

Tájékoztató az egyes nagy értékű vagyontárgyakat terhelő adóról

A „Vagyonadó”-ról

A Magyar Köztársaság Országgyűlése 2009. június 29-én elfogadta a lakóingatlanok, a vízi járművek, a légi járművek és a nagy teljesítményű személygépkocsik adóját tartalmazó - „a vagyongarányos közteherviselés elvének fokozottabb érvényre juttatása érdekében” -, az egyes nagy értékű vagyontárgyakat terhelő adóról szóló 2009. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: vagyonadó).

A törvény ezen **adóztatási feladatok** ellátását az **állami adóhatóság** hatáskörébe rendelte. Szarvas város **lakosságát**, mint lakóingatlan tulajdonosokat a törvény rendelkezései jelentősen érintik, ezért indokolt egy áttekintő, **általános tájékoztató** nyújtása.

A vagyonadó a **belföldi** és a külföldi **magánszemélyeket** és **szervezeteket** terhel(het)i, ha lakás vagy üdülő tulajdonosai.

Adóalanyiság

- Az adó alanya az a személy vagy szervezet, aki/amely a naptári év első napján a lakóingatlan (lakás és üdülő) tulajdonosa.

- Több tulajdonos esetén az adót a tulajdoni hányadok arányában kell megfizetni.

- Ha a lakóingatlan vagy egy részét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű – haszonélvezeti, használati, kezelői, vagyongazdálkodási – jog terheli, akkor e jog gyakorlására jogosult az adó alanya az ingatlannak e jogaival lefedett részére. Több jogosult esetén a jogosultak jogosultságaik arányában minősülnek adóalanyoknak.

- Lehetőség van több tulajdonos esetén, hogy nyilatkozat alapján egy tulajdonos átvállalhatja az adókötelezettséget a többi tulajdonostól.

Az adó tárgya

- Az adó tárgya a lakóingatlan, amely a lakásnak, üdülőnek minősülő épület, épületrész az ahhoz tartozó telekkel, telekhányaddal együtt.

- Osztatlan közös tulajdonban álló épületben lévő több lakás esetén az egyes lakások önállóan képezik az adó tárgyat.

- A lakásnak, illetve üdülőnek nem minősülő épületek, épületrészek (üzlet, garázs, iroda stb.) után nem kell adót fizetni, még akkor sem, ha az a lakáson, üdülőn belül helyezkedik el.

Az adó alapja

- Az adó alapja a lakóingatlanok a naptári év első napján fennálló állapot szerinti forgalmi értéke.

- Forgalmi érték az a pénzben kifejezhető érték, amennyiért a lakóingatlan normál körülmények között értékesíthető.

- Az egy tulajdonban lévő több lakóingatlan értékét nem kell összevonni.

- A vagyonadót önadózással kell megállapítani és befizetni. Az adózónak kell megbecsülnie a lakóingatlan értékét.

Forgalmiérték-becslés

- A lakóingatlanok forgalmi értéke meghatározható a környéken eladott lakások, illetve üdülők eladási ára alapján.

- Értékbecslésért az állami adóhatósághoz is lehet fordulni. Ügyfélkapun keresztül vagy az állami adóhatóság honlapján (www.apeh.hu) lehetőség van kérelmezni az értékbecslést. A forgalmiérték-becselő szolgáltatás ingyenes.

- Az adózót nem köti az állami adóhatóság forgalmiérték-becslése, attól eltérő adóalapot is megállapíthat.

- A hat hónapnál nem régebbi adóhatóság által becsült értéken történő bevallás esetén az esetleges adóhatósági ellenőrzés eredményeként jogkövetkezmények (adóbírság, mulasztási bírság, ké-

sedelmi pótlék) nem szabhatók ki.

- Adóhatósági ellenőrzés legalább 10%-os eltérést állapít meg a bevallott forgalmi érték és a tényleges forgalmi érték között, akkor jogkövetkezmények kiszabására kerül sor, ugyanakkor ha az eltérés 10% alatti, abban az esetben csak az adóhiányt kell megfizetni jogkövetkezmény nélkül.

- Az adózót az önellenőrzés és a fellebbezés joga megilleti.

Az adó mértéke

A vagyonadó az adóalapnak:

- a 30 millió forintot meg nem haladó része után 0,25%,

- a 30 millió forint feletti, de 50 millió forintot meg nem haladó része után 0,35%,

- az 50 millió forint fölötti része után 0,5%.

Mentességek

A lakóingatlan értékétől függő mentesség

- Ha az adóalany a naptári év első napján a lakcíminyilvántartás szerint és életvitelszerűen a lakóhelyeül szolgáló lakásának forgalmi értéke nem éri el a 30 millió forintot, akkor nem kell megfizetnie az azután öt terhelő adót. (A 30 millió forintos értékhatár az egész lakás forgalmi értékére vonatkozik, nem az esetleges tulajdoni rész értékére!)

- Az adóalanyának másik lakóingatlana is van – lakás vagy üdülő –, vagy nem teljesülnek az előző pontban leírt követelmények, akkor a 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi érték a mentesség határa, ami szintén az egész lakóingatlan forgalmi értékére vonatkozik.

- A harmadik és minden további lakóingatlan után a forgalmi értéktől függetlenül meg kell fizetni az adót.

Idős és elesett emberek mentessége

A 62. életévét betöltött, illetve a rokkantsági, baleseti rokkantsági nyugdíjban részesülő adóalany lakóhelyeül szolgáló lakás értékéből 10 millió forint adómentes, ha a lakás összértéke legfeljebb 50 millió forint, és az adóalany egyedül, vagy ugyanezen feltételeknek megfelelő közeli hozzátartozójával él a lakásban. További feltétel, hogy a háztartás egy főre eső jövedelme az adóévet megelőző évben az öregségi nyugdíj legkisebb összegének legfeljebb a kétszerese volt (2009. évben 57 ezer forint).

Nagycsaládosok adókedvezménye

Adókedvezmény illeti meg az adóalanyt a lakcíminyilvántartás szerint és ténylegesen is lakóhelyeül szolgáló lakás utáni adóból, ha ott három vagy annál több gyermeket szülőként nevel/eltart. Az adókedvezmény a harmadik és minden további gyermek után gyermekenként az adó 15%-a, legfeljebb azonban 100 millió forint adóalapra jutó adó. A kedvezmény a kiskorú gyermekekre, a nagykorú, de 25. életévét be nem töltött és oktatási intézmény nappali tagozatán tanuló, továbbá életkorától függetlenül a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerint súlyosan fogyatékos vagy tartósan beteg gyermekekre vonatkozik.

Felújítási kedvezmény

A 2010. január 1. napját követően a lakóingatlanon elvégzett felújítás (számlával igazolt) összegének az általános forgalmi adó összege a felújítás befejezését követő év adójának összegéből, legfeljebb a teljes évi vagyonadó összegéig levonható. A felújítás fogalmát a törvény szabályozza.