

Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2006.(III. 01.) rendelete
a luxusadóról

Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – a luxusadókról szóló 2005. évi CXXI. törvény 11. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel a 13. §. (2) bekezdésében foglaltakra, a vagyonarányos közteherviselés érvényre juttatás érdekében, a helyben kialakult ingatlanforgalomra és értékviszonyokra figyelemmel, Újszilvás illetékességi területére a következő rendeletet alkotja:


1.§.

- (1) Újszilvás Község közigazgatási területén lévő egylakásos lakóépületben lévő lakás átlagértéke 2006. és 2007. évre vonatkozóan 80 ezer forint/m². (80-250 ezer Ft-ig)
- (2) Újszilvás község közigazgatási területén lévő többlakásos épületben lévő lakás átlagértéke 2006. és 2007. évre vonatkozóan 80 ezer forint/m². (80-220 ezer Ft-ig)

2.§.

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, azzal hogy 1.§.-ában meghatározott átlagértéket Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2008. évre vonatkozóan legkésőbb 2007. december 15-ig felülvizsgálja.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. törvény és az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény rendelkezései az irányadók.
- (3) Az adókötelezettségről szóló bevallást és kitöltési útmutatót e rendelet függeléke tartalmazza.

Újszilvás, 2006. február 23.


Dr. Petrányi Csaba
Polgármester




Dr. Diósgyőri Gitta
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Újszilvás, 2006. március 01.


Dr. Diósgyőri Gitta
jegyző

ÚTMUTATÓ A LUXUSADÓ BEVALLÁSÁHOZ

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Mely jogszabályok vonatkoznak a luxusadóra?

A luxusadó fizetési kötelezettséget a luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. törvény (Ltv.) írja elő.

A törvényen túlmenően – az Ltv. felhatalmazása alapján – a települési önkormányzatnak (a fővárosban a fővárosi önkormányzatnak) rendeletet kell alkotnia arról, hogy ingatlan-fajtánként mekkora a települési fajlagos (1 m²-re jutó), irányadó forgalmi érték. Ha a településen az értékviszonyok azt indokolják, akkor a települési rendelet értékövezeteket jelöl ki, így az egyes értékövezetekben eltérő lesz az irányadó forgalmi érték. A települési önkormányzatnak (fővárosi önkormányzatnak) arra is lehetősége van, hogy ingatlan-fajtánként határozzon meg eltérő értékövezeteket. Az önkormányzati rendeletről az illetékes települési önkormányzati adóhatóságnál lehet érdeklődni.

Miről kell a bevallást benyújtani?

A bevallást az adó tárgyáról, azaz az adóköteles lakóingatlanról kell benyújtani. Adótárgynak minősül **az a lakás** [az útmutató II. pont a) alpontja] vagy **üdülő** [az útmutató II. pont b) alpontja] vagy **épületrész** [az útmutató II. pont c) alpontja], (együttesen: lakóingatlan) melynek számított értéke a 100 millió forintot eléri és

- a) tulajdonosa (részben vagy egészben) magánszemély, és az ingatlant nem terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (kezelői jog, vagyionkezelői jog, haszonélvezeti jog vagy használati jog, ide értve a külföldiek ingatlan-használati jogát is);
- b) a lakóingatlanon magánszemélynek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga áll fenn.

Ha egy helyrajzi számon több adóköteles lakóingatlan is található, akkor a bevallást lakóingatlanonként kell benyújtani!

Kinek kell a bevallást benyújtani?

A bevallást az adóalanynak [a bevallás V. pontja] kell benyújtani. Abban az esetben, ha a lakóingatlan több személy is alanya lehet, akkor lehetőség van arra, hogy közülük egy személy lássa el az adókötelezettséggel kapcsolatos feladatokat (nyújtsa be a bevallást, fizesse az adót). Ehhez írásban meg kell állapodniuk egymással, s azt az adóhatóságnak jóvá kell hagynia [a bevallás VII. pontja].

Honnan lehet tudni, hogy a lakás vagy üdülő vagy az épületrész számított értéke a 100 millió forintot eléri?

A lakóingatlan számított értékét, az adó alapját három tényező határozza meg: a lakóingatlan hasznos alapterülete, a törvény keretei között önkormányzati rendeletben megállapított Ft/m² forgalmi érték, valamint a korrekciós tényezők.

