásadó tárgyát képezi.

A nem építmény jellegű építményekkel beépített telek és udvar teleknek minősül.

AZ ADÓALAP

A telek- és földadó adóalapja:

- Szántóföld, komlóföldek, szőlők, gyümölcsösök, állandó gyepterületek esetén – egyenlő a földterület növényzet nélküli értékével, amely a földterület m²-ben kifejezett területének és a törvény 1. számú mellékletében feltüntetett négyzetméterárának szorzata.
- Kertek, beépített területek, udvarok és egyéb területek esetén – egyenlő a földterület értékével, amely a földterület m²-ben kifejezett területének és a törvény 2. számú mellékletében feltüntetett négyzetméterárának szorzata.
- Építési telkek esetén - egyenlő a földterület értékével, amely a földterület m²-ben kifejezett területének és a törvény 2. számú mellékletében feltüntetett négyzetméterárának szorzata.
- Erdőterületek esetén, amelyeken erdőgazdálkodás folyik, halastavak esetén, amelyekben haltenyésztés folyik és egyéb gazdaságilag hasznosított vízterületek esetén – egyenlő a földterület növényzet nélküli értékével, amely a földterület m²-ben kifejezett területének és a vagyoni általános értékének meghatározásáról szóló szabályok vagy az ÁÉR szerint megállapított négyzetméterárának szorzata. ÁÉR szerinti négyzetméterárat akkor kell alkalmazni, ha a tulajdonos nem mutatja fel a telek- vagy a földterület szakértői véleményben megállapított értékét.

Azon telkek- vagy földterületek esetén, amelyeken transzformációállomás vagy elárúsításra és szolgáltatás nyújtására szolgáló elárúsítóhely található (a továbbiakban „elárúsítóhely“), az adóalap egyenlő a földterület értékével, amely a transzformációs állomás vagy az elárúsítóhely négyzetméterben kifejezett tényleges területének és a törvény 2. számú mellékletében feltüntetett építési telkek négyzetméterárának szorzata.

AZ ADÓKULCS

A törvénnyel összhangban az adókezelő határozza meg általános érvényű rendeletben; ÁÉR

A TELEK- ÉS A FÖLDADÓ KISZÁMÍTÁSA

A telek- és földadó egyenlő az adóalap és az éves adókulcs szorzatával

AZ ÉPÍTMÉNYADÓ

AZ ADÓALANY

Az építményadó adóalanya:

- az építmény tulajdonosa
- az állami tulajdonú építmény kezelője, a községi tulajdonú építmény kezelője, a megyei önkormányzati tulajdonú építmények kezelője, akik a kataszterbe be lettek jegyezve
- a Szlovák Földalap által kezelt építmények bérlője

- az építmény használója, amennyiben nem lehet megállapítani az adóalanyt

Ha az építmény több adóalany közös tulajdonában van, akkor az építményadó adóalanya az összes társtulajdonos, tulajdonrészük nagyságának megfelelő arányban. Ha minden társtulajdonos egyetért azzal, hogy az építményadó adóalanyait egyikük képviselje, a többi társtulajdonost a rájuk eső adó mértékéig terheli az adókötelezettség. Ha az építmény a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi, az építményadó adóalanya mindkét házastárs, akiket együttesen és egyetemlegesen terhel az adókötelezettség.

AZ ADÓ TÁRGYA

Az építményadó tárgyat a lakóépületek, melléképületek, amelyek a főépület kiegészítésére szolgálnak, mezőgazdasági tevékenység folytatására szolgáló épületek, üvegházak, vízgazdálkodási építmények, saját mezőgazdasági termékek tárolására szolgáló épületek, beleértve a saját ügykezelést szolgáló épületeket is, egyéni üdülést szolgáló pihenőházak és hétvégi házak, különálló garázsok, gyűjtőgarázsok (parkolóházak) épületei, földfelszín alatti gyűjtőgarázsok (mélygarázsok) épületei, ipari építmények, energetikai építmények, építőipari építmények, saját termékek tárolására szolgáló épületek, beleértve a saját ügykezelést szolgáló épületeket is, egyéb vállalkozást és önálló vállalkozói tevékenységet szolgáló épületek, egyéb vállalkozással és vállalkozói tevékenységgel összefüggő raktározás és ügykezelési célokat szolgáló épületek, egyéb építmények képezik. Az építményadó tárgyat azok az építmények képezik, melyek egy vagy több föld feletti vagy föld alatti szinttel rendelkeznek, és szilárd alappal kapcsolódnak a földhöz vagy cölöpökkel vannak rögzítve. Az adókötelezettséget nem befolyásolja az a tény, hogy az építmény nincs használva. Az építmény besorolása szempontjából meghatározó, hogy január 1-jén, azaz az adóév első napján, milyen rendeltetéssel bír.

