

1. Gazdasági társaság a tulajdonában álló tó partszakaszait bérbe adja magánszemélyeknek. Az egyes partszakaszokon horgászházak állnak, melyeket a mindenkori bérlők építettek – többnyire évekkel, évtizedekkel ezelőtt –, és a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek. A társaság a bérlőkkel kötött bérleti szerződés szerint csupán a föld- és vízterületet adja bérbe, míg az azon lévő építményt (horgászházat) a „bérlő építménye”-ként említi a szerződés. A magánszemélyek bérleti szerződésük felmondásakor a horgászházakat mint tulajdont, milliókért értékesítik az utánuk következő, leendő bérlőknek. Ki az építményadó alanya? A gazdasági társaság, mint az ingatlan közhiteles nyilvántartás szerinti tulajdonosa, vagy a mindenkori bérlő, mint az építmény szerződés szerinti tulajdonosa (Htv. 52. § 7. pontjában említett Ptk. szerinti tulajdonos)?

Válasz:

Tárgyi hatály: Építményadó-köteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész [Htv. 11. § (1)]. Azaz, az adónem tárgyi hatálya alá – többek között - a Htv. 52. § 5. pontjában definiált épület tartozik, függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezett-e, (bejegyezhető-e) vagy sem.

A Htv. egyes épületfajtákra vonatkozó fogalmi - „az ingatlan-nyilvántartásban lakásként/üdülőként ...feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró épület”, illetőleg „az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak... minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület” [lakás, üdülő, kereskedelmi egység] – tartalmaznak ugyan a teljesség igénye nélkül kitélt/utalást az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetettségre, annak várományára, ez azonban a tárgyi hatály fennállását (az adótárgy tényét) nem befolyásolja. Az ingatlan-nyilvántartásra való hivatkozás csupán az adóköteles épületek közötti részbeni (pl. fajta szerinti) megkülönböztetést szolgálja.

A Ptk. 5:70. §-a alapján a jóhiszeműen - aki a földtulajdonos magatartása alapján alappal hihette, hogy az építkezést az nem ellenzi - idegen földre építő (ráépítő) és a földtulajdonos személye elválhat egymástól. Hivatkozott jogszabályhely – fő szabályától eltérve - a földtulajdonos kérelmére a bíróság megállapíthatja azt is, hogy a ráépítő kizárólag az épület tulajdonjogát szerzi meg, a föld pedig továbbra is az eredeti tulajdonosé marad. Elválhat továbbá a föld és az épület tulajdonjoga (Ptk. szerinti) hozzáépítés, beépítés és rosszhiszemű ráépítés esetén a tulajdoni viszonyok bírósági határozatban való rendezéséig, illetőleg a felek eltérő megállapodása – lásd leírt jogeset kötelmi szerződése – következtében. [Megjegyzem, a régi Ptk. a ráépítés szabályait a maitól részben eltértek!]

Adóalanyiság: A Htv. 52. § 7. pont negyedik mondata szerint „*egyéb módon* – hivatkozott pont első, második és harmadik mondatában rögzített tényállásokon túl - *történi tulajdonszerzés esetére a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadók*”.

Az átruházáson kívüli tulajdonszerzések tipikus esetei az öröklés, az elbirtoklás, a kisajátítás, valamint a ráépítés, a hozzáépítés és a beépítés, ezen esetekben a tulajdonszerzés időpontjára a Ptk. rendelkezései az irányadók mindaddig, amíg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerül az épülettulajdonos.

Összefoglalva, az építményadóban a tárgyi hatály létehez (tényéhez) és/vagy az adóalanyi jogálláshoz nem Htv.-beli feltétel, hogy az adótárgy/adóalany az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy jövőben (várományként) bejegyezhető legyen. Egyébiránt vannak olyan esetek (jogi szabályozás vagy egyéb okból), amikor – tipikusan közterületen (pavilon), vagy bánya-,

horgásztó partján (stégen: a part közelében, cölöpökön nyugvó vagy úszó, fából/fémről készült vízparti építmény) kialakított épület Ptk. szerinti tulajdonosa és a (föld)terület tulajdonosa nem azonos személy. Ekkor a fentiekben kifejtettek szerint alakul a tárgyi adókötelezettség és az adóalanyiság.

2. Építményadó szempontjából építménynek minősül-e a mobilgarázs?

Válasz:

Igen, ha az megfelel a Htv. szerinti épület [52. § 5. pont] valamennyi fogalmi elemének. Azaz, (2024.09.30-ig az Étv., 2024.10.01-től) a Méptv. szerinti olyan építmény vagy annak azon része minősül, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja.