A bevallási útmutató alapján és az önkormányzati rendelet ismeretében mindenki kiszámíthatja (természetesen ez nem kötelező), hogy lakóingatlanának mekkora az ún.

számított értéke, s ez alapján eldönthető, hogy kell-e bevallást benyújtania vagy sem. (Az adó kiszámítására az útmutató végén található példa!) Amennyiben bizonytalan a számításokat illetően, célszerű benyújtani bevallást. Célszerű bevallást benyújtani akkor is, ha a lakóingatlan az utóbbi tíz évben legalább 50 M Ft-ért vásárolta, vagy – öröklés, ajándékozás esetén – ennél magasabb értékre becsülte az illetékhivatal. Akkor is javasolható a bevallás benyújtása, ha ugyan lakását, üdülőjét ugyan régebben szerezte meg, mint tíz év, de ismeretei szerint a környékbeli hasonló alapterületű lakások, üdülők forgalmi értéke (piaci, eladási ára) 70 M Ft felett van.

Természetesen a számított értéket végső soron nem az adó alanyának kell kiszámítani, hanem az adóhatóságnak, s az adót is az adóhatóság határozata alapján kell megfizetni.

Meddig és hová kell a bevallást benyújtani?

A bevallást **első ízben 2006. április 30-ig** – a 2006. január 1-jei állapotnak megfelelően – kell benyújtani a lakóingatlan fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz, a fővárosban a fővárosi adóhatósághoz (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Adó Ügyosztálya).

Ezt követően – ha a bevallásban közölt adatokhoz képest változás történik (pl.: a lakóingatlan hasznos alapterülete, jellege, az adóalany személye változik, azaz a lakóingatlan adásvétel, ajándékozás tárgya lesz – a változást követő év január 15-ig kell bevallást benyújtani.

Ha az adóalany [a bevallás V. pontja] személyében vagy a lakóingatlanban a korábbi luxusadó bevallásban szereplő adatokhoz képest változás nem következik be, nem kell újabb bevallást benyújtani!

Kell-e valamely más iratot, dokumentumot a bevalláshoz mellékelni?

Nincs szükség semmilyen dokumentum, irat benyújtására.

Hogyan és meddig kell az adót megfizetni?

Az adót az adóhatóság számítja ki és közli határozatban. A határozat tartalmazza a fizetés határidejét is.

Ha a lakóingatlant egyúttal helyi építményadó vagy magánszemély kommunális adója vagy üdülőépület utáni idegenforgalmi adó terheli, akkor a határozat rendelkező része két összeget fog tartalmazni. A nagyobb összeget kell megfizetni, ha az adóalany építményadó vagy magánszemély kommunális adója vagy üdülőépület utáni idegenforgalmi adófizetési kötelezettségének nem tett eleget. Ha az építményadót vagy a magánszemély kommunális adóját vagy az üdülőépület utáni idegenforgalmi adót az adóalany megfizette, akkor a kisebb összeget kell a meghatározott időpontban megfizetni.

Nem kell megfizetni a luxusadót, ha annak összege az egyes fizetési időpontokban kisebb, mint 1000 Ft!

I. A BEVALLÁS BENYÚJTÁSÁNAK OKA

E pontban kell – a megfelelő négyzetbe tett „X” vagy „+” jellel – jelölni, hogy a bevallás benyújtására milyen okból került sor. Ez lehet:

- **Bejelentkezés.** Az ingatlanra vonatkozó első, 2006. április 30-ig megteendő bevallás-benyújtás, valamint tulajdonosváltozás (adásvétel, öröklés, ajándékozás vagy más módon történő vagyonszerzés) esetén – a változást követő év január 15-ig

