

Tájékoztató
a magánszemély kommunális adója bevezetésével kapcsolatban

Tájékoztatom, hogy Répcelak Város Önkormányzat Képviselő-testülete Répcelak Város illetékességi területén bevezette a magánszemély kommunális adóját, amelyre vonatkozó hatályos rendelkezéseket a Képviselő-testület helyi adókról szóló 20/2025. (IX.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza. A rendelet kivonata a jelen levélhez csatolásra került.

Az alábbiakban összegezzük az adó bevezetése következtében fennálló adózói jogokat és kötelezettségeket, tehát tisztelettel kérjük a mellékelt tájékoztató alapos áttekintését:

Az adatbejelentésre kötelezett adóalany főszabály szerint az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok a tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok, azonban valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruháznak.

Ettől eltérően azonban, amennyiben az építményt vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Ez azt jelenti, hogy ha a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (pl. haszonélvezeti, özvegyi jog) terheli az építményt, akkor az annak gyakorlására jogosult lesz az adó alanya. Ettől eltérni csak megállapodás megkötésével lehet, melyek az ingatlan *valamennyi tulajdonosa* és a *valyoni értékű jog jogosultja* is köteles aláírni.

Adóköteles továbbá az a magánszemély is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély (vállalkozás vagy önkormányzat) tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Adókötelezettsége teljesítésének a következő módon tehet eleget:

- **Amennyiben Ön az ingatlan tulajdonosa/bérlője:**
 1. az Ön tulajdoni hányadára/bérleti jogára vonatkozóan kitöltött adatbejelentő lapot nyújtja be az Adóhatósághoz. Ezzel a bejegyzett tulajdoni hányada/bérleti joga alapján kell megfizetnie a magánszemélyek kommunális adóját.
 2. az 1. ponttól eltérően a tulajdonosoknak/bérlőtársaknak lehetősége van megállapodást kötni, amelyben az egyik tulajdonos/bérlő átvállalja az adózással kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, így az adó fizetését is. Ebben az esetben a megállapodás nyomtatványt valamennyi tulajdonosnak/bérlőtársnak alá kell írni, de adatbejelentést csak annak kell benyújtania, akire a megállapodás nyomtatványban a jogokat és kötelezettségeket átruházták. Ez nagymértékben leegyszerűsíti mind az adóztatást, mind az adó megfizetését, **ezért kérjük**, hogy lehetőség szerint éljenek ezen törvény által biztosított lehetőséggel, és **megállapodással teljesítsék adókötelezettségüket.**

- **Amennyiben Ön az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvezeti joggal rendelkezik):**

1. Az ingatlan egészére vonatkozóan kitöltött adatbejelentő lapot nyújtja be az Adóhatósághoz. Ezzel az ingatlan egészére kell megfizetnie a magánszemélyek kommunális adóját.
2. az 1. ponttól eltérően a tulajdonosoknak és a vagyoni értékű jog jogosultjának lehetősége van megállapodást kötni, amelyben az egyik tulajdonos átvállalja az adózással kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, így az adó fizetését is. Ebben az esetben a megállapodás nyomtatványt valamennyi tulajdonosnak és a vagyoni értékű jog jogosultjának alá kell írni, de adatbejelentést csak annak kell benyújtania, akire a megállapodás nyomtatványban a jogokat és kötelezettségeket átruházták.

A Rendelet 5. § szerint az adó éves mértéke adótárgyanként: **20.000 Ft/adótárgy.**

Adóköteles a Répcelak illetékességi területén lévő **lakáscélú épület**, épületrész.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 2. melléklet II/A 4. pontja szerint az adózónak az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő 15 napon belül kell adóbejelentését teljesítenie az adóhatósághoz. Ennek értelmében **az adatbejelentés benyújtásának határideje 2026. január 15.**

Az adóalanyoknak lehetőségük van adatbejelentésüket már a 2025. évben megtenni az Adóhatósághoz. A kitöltött adatbejelentő lapokat és megállapodás nyomtatványokat a Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal Adóosztályához kell benyújtani, ahol az adattartalmat ellenőrizzük, ezután egyéb teendője az adóalanyoknak nincs. Ennek időpontjaként a következőket határozzuk meg:

2025. évben az adatbejelentéseket bármely napon, ügyfélfogadási időben megtehetik, a Hivatal ügyfélfogadási rendje a következő:

hétfő	8:00 – 12:00 13:00 – 16:00
kedd	13:00 – 16:00
szerda	8:00 – 12:00 13:00 – 16:00
csütörtök	8:00 – 12:00
péntek	8:00 – 11:00

2026. január 1. után az adatbejelentések benyújtására **kizárólag** a későbbiekben közzétett napokon és időpontokban lesz lehetőség!

2026. adóévben a benyújtott adatbejelentés alapján az Adóhatóság az adót határozattal állapítja meg. Az így megállapított adót az Önre irányadó fizetési mód szerint kell megfizetnie, amit a határozat tartalmaz.

Az adatbejelentő nyomtatványok kitöltésében a mellékelt kitöltési útmutató segít. Ezen túlmenően **kitöltéssel kapcsolatos kérdésekben a Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal Adóosztályához fordulhat személyesen, a 95/370-101/3 vagy 24-es mellék telefonszámon vagy az ado@repcelak.hu email címen.** További adatbejelentő nyomtatványt az Adóosztálynál igényelhet!

**Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 26.)
önkormányzati rendelete
a helyi adókról**

(kivonat)

3. A magánszemély kommunális adója mértéke, adómentesség

4. §

Az adó éves mértéke adótárgyanként és lakásbérleti jogonként 20.000 Ft

5. §

(1) Mentés a kommunális adó alól

- a) a nem lakáscélú épület, épületrész és a telek,
- b) az önkormányzat illetékességi területén lévő belterületi földrészlet, amely nem minősül építési teleknek,
- c) az az adóalany, akinek családjában az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350 %-át, egyedül élő esetén az 450 %-át nem haladja meg,
- d) az az építmény, épület vagy épületrész, melyre vonatkozóan az e rendelet alapján építményadó fizetési kötelezettség áll fenn.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja kivételével mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól a vállalkozónak nem minősülő adóalany, feltéve, ha adófizetési kötelezettség nem terheli.

(3) Az (1) bekezdés c) pontjában foglalt mentesség adásáról az adóhatóság az adóalany kérelmére dönt. A kérelemhez jövedelemnyilatkozatot és a megfelelő jövedelemigazolásokat kell csatolni. A jövedelemnyilatkozatot az 1. melléklet tartalmazza. Az egy főre jutó jövedelem megállapításához a havi rendszerességgel járó - nem vállalkozásból, illetve östermelői tevékenységből származó - jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét, a nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagát kell figyelembe venni. Család az egy lakásban, vagy személyes gondoskodást nyújtó bentlakásos szociális, gyermekvédelmi intézményben együtt lakó, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége. Egyedül élő az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik.