

Építményadó

Utoljára frissítve: 2025. január 7.

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a **nem lakás** céljára szolgáló épület, épületrész (garázs, üzem, gyár, műhely, szervíz, kereskedelmi egység, raktár, iroda, szállásépület, külterületi építmény stb.).

Az **adó alanya** az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruháznak.

Mentes az adó alól:

- a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben,
- ha az önkormányzati rendelet alapján helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a Helyi adókról szóló törvény 1990. évi C. törvény 13/A. § (2)–(7) bekezdésben meghatározottak szerint a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építmény az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény.
- a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- a **természetes személy tulajdonos külterületi építménye**, az üzleti célt szolgáló építmények és a gépjárműtárolók kivételével,
- kérelemre a **gépjárműtároló**, ha az adó alanya, valamint az adóalanynak a PTK 8.1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója, - ha vele legalább egy éve közös háztartásban él, illetve állandó bejelentett lakcíme azonos -, súlyos mozgáskorlátozottnak vagy egyéb fogyatékossgal élőknek minősül. A bejelentés benyújtásának évében kivetett teljes évi adó alól mentesül az adóalany. Amennyiben a fentiekben megjelölt adóalanyok egynél több gépjárműtárolóval rendelkeznek, csak egy gépjárműtároló mentesíthető.
- a **természetes személy tulajdonos lakás építménye**, feltéve, hogy az nem üzleti célt szolgál.

Az adókötelezettség keletkezése, megszűnése: az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik.

Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

Az adó évi mértéke 2025. január 1-től:

- a) a kereskedelmi célra szolgáló építmények esetén, amennyiben annak hasznos alapterülete az 5.000 m²-t meghaladja 2.200 Ft/m²;
- b) a kiemelt kereskedelmi övezetben elhelyezkedő kereskedelmi célra szolgáló építmények esetén, amennyiben annak hasznos alapterülete az 1.000 m²-t meghaladja 2.200 Ft/m²;
- c) az irodai célra szolgáló építmények esetén, amennyiben annak hasznos alapterülete a 100 m²-t meghaladja 1.200 Ft/m²;
- d) a **gépjárműtároló esetén 300 Ft/m²**;
- e) amennyiben az építmények hasznos alapterülete eléri vagy meghaladja a 15.000 m²-t – a kereskedelmi célra szolgáló építményeket kivéve – 1.200 Ft/m²;
- f) **az ipari park területén létesített építmények után**
 - fa) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 3 adóévben 0 Ft/m²;
 - fb) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 4. és 5. adóévben a h) pontban meghatározott adómérték 50 %-a,
 - fc) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 6. adóévtől a h) pontban meghatározott adómérték.
- g) **az ipari park területén kívül létesített új építésű termelési tevékenység céljára szolgáló építmények után**
 - ga) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 2 adóévben a h) pontban meghatározott adómérték 25 %-a,
 - gb) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 3. adóévben a h) pontban meghatározott adómérték 50 %-a,
 - gc) az adókötelezettség keletkezését, változását követő 4. adóévtől a h) pontban meghatározott adómérték.
- h) **az a) – g) pontban foglaltakba nem tartozó építmények esetén**
 - ha) 2025. adóévben 920 Ft/m²,
 - hb) 2026. adóévtől kezdődően 1.000 Ft/m².

Kiemelt kereskedelmi övezet:

- a) a Balaton utca, a 7. sz. főközlekedési út, a Récsei út, a Kanizsai Dorottya utca, a 1836/3, a 1839/117, a 1839/116 helyrajzi számú ingatlanok, a Dózsa György utca, a Postakert utca és az 1842/7 helyrajzi számú ingatlanok által behatárolt terület;
- b) a Báthory utca, a Vásár utca, a 48/2 helyrajzi számú ingatlan, a Kiskosár utca, a 48/4, a 61/1, a 67, a 82/14, a 82/15 helyrajzi számú ingatlanok és a Lékay Gyula utca által behatárolt terület.

Ipari park területe:

- a) a TOP-6.1.1-15-NA1-2016-00001 azonosítószámú „Nagykanizsai ipari park fejlesztése” elnevezésű projekt keretében önkormányzati tulajdonba vett ingatlanok területe;
- b) az M7 autópálya keleti felhajtójától keletre, az M7 autópálya és a 7. sz. főközlekedési út, valamint a város közigazgatási határa által bezárt terület (NIPÜF).

Termelési célra szolgáló építmény: tényleges használati mód alapján gyárnak, termék-előállító üzemnek, üzemcsarnoknak, műhelynek minősülő épület, épületrész, az ehhez közvetlenül kapcsolódó raktárnak, tárolónak minősülő épület, épületrész, továbbá az ezen épületekhez tartozó, a termék-előállító tevékenységhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt épület, épületrész.

Az adózónak (tulajdonosnak, vagy vagyoni értékű jog jogosultjának) az adókötelezettség keletkezését **(változását) követő 15 napon belül kell adatbejelentést tennie** az önkormányzati adóhatósághoz az erre a célra rendszerezített nyomtatványon. Az adókötelezettség az adóév első napján (adóév január 1.) fennálló állapot alapján keletkezik. Az adatbejelentést az adóévet követő év január 15-ig kell benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz.

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtható papír alapon vagy elektronikusan.

Az adatbejelentési nyomtatvány pontos kitöltése és visszaküldése után határozat kiadásával megállapításra kerül a fizetendő évi adó.

Kapcsolódó dokumentumok

Építményadó bejelentési űrlapok megtalálhatóak a [www.nagykanizsa.hu/PolgarmesteriHivatal/e-ügyintézés, letölthető nyomtatványok](http://www.nagykanizsa.hu/PolgarmesteriHivatal/e-ugyintezes,letoltheto nyomtatvanyok) elérhetőségen.

Kapcsolódó jogszabályok

Helyi adókról szóló törvény 1990. évi C. törvény.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **104/2011. (XII.23.) önkormányzati rendelete az építményadóról**

Fizetési határidő és számlaszám

Az építményadót Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építményadó számlájára (11749015-15432694-02440000) kell teljesíteni.

Általános befizetési határidő: március 15. és szeptember 15.

Ügyintézés végző szervezeti egység

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Gazdálkodási Osztály Adóügyi Csoport
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.

Ügyintézők:

Bácskainé Rodek Petra

Tel: 20/849-2360 e-mail: bacskaine.petra@nagykanizsa.hu

Prémecz Mária

Tel: 20/849-2357 e-mail.: premecz.maria@nagykanizsa.hu

Körhöczné Buda Bernadett

Tel: 20/8492361 e-mail: korhoczne.bernadett@nagykanizsa.hu

Tóth Éva

Tel: 20/849-2354 e-mail: toth.eva@nagykanizsa.hu