- az új tulajdonosnak (vevőnek, örökösnek, megajándékozottnak) ebben a négyzetben kell jelölni e minőségét. Akkor is itt kell jelölni, ha a magánszemély tulajdonos azért válik adóalannyá, mert más magánszemély lakóingatlanon fennálló vagyoni értékű joga megszűnik vagy kizárólag nem magánszemély tulajdonában álló lakóingatlanon magánszemélynek vagyoni értékű joga keletkezik. Itt kell jelölni azt is, ha 2006-ban vagy azt követő években új, adóköteles lakóingatlan jön létre, a lakóingatlan létrejöttét követő év január 15-ig.
- **Változás-bejelentés.** Ha a lakóingatlan valamely jellemzőjében (pl.: alapterület változása hozzáépítés vagy részleges bontás esetén; komfortfokozat változása; épület felújítása), vagy az adóalany adataiban változás következik be, akkor azt – a változást követő év január 15-ig – kell bejelenteni, s e négyzetbe kell megjelölni.
- **Adókötelezettség megszűnése.** Az adókötelezettség megszűnik, ha az épületet lebontják vagy megsemmisül. Az adókötelezettség megszűnik akkor is, ha a magánszemély a lakóingatlanát (100 %-os tulajdoni hányadát) kizárólag nem magánszemélynek adja el vagy a kizárólag nem magánszemély tulajdonában álló lakóingatlanon a magánszemély javára szóló vagyoni értékű jog megszűnik. Ezen esetekben az adókötelezettség megszűnése félévét követő hónap 15. napjáig (július 15. vagy január 15.) kell bevallást benyújtani.
- **Lakóingatlan elidegenítése, vagyoni értékű jog megszűnése.** A magánszemély adóalanyisága akkor szűnik meg, ha a lakóingatlant elidegeníti (eladja, elajándékozza) vagy a lakóingatlanon fennálló vagyoni értékű joga (kezelői jog, használati jog, haszonélvezeti jog, földhasználati jog) bármely ok miatt megszűnik. Ha az adóalanyiság eladás, ajándékozás miatt – az adásvételi vagy ajándékozási szerződésnek a földhivatalhoz való benyújtása ehhez szükséges – szűnik meg, akkor az **eladónak** – e kockában tett jelzés mellett – a bevallás *VI. pontjában* azt is ki kell tölteni, hogy **ki volt a vevő, megajándékozott**. Több vevő vagy megajándékozott esetén az adásvételi szerződésen feltüntetett vevők közül az első helyen állót kell megnevezni a *VI. pontban*.

II. ADÓTÁRGY

E pontban kell jelölni az adótárgy azonosításához szükséges adatokat, az adótárgy fajtáját, címét, helyrajzi számát.

A lakóingatlan fajtája

Az Ltv. „három plusz egy”, azaz négyféle adótárgyat határoz meg, ezeket a bevallás lakóingatlan-fajtaként jelöli meg. Az egyes négyzetbe írt „X” vagy „+” jellel kell közölni az ingatlan fajtáját.

Az egyes ingatlanfajtáknál említett:

a) **lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) 2. számú mellékletének 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő (azaz komfortfokozatba sorolható) és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, továbbá minden, az ingatlan-nyilvántartásban más megnevezéssel nyilvántartott, de használatbavételi, fennmaradási engedélye szerint lakásnak minősülő ingatlan. Lakás az engedély nélkül használatba vett, de jellege, használati módja szerint lakásnak használt ingatlan is;

b) **üdülő:** az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, vadászház stb.) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró, ennek hiányában hatósági engedély alapján üdülőnek épült épület.

c) **épületrész:** az épület műszakilag elkülönített, külön bejáratú ellátott része, amely lehet az a) vagy b) pont szerinti lakás vagy üdülő, azzal a különbséggel hogy ekként az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. (Az épületrész tehát jellegét tekintve lehet lakás vagy üdülő)

Az **egylakásos lakóépületben lévő lakáshoz tartozó négyzetben** akkor kell jelölni, ha különálló – a fentiek szerinti lakásnak minősülő – lakásról van szó. Szintén itt kell jelölni, ha a lakást magában foglaló lakóház ugyan egybeépült más épülettel, de külön helyrajzi számon van nyilvántartva (önálló helyrajzi számon szereplő sorházi lakás, vagy ikerház).

A **többlakásos lakóépületben lévő lakáshoz tartozó négyzetben** kell jelölni azt a lakást, amely olyan épületben található, ahol legalább két – az ingatlan-nyilvántartásban önállóan nyilvántartott – lakás van.

Az **üdülőhöz tartozó négyzetben** kell jelölni a fenti b) pont szerinti ingatlannak minősülő üdülőt.

Az **épületrészhez tartozó négyzetben** kell jelölni a fenti c) pont szerint ilyenek minősülő adótárgyat. Ezt kell jelölni, ha egy adott helyrajzi szám alatt, egy épületben több, lakásnak vagy üdülőnek minősülő, fizikailag önálló épületrész található. Ilyennek minősül például, ha az épületszerkezeti elemekkel leválasztott többlakásos lakóépületre nem alapítottak társasházat, így az egyes lakások az ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként nem szerepelnek. Itt kell jelölni az egy helyrajzi számon szereplő ikerházban lévő lakást is. **Ha épületrészről van szó, akkor az előző három kocka valamelyikében jelölni kell az épületrész jellegét is (egylakásos épületben lévő lakás vagy többlakásos lakóépületben lévő lakás vagy üdülő)!**

III. ADÓTÁRGY HASZNOS ALAPTERÜLETE

Az adótárgy (lakás, üdülő, épületrész) hasznos alapterületét m²-ben kell megadni. Ezen alapterületre vetül az önkormányzati rendeletben meghatározott forgalmi érték, meghatározva az ún. alapérték összegét.

A hasznos alapterület az adótárgy valamennyi olyan helyiségének összegzett alapterülete, ahol a belmagasság az 1,90 m-t eléri, például tetőtéri helyiségeknél tehát csak azt az alapterületet kell beszámítani, ahol a belmagasság legalább 1,90 m.

A **hasznos alapterületbe számítandó** az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), a fedett terasz, tornác, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete.

Nem tartozik ugyanakkor a hasznos alapterületbe:

- a) a kiegészítő helyiségek alapterülete, továbbá
- b) a lakóépületrész hasznos alapterülete,

azaz ezen helyiségek, helyiség-csoport alapterületét nem kell beszámítani a hasznos alapterületbe!

Kiegészítő helyiségnek minősül a lakóingatlan rendeltetészerű használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló tüzelőtér, tüzelő- és salaktároló, szárító, padlás, pince. Nem tekinthető kiegészítő helyiségnek, ha a pincében, a padláson lakóhelyiségek, gardrób, raktár került kialakításra.

Lakóépületrésznek minősül a lakóépületnek a lakástól végleges falsíkokkal elkülönített, önálló bejárattal ellátott, lakásnak, üdülőnek nem minősülő helyisége vagy helyiségcsoportja. Lakóépületrész például a lakóépületen belül a lakóegységtől eltérő funkciót hordozó helyiség vagy helyiség-csoport: üzlet, iroda, garázs, műhely.

IV. ADÓTÁRGY ÉRTÉKELÉSÉNÉL FIGYELEMBE VEENDŐ KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

Ezen pont 1-5. alpontjaihoz valamennyi lakóingatlan esetén kell „X” vagy „+” jelet tenni, a 6-7. pontok esetében pedig csak akkor, ha olyan lakásról van szó, amelyik többlakásos lakóépületben van.

1. Lakóépület, üdülő kora

Azt az évet kell beírni az üresen hagyott helyre, amikor az épület elkészült. Ez az év a használatbavételi engedély kiadásának éve, ha azonban az épületet használatbavételi engedély nélkül vették használatba, akkor a tényleges használatba vétel éve.

A korrekciós tényező (szorzószám) nagysága az épület korától függ. Az épület kora a használatbavételi engedély kiadását követő év első napjától, az adóév első napjáig eltelt évek száma adja, például egy 2000. március 20-án kiadott használatbavételi engedéllyel rendelkező épület kora a 2006. adóévben 5 év (2006. év-2001. év). A korrekciós tényezőket az alábbi táblázat foglalja össze:

10 év alatti	1,15
10-30 közötti	1,00
31-80 év közötti	0,95
80 év feletti	0,85

2. A lakóépület teljes felújításának ténye

Teljes felújításnak minősül a luxusadóban, ha a lakóingatlan egészén, illetve több főszerkezeti elemén történt olyan általános javítás, amely teljesen vagy megközelítőleg visszaállította az épület eredeti műszaki állapotát, illetve növelte az eredeti használhatóságát. Teljes felújítás tehát, ha az épület legalább két főszerkezeti elemén történt általános javítás (pl.: a tetőszerkezet felújítása és a födém szerkezet cseréje vagy felújítása megtörtént). Nem tartozik a teljes felújítás fogalmába az épület egészének homlokzat-festése, vagy helyiségeinek festése, a fürdőszoba felújítása.

E pontban (a második rubrikában, illetve szabadon hagyott helyen) azt kell jelölni, hogy mikor (mely évben) történt meg (azaz fejeződött be) a teljes felújítás, illetve ha nem történt teljes felújítás, akkor – az első rubrikába tett „X” vagy „+” jellel – annak tényét.

Abban az esetben, ha történt teljes felújítás, akkor a korrekciós tényező nagysága attól függ, hogy a felújításra milyen régen került sor. Az eltelt évek számítása során az 1. pont szerinti módon kell eljárni, azaz például, ha a teljes felújítás 1998. május 9-én fejeződött be, akkor a felújítás óta eltelt évek száma (2006-1999=7 év).