AZ ADÓALAP

Az építményadó adóalapját a beépített terület négyzetméterben kifejezett nagysága képezi. Beépített terület alatt az építmény legkiterjedtebb föld feletti részének alaprajza értendő, de a beépített területbe nem számít bele a tetőszerkezet alaprajzon túlnyúló része.

A föld alatti gyűjtőgarázsok épületeinek adóalapját a beépített terület négyzetméterben megadott területe határozza meg, miközben a beépített terület alatt az építmény legkiterjedtebb föld alatti részének alaprajza értendő.

AZ ADÓKULCS

Az adókezelő, a törvénnyel összhangban, általános érvényű rendeletben határozza meg; ÁÉR

AZ ADÓ KISZÁMÍTÁSA

Az építményadó egyenlő az építményadó adóalapja és az éves adókulcs szorzatával. A többszintes építmény esetén, az építményadó kiszámításánál a további szintek számába nem kell beleszámítani az első föld feletti szintet.

Amennyiben többszintes építményről van szó, az építményadó egyenlő az adóalap és az építményadó éves adókulcsa szorzatának és a további szintek számának és az ÁÉR-ben meghatározott szintenkénti felárak szorzatának összegével. Ha az építménynek több rendeltetése is van, amelyekre különböző adókulcsok és szintenkénti felárak érvényesek, az adó az adó arányos részeinek összegeként számítható ki. Az adó arányos része egyenlő az építmény beépített területének -- azaz az adóalap arányos részének -- és az építményrész rendeltetése szerinti, a további épületszintek számának és a szintenkénti felárak szorzatával megnövelt, adókulcs szorzatával.

A LAKÁSDÓ

ADÓALANY

A lakásadó adóalanya:

- a tulajdonos
- a nem lakás rendeltetésű helyiség tulajdonosa
- az állam tulajdonában levő lakás vagy nem lakás rendeltetésű helyiség kezelője, a község tulajdonában levő lakás vagy nem lakás rendeltetésű helyiség kezelője vagy a megyei önkormányzat tulajdonát képező lakás vagy nem lakás rendeltetésű helyiség kezelője.

Ha a lakások vagy a nem lakás rendeltetésű helyiségek több adóalany közös tulajdonában vannak, akkor az építményadó adóalanya az összes társtulajdonos, tulajdonrészük nagyságának arányában. Ha minden társtulajdonos egyetért azzal, hogy a lakásadó adóalanyait egyikük képviselje, a többi társtulajdonost a rájuk eső adó mértékéig terheli az adókötelezettség. Ha a társasházi lakás vagy nem lakás rendeltetésű helyiség a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi, a lakásadó adóalanya mindkét házastárs, akiket együttesen és egyetemlegesen terhel az adókötelezettség.

AZ ADÓ TÁRGYA

A lakásadó tárgyat azok a lakások és nem lakás rendeltetésű helyiségek képezik, amelyek olyan társasházban találhatóak, ahol legalább egy lakást vagy egy nem lakás rendeltetésű helyiséget természetes vagy jogi személyek szereztek meg. Amennyiben a társasházi lakást nem lakhatásra használják, jelen törvény szerint azt nem lakás rendeltetésű helyiségnek kell tekinteni.

Az ADÓALAP

A lakásadó adóalapja a lakás négyzetméterben kifejezett területe.

AZ ADÓKULCS

Az adókezelő, a törvénnyel összhangban, általános érvényű rendeletben határozza meg; ÁÉR

A LAKÁSDÓ KISZÁMÍTÁSA

A lakásadó egyenlő a lakásadó adóalapja és az éves adókulcs szorzatával.