A fogalom-meghatározásban „az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat” szövegrész az adótárgy léte szempontjából – nyelvtani és logikai értelemben – csupán azt jelenti, hogy az épület alkalmas arra, hogy ott az ember (állandó vagy időszakos jelleggel) huzamosabb ideig tartózkodjék, például lakhatás, üdülés, munkavégzés, járműüzemeltetés okán használja az épületet/vagy annak egy részét. Az épület jellegénél, kialakításánál fogva a Méptv.-ben meghatározott építménytől/műtárgytól egyértelműen és jól elhatárolhatóan biztosítja az emberi tartózkodás célját (pl. lakhatás, üdülés, üzemeltetés, vállalkozási tevékenység) mint lehetőséget. Ezzel szemben a műtárgyban (pl. üzemanyagtartály, konténer), illetve műtárgyon (pl. közút, híd) az ember kizárólag karbantartási, felújítási céllal, annak idejére korlátozódoan tartózkodik, az nem alkalmas más olyan célra, amely huzamos emberi tartózkodást tételez fel.

Egy mobilgarázs Htv. szerinti épületnek való megfeleltetését az – adatbejelentés alapján hivatalból induló – adómegállapítási eljárás során is indokolt hangsúlyosan tisztázni, például helyszíni szemle során, vagy adózó külön nyilatkoztatása mellett. Továbbá szükséges a tárgyi adókötelezettség keletkezésének időpontját [Htv. 14. § (1) második mondat] és a hasznos alapterület nagyságát pontosan ismernie az adóhatóságnak megalapozott adókimutatáshoz.

3. Az Art. 141. § (7) bekezdése (adómegállapítás közhiteles nyilvántartás alapján) csak az adózó adatbejelentés megtételére való felszólítását és mulasztási bírság kiszabását követően alkalmazható, vagy az ezen jogszabályhely alapján történő adómegállapításkor mellőzendő a felszólítás és bírságolás?

Válasz:

A hivatalból induló – adóellenőrzés mellőző - adókimutatási eljárás önálló jogalapja

- az adóhatóság által a közhiteles nyilvántartásokból, továbbá az építésügyi hatóság adatszolgáltatásából „kinyert” adatok ténye [Art. 141. § (7)], vagy
- az adózói adatbejelentés [Art. 141. § (4)].

Az Art. 141. § (7) bekezdés alkalmazásának nem jogszabályi feltétele adóalany adatbejelentés megtételére való felszólítása és mulasztási bírság kiszabása.

4. Gazdasági társaság székhelyét az ügyvezető (mint magánszemély) lakására jegyzi be, de tevékenységét teljes egészében máshol (pl. bérelt üzlethelyiségben) folytatja. Az önkormányzat rendelete szerint „mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában lévő, vállalkozási (üzleti) célt nem szolgáló lakás”. Az ügyvezető lakása vállalkozási célt szolgálónak minősül azáltal, hogy a cég székhelyét oda jegyezték be?

Válasz:

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ct.) 7. § (1) bekezdés első fordulata szerint „A cég székhelye a cég bejegyzett irodája. A bejegyzett iroda a cég levelezési címe, az a hely, ahol a cég üzleti és hivatalos iratainak átvétele, érkeztetése, őrzése, rendelkezésre tartása, valamint ahol a külön jogszabályban meghatározott, a székhellyel összefüggő kötelezettségek teljesítése történik. A cégnek a székhelyét cégtáblával kell megjelölnie. A cég létesítő okirata úgy is rendelkezhet, hogy a cég székhelye egyben a központi ügyintézés (döntéshozatal) helye.”

Céjogi értelmében a társaság székhelye a vállalkozási tevékenység gyakorlásához tartozó vmeilyen adminisztrációs feladatok ellátásának (pl. üzletvitel, iratátvétel, iratmegőrzés) színtere, akkor is, ha - a létesítő okiratban a legkisebb helyiségre korlátozódik a székhelyhasználat - az a magánszemély ügyvezetőjének egyben lakása. Etekintetben közömbös, hogy a cég tevékenységét gyakorlatilag bérelt üzlethelyiségben végzi.

Az építményadó tárgya a lakás egésze. A rendeletben indokolt értelmező rendelkezésben részletesen szabályozni, hogy mi minősül a „vállalkozási (üzleti) célt nem szolgáló lakás”-nak. Ennek hiányában a jogalkalmazás nehézkes, vitatható.

5. Fizetési könnyítés teljesítése során adózó a megadott fizetési határidőnél korábban fizette meg a kötelezettségét (pl. részletfizetés esetén az egyes részleteket).

Kérdés: a határozatban közölt, a fizetési könnyítés időtartamára felszámított késedelmi pótléket, kell-e módosítania az adóhatóságnak, és ha igen, akkor szükséges-e erről döntést hozni.

Válasz: A fizetési könnyítés tárgyában hozott, véglegessé vált (ezáltal joghatás kiváltására alkalmas) határozaton alapul az adózó (határozat szerinti időpontban, azaz) esedékességig teljesítendő (tőke + pótlék) fizetési kötelezettsége.

Az Art. 200. § (1) bekezdés nyitó szöveg kógens rendelkezés, eszerint „b) a kérelem teljesítése esetén a fizetési könnyítés időtartamára az elsőfokú határozat keltének napjától a kérelem benyújtásának napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű pótléket” kell felszámítani.