Ennek megfelelően a korrekciós tényezők a következők szerint alakulnak:

10 éven belül történt teljes felújítás (9 vagy annál kevesebb a felújítás óta eltelt évek száma)	1,15
20 éven belül történt teljes felújítás (a felújítás óta eltelt évek száma több, mint 9, de kevesebb, mint 19 év)	1,05

3. A lakóépület, üdülő falazata (alkalmazott építési technológia)

E pontban háromféle csoportba lehet sorolni az épület falazatát (a teherhordó falakat), illetve az építési technológiát.

Az **első csoportot** alkotja a téгла, kő falazatú, illetve monolit-beton szerkezetű épület. Ha az épület ide tartozik, akkor az első négyzetbe kell „X”-et vagy „+” jelet tenni.

A **második csoportba** tartozik az épület, ha építési technológiája házgyári panel, vagy nem hagyományos (azaz nem a harmadik csoportba tartozó) építőanyagból épült, vagy könnyűszerkezetű. Ezek valamelyike esetén a második rubrikába kell „X” vagy „+” jelet tenni.

A **harmadik csoportba** sorolható az épület, ha teherhordó falazata fa, vályog, vagy egyéb hagyományos (pl.: vertfal) építőanyagból áll. Ebben az esetben a harmadik négyzetbe kell „X” vagy „+” jelet tenni.

Az is előfordul, hogy egy-egy lakóépület elvileg több csoportba is besorolható (például az épület falazatának egy része téгла más része vályog). Ekkor mindkét vagy mindhárom csoporthoz tartozó rubrikába kell „X” vagy „+” jelet tenni.

A korrekciós tényezők (szorzók) a falazat tartóssága függvénye, amelyet az alábbi táblázat tartalmaz:

Az első csoportba tartozó falazat esetén	1,00
A második csoportba tartozó falazat esetén	0,85
A harmadik csoportba tartozó falazat esetén	0,80

4. Lakóépület, üdülő komfortfokozata

E pontban is három csoportot lehet megkülönböztetni, a komfortfokozat és a fűtési mód alapján. A komfortfokozatba való besorolást a már hivatkozott lakástörvény alapján kell megtenni, az egyes csoportokba való sorolás azonban – a fűtési mód tekintetében – eltér a lakástörvény szerinti csoportosítástól.

1. Az **első csoportba** tartozik az a lakás vagy üdülő (vagy azoknak megfelelő épületrész), amely **összkomfortos** és **fűtési módja egyedi központi** (egy fűtőberendezés található a lakóépületben a fűtött helyiségektől eltérő épületszinten) **vagy etage fűtés** (a fűtőberendezés és a fűtött helyiség egy épületszinten van). Ebben az esetben e pont első rubrikájába kell „X”-et vagy „+” jelet tenni.

Összkomfortos az épület, ha 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel; közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel); melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) rendelkezik.

2. A **második csoportba** tartozik:
 - a) az az összkomfortos lakás, üdülő, épületrész mely távfűtéses, továbbá
 - b) a komfortos lakás, üdülő, épületrész.

Komfortos az a lakás, amely legalább:

12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel; közművesítettséggel; melegvíz-ellátással és egyedi

fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

3. A **harmadik csoportba** tartozik a **félkomfortos** lakás, üdülő amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel; közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és egyedi fűtési móddal rendelkezik.

A korrekciós tényező, attól függ, hogy a lakóingatlan melyik komfortfokozatba sorolható, illetve az első két csoport esetén, milyen a lakóingatlan fűtési módja, továbbá attól, hogy lakásról vagy üdülőről van-e szó. Ezt az alábbi táblázat foglalja össze:

Korrekciós tényező	Lakásoknál	Üdülőknél
Az első csoport esetén	1,05	1,10
A második csoport esetén	1,00	1,05
A harmadik csoport esetén	0,90	1,00

5. Szobák száma

A szobák számának meghatározása során nemcsak az egész szobákat, hanem a félszobákat is figyelembe kell venni.

Az „egész” lakószoba

- alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- melegpadlója van; továbbá
- fűthető; végül
- legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

A **félszoba** a fentieknek megfelelő olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de a 12 négyzetmétert nem haladja meg.

Az egyes rubrikákban („X” vagy „+” jellel) azt kell jelölni, hogy a lakóépület szobáinak száma mely csoportba tartozik.

A korrekciós tényező (szorzó) attól függ, hogy a lakóépületben mennyi a szobák száma, hisz az utal a lakóingatlan beosztására. Ezt mutatja be a következő táblázat:

4-nél több szoba esetén	1,05
4 szoba esetén	1,00
4-nél kevesebb szoba esetén	0,95

6. Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben a lakószobák tájolása

E pontot csak a többlakásos lakóépületben vagy egyéb (nemcsak lakásokat tartalmazó) épületben lévő lakások vagy a lakásnak megfelelő épületrész esetén kell kitölteni! Üdülő és egylakásos lakóépület esetén nem. Többlakásos a lakóépület, ha egy helyrajzi számon van és több lakásnak minősülő adótárgyat tartalmaz.

E pontban kell besorolni a lakást a lakószobák tájolása alapján.

Az **első csoportba** tartozik a lakás, ha nincs olyan (az 5. pont szerint értelmezett) lakószobája, melynek ablaka az épület belső udvarára vagy északi irányba néznek. Ekkor e pont **első** sorához tartozó rubrikába kell „X” vagy „+” jelet tenni.

A **második csoportba** tartozik az a lakás mely nem sorolható sem az első, sem a harmadik csoportba. Ez utóbbi esetben e pont **második** sorába kell „X” vagy „+” jelet tenni.

A **harmadik csoportba** tartozik az a lakás, melyben a lakószobák felében az ablakok a belső udvarra vagy északi irányba néznek. Ekkor e pont **harmadik** sorába tartozó rubrikába kell „X” vagy „+” jelet tenni.

A korrekciós tényezők (szorzók) az egyes csoportokban az alábbiak szerint alakulnak, értelemszerűen attól függően, hogy a lakás jobb vagy rosszabb tájolású:

Az első csoport esetén	1,05
A második csoport esetén	1,00
A harmadik csoport esetén	0,95

7. Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben a lakás megközelíthetősége

E pontot is csak a többlakásos lakóépületben vagy egyéb (nemcsak lakásokat tartalmazó) épületben lévő lakások vagy a lakásnak megfelelő épületrész esetén kell kitölteni! Üdülő és egylakásos lakóépület esetén nem. Többlakásos a lakóépület, ha egy helyrajzi számon van és több lakásnak minősülő adótárgyat tartalmaz.

E pontban négy csoportot különböztetünk meg, attól függően, hogy a lakóépületben van-e lift, illetve, hogy a lakás hányadik emeleten helyezkedik el.

E pont **első sorába** kell „X” vagy „+” jelet tenni, ha a lakás a lakóépületen belül az első vagy a második emeleten helyezkedik el és van felvonó az épületben.

E pont **második sorába** kell „X”-et vagy „+” jelet tenni, ha:

- az épületben van felvonó és a lakás a harmadik vagy attól magasabb szinten helyezkedik el vagy
- az épületben nincs felvonó és a lakás az épület első vagy második szintjén helyezkedik el.

E pont **harmadik sorába** kell „X” vagy „+” jelet tenni, ha a lakás az épület harmadik emeletén vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és az épületben nincs felvonó.

E pont **negyedik sorába** kell „X” vagy „+” jelet tenni, ha a lakás az alagsorban helyezkedik el.

A korrekciós tényező (szorzó) attól függően nagyobb, hogy a lakóházban a lakás alacsonyabb épülepszinten van-e és, hogy az épületben van-e lift.

Ennek megfelelően a korrekciós tényezőket az alábbi táblázat foglalja össze:

Az első csoportba tartozó lakás esetén	1,05
A második csoportba tartozó lakás esetén	1,00
A harmadik csoportba tartozó lakás esetén	0,95
A negyedik csoportba tartozó lakás esetén	0,75

V. ADÓALANY

E pontban kell az adóalanynak megjelölni adóalanyisága jogcímét (az adóalanyi „minőséget”), továbbá megadni az azonosításhoz szükséges adatokat.

Az adóalany minősége

A luxusadó alanya

- a) az a magánszemély, aki II. pont szerinti adótárgy (részben vagy egészben) tulajdonosa,
- b) vagy a lakóingatlanon (lett legyen a tulajdonos magánszemély vagy nem magánszemély) a magánszemélynek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői joga vagy vagyionkezelői joga vagy hasznélvezeti joga vagy használati joga (ide értve a külföldiek ingatlan-használati jogát is (együttesen: vagyoni értékű joga) áll fenn.