AZ ADÓKÖTELEZETTSÉG KELETKEZÉSE ÉS MEGSZŪNÉSE

Az adókötelezettség keletkezése: Az adókötelezettség annak az adóévnek az első napján (január 1-jén) keletkezik, amely azt az adóévet követi, amelyben az adóalany az adó tárgyat képező ingatlan tulajdonosa, kezelője, bérlője vagy használója lett. Ha az adóalany, a folyó adóév január 1-jén válik az ingatlan tulajdonosává, kezelőjévé, bérlőjévé vagy használójává, akkor az adókötelezettség ezzel a nappal jön létre.

Adókötelezettség keletkezik például:

- a tulajdonjog vételi vagy ajándékozási szerződés alapján kataszterbe történő bejegyzésével
- a házastársi közös vagyon megosztásával
- jogerős építési engedély kiadásával
- jogerős határozattal az építmény befejezése előtt történő megváltoztatásáról
- az építmény utólagos engedélyezésével
- jogerős használatbavételi engedéllyel
- kisméretű építmény építésének befejezésével; a kisméretű építmény befejezéséről szóló bejelentéssel

- az építmény használata megváltoztatásának engedélyezésével, az építmény vagy lakás használatának megváltoztatásával
- az építmény eredeti rendeltetésétől eltérő használatával
- a Szlovák Földalappal kötött ingatlan-bérelti szerződés aláírásával
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hosszútávú ingatlan-bérelti szerződés aláírásával
- piaci elárúsítóhely létesítésével
- a földterület kataszteri besorolásának megváltoztatásával
- az ingatlan területének megváltozásával, a földrészlet felosztásával, a földrészlet átszámozásával

Abban az esetben, ha az év folyamán az ingatlan megszerzésére árverés útján kerül sor, az adókötelezettség annak a hónapnak az első napján jön létre, amely azt a napot követi, mikor az árverés nyertese az ingatlan tulajdonosa lett, vagy annak a hónapnak az első napján, amely azt a napot követi, mikor a bíróság jóváhagyta az árverés eredményét. Az ingatlanok az év folyamán öröklés útján történő megszerzése után az adókötelezettség annak a hónapnak az első napján keletkezik, amely azt a napot követi, mikor az örökös a jogerős hagyatékátadó végzés vagy hagyatéki döntés alapján az ingatlan tulajdonosa lett.

Az adókötelezettség megszűnése: Az adókötelezettség annak az adóévnek az utolsó napján (december 31-én) szűnik meg, amikor megszűnik az adóalany tulajdon-, kezelési, bérelti vagy használati joga.

Az adókötelezettség megszűnik például:

- a tulajdonjog vételi vagy ajándékozási szerződés alapján történő kataszteri bejegyzésének engedélyezésével
- a házastársi közös vagyon megosztását követően
- az ingatlan területének megváltozásával
- az építmény, lakás, lakásrész használata megváltoztatásának engedélyezésével
- a Szlovák Földalappal megkötött ingatlan-bérelti szerződés felbontásával
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hosszútávú ingatlan-bérelti szerződés felbontásával
- bontási engedély alapján lebontott ill. eltávolított építmény ingatlan-nyilvántartásból történő törlése esetén
- eladóhelyek megszüntetésével a földterületen
- az építmény, társasház használatbavételéről szóló jogerős engedéllyel

Ha a tulajdonjog árverés útján szűnik meg, az adókötelezettség annak a hónapnak az utolsó napján szűnik meg, amelyikben az elárverezett ingatlan tulajdonjoga megszűnt.

AZ ADÓBEVALLÁS BENYÚJTÁSÁNAK HATÁRIDEJE

Az ingatlanadó bevallást az adóalany január 31-ig köteles benyújtani az illetékes adókezelőnek arra az adóévre, amelyben ezekre az adónemekre vagy azok közül valamelyikre az adófizetési kötelezettsége létrejött, az adóév kezdeti napján (január 1-jén) fennálló állapot szerint.

Ha az adóalany ingatlanadó bevallást nyújtott be és újabb ingatlan tulajdonosa, kezelője, bérlője vagy használója lesz, vagy a telek fajtájának vagy méretének változására vagy az építmény, lakás vagy nem lakás rendeltetésű helyiség használati céljának megváltozására kerül sor, vagy megszűnik az ingatlan tulajdon-, kezelési, bérlői vagy használati joga, a helyileg illetékes adókezelőnél köteles részleges ingatlanadó bevallást benyújtani az első mondatban foglalt határidőn belül.

