

Építményadózás – gyakran ismételt kérdések

A pincék után hogyan kell adózni?

A helyi adókról szóló 27/2025. (X.31.) számú önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésének a) pontja alapján mentesül az adó alól a jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, mint kiegészítő helyiség. Itt fő szempont az, hogy a pince emberi tartózkodásra huzamosabb ideig nem alkalmas és amennyiben csak tárolásra használja a pince komfort nélküli helyiségeit, abban az esetben azon helyiségek teljes alapterülete mentes az adó alól.

Amennyiben a pincében a lakhatást szolgáló helyiségek – (szoba) vagy borospince, wellness, szauna, edzőterem, kazánház, garázs, stb. – vannak, azok hasznos alapterülete adózás alá esik. Ezen helyiségek alapterületét a hasznos alapterületbe bele kell számolni.

A padlás esetében is az a fő szempont, hogy azt mire használja a tulajdonos. Amennyiben ott lakótér nem került kialakításra, nincs fűtés, csak tárolásra szolgál, akkor a teljes padlás mentesül az építményadó alól. Amennyiben a padlástér lakhatást is szolgál, úgy annak hasznos alapterülete adózás alá esik.

A garázsok után hogyan kell adózni?

Amennyiben a garázs a ház része, akkor azt az „A” jelű betétlapon bele kell számítani az építmény hasznos alapterületébe. Ugyanez vonatkozik a pinceszinten elhelyezkedő garázsokra is.

Ha a garázs különálló épületben van, akkor az külön építménynek számít, melynek alapterületéről „B” jelű betétlapon kell bejelentést tenni.

Ha társasházban van a garázs (pl. teremgarázs helyrajzi szám nélkül): Ebben az esetben a tulajdoni hányad alapján kell az adatbejelentés „B” jelű betétlapját kitölteni. A hasznos alapterületet a tulajdoni hányad alapján kell megállapítani.

Mi a teendő, ha önkormányzati szociális vagy bérlakásban élek?

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 3. § (5) bekezdése értelmében a törvény hatálya nem terjed ki az önkormányzatokra, ebből eredően az önkormányzat tulajdonában levő építményekre. A törvény értelmében az önkormányzati bérlakásban élőknek az építményadó vonatkozásában sem bejelentési, sem pedig adófizetési kötelezettségük nincs. A magánszemélyek kommunális adója vonatkozásában azonban nem tiltotta a törvény a bérleti joggal rendelkező magánszemélyek adóztatását, ezért kellett nekik 2025. december 31-ig magánszemélyek kommunális adóját fizetniük.

Osztatlan közös ingatlan esetén hogyan kell az adatokat bejelenteni?

Az építményadó szempontjából minden önálló lakóegység külön adótárgynak minősül, ezért az osztatlan közös ingatlan tulajdonosai a saját lakóegységükről önállóan kell az adatbejelentést (főlap + „A” jelű betétlap) megtenni. A tulajdoni hányadukat ebben az esetben 1/1-ben jelölik meg, hiszen a saját lakóegységüknek 1/1 tulajdonosai. A hasznos alapterületnél a saját lakóegységük hasznos alapterületét kérjük megjelölni.

Adómentesség súlyosan fogyatékosnak minősülő gyermek esetén.

A jogszabály szerint adómentesség illeti meg a súlyosan fogyatékosnak minősülő gyermekükkel egy háztartásban élőket, azokat, akik ténylegesen nevelik, gondozzák őket.

A súlyos fogyatékoság eseteit a fogyatékosági támogatás folyósításának szabályairól szóló 141/2000. (VIII. 9.) Kormányrendelet határozza meg. A rendelet alapján súlyos fogyatékoságnak minősül többi között:

- látási fogyatékoság,
- hallási fogyatékoság,
- értelmi fogyatékoság,
- autizmus,
- mozgásszervi fogyatékoság.

Fontos kiemelni, hogy a **tartós betegség** (amely például emelt összegű családi pótlékra jogosít) és a **súlyos fogyatékoság** (amely fogyatékosági támogatásra jogosít) eltérő jogi kategóriák. A helyi rendelet kizárólag a súlyos fogyatékoságot nevesíti mentességi okként, így a tartós betegség esetén – amennyiben az nem minősül a fenti kormányrendelet szerint súlyos fogyatékoságnak – adómentesség nem állapítható meg.

Mivel a helyi adókról szóló 27/2025. (X.31.) önkormányzati rendelet 6. § e) pontja taxatív módon határozza meg a mentességre jogosultak körét a 141/2000. (VIII. 9.) Kormányrendeletre való visszautalással, az adóhatóságnak nincs jogszabályi felhatalmazása arra, hogy a mentességet az e körbe nem tartozó egyéb tartós betegségek esetén is megállapítsa.

Kérjük, hogy a mentesség igénylését megelőzően ellenőrizze, hogy az igazoláson szereplő BNO-kód alapján megállapítható-e a súlyos fogyatékoság.

Mi van azokkal a telkekkel, amelyek után eddig kommunális adót fizettek?

A telkek vonatkozásában is megszűnt a magánszemélyek kommunális adója. 2026. januárjától a magánszemélyek tulajdonában levő **beépítetlen telek** után telekadót kell fizetni, melynek mértéke 100 Ft/m². Ha a telekingatlanon 10 m² alapterületet meghaladó nem üzleti célt szolgáló építmény van, abban az esetben a telek mentesül a telekadó alól. Szintén mentesül a telekadó alól az a telekingatlan, melynek mérete nem haladja meg a 200 m²-t.