Az a) pont szerinti esetben az első sor első négyzetébe („Tulajdonos”) kell „X”-et vagy „+” jelet tenni, s az alatta lévő üres helyen közölni kell a tulajdoni hányadot is. Pl.: ha egy magánszemély ½ részben tulajdonosa lakóingatlanának, akkor az üresen hagyott helyre ½-et kell írni. Akkor is itt kell jelölni a tulajdoni hányadot, ha a lakóingatlan részben nem magánszemély tulajdonában áll.

Ha a lakóingatlanon valamely magánszemélynek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett (a b) alpontban részletezett) vagyoni értékű joga áll fenn, akkor nem a tulajdonos az adó alanya, hanem a vagyoni értékű jog magánszemély jogosítottja. Ezért ebben az esetben az V. pontot is a vagyoni értékű jog jogosítottjának kell kitölteni.

Ekkor e pont első sorának második rubrikájában („vagyoni értékű jog jogosultja”) kell jelölni az adóalanyiság jogcímét a rubrikába tett „X” vagy „+” jellel. Azt is meg kell jelölni a „Jog jellege” sorban, hogy mely fajta – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – vagyoni értékű jog illeti meg a magánszemélyt. Ez lehet: kezelői jog, vagyionkezelői jog, hasznélvezeti jog, használati jog (ide értve a külföldiek ingatlan-használati jogát is).

Abban az esetben, ha a vagyoni értékű jog csak részben illeti meg az adó alanyát (pl.: több személy javára is szól használati jog vagy hasznélvezeti jog), akkor azt is jelölni kell, mekkora a jogosultság aránya, a „Jogosultsági hányad” sor üresen hagyott részén. Pl.: a hasznélvezeti jog két személyt illet meg, akkor az adóalany a jogosultsági hányadnál ½-et kell beírjon.

Ha egy lakóingatlanak több tulajdonosa vagy több magánszemélynek áll fenn vagyoni értékű joga a lakóépületen, akkor van arra lehetőség, hogy a tulajdonosok (vagyoni értékű jog jogosítottjai) egymás közt megállapodva egy személyt ruházzanak fel az adókötelezettség teljesítésével (a bevallás benyújtásával, az adó fizetésével) és az adózót megillető jogok gyakorlásával! Ehhez a VII. pont szerinti „Megállapodást” kell kitölteni!

Azonosító adatok

Az azonosító adatokat értelemszerűen kell kitölteni, a rendelkezésre álló iratok alapján.

VI. ADÓTÁRGY ELIDEGENÍTÉSE ESETÉN KÖZLENDŐ ADATOK

Ha a tulajdonos adóalany lakóingatlanát elidegeníti (az adásvételi, ajándékozási szerződést a földhivatalhoz benyújtották), akkor – amellet, hogy azt a I. pont utolsó kockájába írt „X” vagy „+” jellel jelölte meg – e pontban kell megneveznie a vevőt, megajándékozottat. Több vevő vagy több megajándékozott esetén az adásvételi szerződésen feltüntetett vevők, megajándékozottak közül az első helyen állót kell megnevezni.

E bejelentés az eladó érdeke is, hiszen ha a vevő vagy a megajándékozott nem jelentkezik be az adóhatóságnál adóalanyként, akkor az adóhatóság nyilvántartásában még mindig az eladó szerepel adóalanyként, sok kellemetlenséget okozva ezáltal a már nem adóalany eladónak.

VII. MEGÁLLAPODÁS AZ ADÓKÖTELEZETTSÉGET TELJESÍTŐ SZEMÉLYRŐL

Ha egy lakóingatlannak több tulajdonosa vagy több vagyoni értékű jog jogosultja van, akkor van arra lehetőség, hogy a tulajdonosok (vagyoni értékű jog jogosultjai) egymás közt megállapodva egy személyt ruházzanak fel az adókötelezettség teljesítésével (a bevallás benyújtásával, az adó fizetésével) és az adózót megillető jogok gyakorlásával.

Ebben az esetben ebben a pontban kell felsorolni a tulajdonostársakat, s az adózással kapcsolatos feladatok keresztjét az V. pont szerinti adóalany veszi a vállára. Meg kell újra jelölni a V. pont szerinti tulajdonostársat az első sorban és azt alá kell írnia!

A többi tulajdonostársat az egyes további pontokban kell megnevezni, s fontos, hogy nekik is alá kell írni a megállapodást! **Aláírás nélkül a megállapodás semmis!**

A bevallást az utolsó bekeretezett részben az adóalany (V. pont) kell aláírnia!