Amennyiben az adóév folyamán az adóalany árverés vagy öröklés útján jut ingatlanhoz, köteles ingatlanadó bevallást benyújtani, legkésőbb 30 napon belül az adófizetési kötelezettsége létrejötté után.

A részleges adóbevallásban az adóalany csak azokat a változásokat köteles feltüntetni, amelyek az előző ingatlanadó bevalláshoz képest történtek. Adóbevallást mindenki köteles benyújtani, akinek ez a kötelezettsége külön jogszabályokból ered, vagy az, akit erre az adókezelő felszólít.

Az adókezelő a felszólításban tájékoztatja az adóalanyt az adóbevallás be nem nyújtásának következményeiről. Amennyiben az adóalany nem nyújtotta be az adóbevallását még a felszólítás után sem, az adókezelő kiveti az adót a segédlet értelmében. Amennyiben az adóalany a segédlet szerint történő adókivetési eljárás megindításáról szóló értesítés kézbesítését követően benyújtja adóbevallását, az adókezelő ezt az adóbevallást segédletként alkalmazhatja az adókivetés során.

ADÓBEVALLÁSI NYOMTATVÁNYOK

„Az ingatlanadó, ebadó, áruautomata- és játékautomata-adó bevallás“ azon a nyomtatványon nyújtandó be, amelynek mintáját a Szlovák Köztársaság Pénzügyminisztériuma az MF/021249/2014-725 sz. rendeletében határozott meg.

Nyomtatvány **dzn-sk-01** cím alatt található, vagy nyomtatott formában átvehető a Tornagörgői Községi Hivatalban.

AZ ADÓBEVALLÁS KITÖLTÉSÉNEK MENETE

A nyomtatványon az adózó kijelöli az adóbevallás fajtáját, amely lehet részleges, helyesbítő vagy utólagos adóbevallás. Az adózónak ki kell töltenie minden adatot „Az ingatlanadó, ebadó, áruautomata- és játékautomata-adó bevallás“-ban. A személyi adatok védettek a vonatkozó törvény értelmében.

Az adózó köteles az adott adóbevallásban feltüntetni minden adókivetést befolyásoló tényt. Ha a szóban forgó adóbevallást az a képviselő nyújtja be, akit a társtulajdonosok közös megegyezéssel jelöltek ki, az adó kivetése során az adócsökkentés vagy adómentesség annál a társtulajdonosnál lesz figyelembe véve, aki teljesíti az adócsökkentés vagy adómentesség feltételeit. A bevallásban fel kell tüntetni: természetes személy esetén annak családi és utónevét, titulusát, állandó tartózkodási helyének címét, személyazonosítóját, jogi személy vagy vállalkozói engedéllyel rendelkező, természetes személy esetén a cégnevet vagy elnevezést vagy a cégnév toldalékát, ha ilyennel rendelkezik, a statisztikai azonosító számot és a vállalkozás székhelyét vagy telephelyét. Az adóbevallás kitöltéséhez szükséges kitöltési útmutató **dzn-sk-02** cím alatt található, vagy átvehető a Tornagörgői Községi Hivatalban.

Az INGATLANADÓ KIVETÉSE

Az adókezelő az ingatlanadót az adóalanynak határozatban veti ki. A társtulajdonosok megegyezése esetén, az adókezelő határozattal veti ki az ingatlanadót annak a képviselőnek, aki a szóban forgó adóbevallást beadta, házastársi osztatlan közös tulajdon esetén pedig annak a házastársnak, aki a szóban forgó adóbevallást benyújtotta.

Az ingatlanadót az adókezelő veti ki a megfelelő adóév első napjával (január 1-jével) egy határozattal az egész adóévre. Az ingatlan árveréssel vagy öröklés útján történt megszerzése esetén, az adókezelő határozatban veti ki az ingatlanadó időarányos részét az árverés nyertesének vagy az örökösnek, attól a hónaptól számítva, amelyekben az adófizetési kötelezettsége létrejött, egészen az adott adóév végéig. Ha az adókezelő nem vetette ki az adót az árverezett ingatlan tulajdonosának az adott adóévre, a január 1-jei állapotot figyelembe véve határozattal veti ki az ingatlanadó időarányos részét annak a hónapnak a végéig, amelyben az árverés nyertese az ingatlan tulajdonosa lett. Ha az adókezelő nem vetette ki az adót az öröklött ingatlan örökhagyójának az adott adóévre, a január 1-jei állapotot figyelembe véve határozattal veti ki az ingatlanadó időarányos részét az örökösnek attól a hónaptól kezdve, amelyben adókötelezettsége keletkezett, egészen az adott adóév végéig.