Az idézett rendelkezés alapján az adóhatóságnak a késedelmi pótlék felszámítása (időtartam és irányadó mérték betartásával) törvényi kötelezettsége, mindez (az egyes tőkerészletek és kapcsoló pótlékösszeg fizetési határnapja) határozatban realizálódik. A határozat szerinti esedékesség előtt megfizetett egyes tőkerészletek miatt – törvényi (mind diszpozitív, mind kógens) rendelkezés hiányában – nem kell (nem lenne megalapozott) a korábban véglegessé vált határozatban felszámított késedelmi pótlék összegét módosítania.

Analóg módon például a naptári évre (kivetéses adónemben) megállapított I. félévre vonatkozó adó határozat véglegessé válását követő (legkésőbb) 15. napon, de nem korábban, mint március (legkésőbb) 15. napján fizethető meg pótlékmentesen. Az Art. az adó esedékesség előtti megfizetéséhez nem rendel pótlékkal azonos mértékű kamattérítést adózó javára, csak a késedelmes fizetésre tartalmaz jogkövetkezményt.

6. Automatikus részletfizetés esetén van-e lehetőség arra, hogy az adózó oly módon terjessze elő kérelmét, hogy a törvényben meghatározott maximális keretösszegre kéri a részletfizetés engedélyezését, azonban ennél magasabb összegű tartozása áll fenn.

Válasz:

Az Art. 199. § (1) bekezdés egyik feltétele, hogy automatikus részletfizetési kedvezmény – ez jelenti mind a kérelem, mind az engedélyező határozat tartalmát - legfeljebb 2 millió forint összegű adótartozásra korlátozódik.

Ha az adózó önkormányzati adóhatóságnál nyilvántartott adótartozása a 2 M Ft-ot meghaladja, akkor az automatikus részletfizetésre irányulóan benyújtott kérelem elutasítandó. Amennyiben azonban az adózó az adótartozás 2 M Ft feletti részét megfizeti, s csak az követően nyújtja be kérelmét, akkor engedélyezésnek van helye.

7. Építményadó mentesítés kinek mikortól jogszerű? Még több ingatlan nincs átvezetve a Földkönyvben.

Válasz:

Tekintve, fenti kérdésből nem ismert a jogeset vagy/és az értelmezendő törvényi/rendeleti mentesség, ezért általános, röviden rövid álláspont.

Kivetéses adónem (pl. építményadó) esetén – fő szabályként - az adózó adatbejelentése alapján hivatalból (esetleges utólagos adózói kérelemre) induló adómegállapítási eljárásban az adóhatóság köteles a tényállást – az anyagi és az eljárási jogszabályok alapján – tisztázni. Ezt követően határozatban (az adó megállapításához való jog elévülési idején belül/tárgyév) megállapítja az adómentességet vagy az adófizetési kötelezettséget. Az adóhatóságnak az adómentesség megállapításához évente szükséges vizsgálni, értékelnie az anyagi jogszabálybeli (Htv./Ör.) feltételek teljesülését, avagy hiányát.

8. Adószakmai Fórumon szóban megfogalmazott kérdés: adós fizetési könnyítésre irányuló kérelmének adóhatósághoz való beérkezését követően a pénzforgalmi szolgáltató a hatósági átutalási megbízás sorbaállítását fenntarthatja-e?

Válasz:

A végrehajtási eljárás – a törvény erejénél fogva - szünetel a fizetési kedvezmény iránti kérelem adóhatósághoz történő megérkezését követő naptól a kérelmet elbíráló döntés véglegessé válásának napjáig, ha az adós fizetési kedvezmény iránti kérelmét a tartozás esedékességét követő 8 napon belül nyújtotta be [Avt. 16. § a) pont].

A pénzforgalmi szolgáltatók által alkalmazott, inkasszó - legfeljebb 35 napig való - sorbaállítása egy olyan mechanizmus, amely a fedezethiány miatt azonnal nem teljesíthető hatósági átutalási megbízások (inkasszók) kezelésére szolgál. Sorbaállítás megszűnik a sikeres kiegyenlítéssel, a fenntartási időszak (35 nap) lejártával, vagy az elrendelő (adóhatóság) visszavonó kérelmére. [2009. évi LXXXV. törvény]

Az Avt. 16. § (2) bekezdés első mondata alapján, ha az adóvégrehajtó hatósági átutalási megbízását a fizetési számlát vezető pénzforgalmi szolgáltató a végrehajtás szünetelése kezdő napjáig – az adós fizetési könnyítésre irányuló kérelmének adóhatósághoz való beérkezéséig - nem teljesítette, akkor az adóhatóság a hatósági átutalási megbízás visszavonásáról

haladéktalanul köteles intézkedni. Azaz, a fedezetihiány miatt korábban nem teljesült hatósági átutalási megbízás pénzforgalmi szolgáltatónál a sorbaállítás révén nem tartható fenn.

Ha a fizetési számlát vezető pénzforgalmi szolgáltató a hatósági átutalási megbízást a szünetelés kezdő napját – azaz, az adós fizetési könnyítésre irányuló kérelmének adóhatósághoz való beérkezését - követően, a szünetelés hatálya alatt teljesítette és az összeget az adóhatóság részére átutalta, akkor az adóhatóság azt a tudomására jutásától számított 8 napon belül (késedelmi kamattal növelten) köteles visszatéríteni az adósnak.