PÉLDA AZ ADÓ KISZÁMÍTÁSÁRA

A főváros II. kerületében fekszik az ingatlan-nyilvántartásban lakóház elnevezéssel szereplő 315 m² hasznos alapterületű, 2000. május 25-én kelt használatbavételi engedéllyel rendelkező, téglafalazatú, összkomfortos, egyedi központi fűtésű, 5 szobás családi ház. A családi ház abban az értékővezetben van, melyben a főváros rendelete szerint a forgalmi érték 600 ezer Ft/m².

Az ingatlan alapértéke a hasznos alapterület és az irányadó forgalmi érték szorzata, azaz 189 000 000 Ft. Ezt az alapértéket kell korrigálni az egyes fizikai jellemzőkhöz tartozó korrekciós tételekkel. A vonatkozó (alkalmazandó) korrekciós tényezőket (szorzókat) az alábbi táblázat foglalja össze, hivatkozva az útmutató IV. pontja és alpontja vonatkozó soraira:

Az épület kora: 2006. év-2001. év, azaz 5 év (IV/1. pont első sora)	1,15
A falazata: téglafal (IV/3. pont első sora)	1,00
Komfortfokozata: összkomfortos, egyedi központi fűtéssel (IV/3. pont első sora)	1,05
A szobák száma: 5 szoba (IV/4. pont első sora)	1,05

A számítás a következő: $189\,000\,000 \cdot 1,15 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,05 = 239\,628\,370$ Ft, azaz ez az adó alapja. Az adó összege a 100 millió forint feletti rész (239 628 370) 0,5 %-a, azaz 698 142 Ft.

BEVALLÁS

a luxusadórol

(Benyújtandó az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, fővárosban a fővárosi önkormányzat adóhatóságához.)

I. Bevallás benyújtásának oka

- Bejelentkezés Változás bejelentése Adókötelezettség megszűnése Lakóingatlan elidegenítése, vagyoni értékű jog megszűnése

II. Adótárgy

A lakóingatlan fajtája: Egylakásos lakóépületben lévő lakás Többlakásos épületben, egyéb épületben lévő lakás Üdülő Épületrész

Címe: _____ város község
közterület neve közterület jellege hsz. ép. lh. em. ajtó

Helyrajzi száma: _____ / _____ / _____

III. Adótárgy hasznos alapterülete:

_____ m²

IV. Adótárgy értékelésénél figyelembe veendő korrekciós tényezők

Lakással, üdülővel, épületrésszel kapcsolatos tényezők

- Lakóépület, üdülő kora:
 Épült: _____ évben
- Lakóépület, üdülő teljes felújítása az adóévet megelőzően
 nem történt
 _____ évben történt
- Lakóépület, üdülő falazata (alkalmazott építési technológia):
 tégl, kő falazatú, illetve monolit betonszerkezetű épület
 házigyári panelszerkezetű épület, illetve egyéb nem hagyományos építőanyagból készült, illetve könnyű szerkezetű épület,
 fa, vályog, vert falú és egyéb hagyományos építőanyagból épült épület
- Lakóépület, üdülő komfort fokozata:
 összkomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel)
 összkomfortos (távfűtéssel) vagy komfortos
 félkomfortos
- Szobák és félszobák együttes száma:
 4-nél több
 4
 4-nél kevesebb

Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakással kapcsolatos tényezők

- Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakás lakószobáinak tájolása
 a lakás egyik szobájának ablaka sem nyílik udvari vagy északi irányba
 minden egyéb megoldás
 a lakás szobáinak legalább felében az ablakok udvarra vagy északi irányba nyílnak
- Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakás megközelíthetősége
 a lakás az épület első vagy második emeletén helyezkedik el és az épület felvonóval rendelkezik
 minden más esetben
 a lakás az épület harmadik vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és nem rendelkezik felvonóval az épület
 a lakás az alagsorban helyezkedik el

V. Adóalany

Adóalany minősége: Tulajdonos Tulajdoni hányad: _____ Vagyoni értékű jog jogosultja Jog jellege: _____ Jogosultsági hányad: _____
 kezelői jog
 vagyonkezelői jog
 hasznélvezet
 használat joga

Adóalany neve: _____

Születési helye: _____ Ideje: _____ év _____ hó _____ nap

Anyja születési családi és utóneve: _____

Adóazonosító jele: _____

Lakóhelye: _____ város község
közterület neve közterület jellege hsz. ép. lh. em. ajtó

Levelezési címe: _____ város község
közterület neve közterület jellege hsz. ép. lh. em. ajtó

Pénzüntézet számlaszáma: _____