Amennyiben az adóév folyamán megszűnik az ingatlanadó kötelezettség, az adókezelő új határozatot ad ki az adó arányos részének kivetéséről. Az új határozattal az eredeti határozat vagy a határozat rendelkező részének bizonyos része hatályát veszti; az új határozat vagy a határozat rendelkező részének bizonyos része ellen jogorvoslattal lehet élni.

AZ ADÓ ESEDÉKESÉGE

A kivetett ingatlanadó befizetése a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül esedékes. Az adókezelő megállapíthatja az ingatlanadó részletekben történő befizetését; Az adó törlesztő részleteinek befizetése, az adókezelő által kiadott határozatban megjelölt határidőben

esedékes. Az adóalany a kivetett ingatlanadót, amelyet az adókezelő részletekben történő fizetéssel állapított meg, befizetheti egyszerre is, legkésőbb az első részlet befizetési határidejéig.

AZ ADÓ ESEDÉKESSÉGE

Az ingatlanadó befizethető:

- **banki átutalással** Tornagörgő Község Prima banka Rozsnyói Bankfiókjában vezetett bankszámlájára: SK555600000000433977001
- **készpénzben**
 - postai utalvánnyal a Prima banka Rozsnyói Bankfiókjában vezetett számlára: SK555600000000433977001
 - a Tornagörgői Községi Hivatal pénztárában.

ADÓCSÖKKENTÉS

Az adókezelő általános érvényű rendeletben rendelkezik arról, hogy az építmény- és lakás utáni adókötelezettséget maximálisan 50%-kal csökkenti a következő esetekben:

- lakóépületek és lakások esetében, amelyek 70 éven felüli természetes személyek tulajdonában állnak és állandó lakhatásukra szolgálnak, amelyek súlyos egészségkárosodást igazoló igazolványtulajdonosok tulajdonában állnak vagy kísérővel ellátott súlyos egészségkárosodott személyek tulajdonában vannak és állandó lakhatásukra szolgálnak, szorult anyagi helyzetet igazoló tulajdonosok tulajdonában vannak, akik szorult anyagi helyzetüket a munkaügyi és szociális hivatal által kiadott igazolással bizonyítják.
- garázsok és társasházi, nem lakásrendeltetésű helyiségek esetében, amelyek 70 éven felüli természetes személyek tulajdonában állnak és garázként a szállításukhoz szükséges gépjárművek garázsolására szolgálnak., amelyek súlyos egészségkárosodást igazoló igazolványtulajdonosok tulajdonában állnak vagy kísérővel ellátott súlyos egészségkárosodott személyek tulajdonában vannak és az egészségkárosodást igazoló igazolvánnyal rendelkező személyek, kísérővel ellátott súlyosan egészségkárosodott személyek garázsaiként a szállításukhoz szükséges gépjárművek garázsolására szolgálnak.

BÍRSÁG

AZ ADÓBEVALLÁS NEM MEGSZABOTT HATÁRIDŐBEN TÖRTÉNŐ BENYÚJTÁSA

Amennyiben az adóalany nem nyújtja be az adóbevallást a megszabott határidőben, az adókezelő 5,00 €-től 3000,00 €-ig, legfeljebb a kivetett adó összegéig terjedő pénzbüntetéssel sújtja. Amennyiben az adóalany nem nyújtja be az adóbevallást az adókezelő felszólítását követően, az adókezelő 10,00 € -től 3000,00 €-ig , legfeljebb a kivetett adó összegéig terjedő, de 10 €-nál nem kevesebb pénzbüntetéssel sújtja.

AZ ADÓELLENŐRZÉST KÖVETŐEN

Amennyiben az ingatlanadó bevallásban, részleges ingatlanadó bevallásban vagy utólagos ingatlanadó bevallásban szereplő adatok alapján kevesebb adó lett kivetve, mint az adóellenőrzés után kivetett adó, az adókezelő a határozatban megjelölt adókülönbség 10%-ának megfelelő összegű bírságot vet ki.