

**PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Képviselő-testületének**

**29/2013. (XI.04.) sz. önkormányzati rendelete**  
**a magánszemélyek kommunális adójáról<sup>1</sup>**  
(egységes szerkezetbe foglalt változat)

Hatályba lépés napja: **2013. november 15.**

Ezen önkormányzati rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzétéve

2013. november 04. napjától 2013. november 07. napjáig.

Pilis, 2013. november 07.

Szabó Márton  
polgármester

dr. Fónagy Ágota Natália  
jegyző

---

<sup>1</sup> Egységes szerkezetben a 20/2016. (X. 26.) számú, a 17/2017. (XI. 29.) számú, valamint a 22/2018. (XI. 29.) önkormányzati rendelettel. Hatályos: 2018. december 07.

**Pilis Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**29/2013. (XI.04.) sz. önkormányzati rendelete**  
**a magánszemélyek kommunális adójáról**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló, többször módosított 1990. évi C. törvény (a továbbiakban. Htv.) 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a magánszemélyek kommunális adójáról, az alábbi rendeletét alkotja meg:

**I. FEJEZET**

**Általános rendelkezések**

**1. §**

Az önkormányzat adó megállapítási joga a Htv-ben és e rendeletben meghatározott ingatlantulajdonra és ingatlanhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogra terjed ki.

**II. FEJEZET**

**Az adó tárgya**

**2. §**

Kommunális adókötelezettség alá esik:

(1) Az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a magánszemélyek tulajdonában álló lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, /együtt: építmény/.

(2) Azonos helyrajzi számon nyilvántartott két-, vagy többlakásos családi lakóház(ak) esetében, önálló lakóegységenként kell a kommunális adót megfizetni.

(3) Az önkormányzat területén a beépítetlen belterületi földrészlet /telek/.

(4) Az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérlet.

**Az adó alanya**

**3. §**

(1) Építmény, illetve belterületi beépítésre alkalmas földterület esetén az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény, illetve belterületi beépítésre alkalmas földterület tulajdonosa. Az adó bevezetésének évében az adó alanyának azt kell tekinteni, aki/amely az adót bevezető rendelet hatálybalépésének napján megfelel az adóalanyiság követelményeinek. Több tulajdonos esetén, a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt (a telket) az ingatlan nyilvántartásban vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

(2) Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatóságához benyújtott megállapodásban az (1) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.

(3) Bérlet esetén az adó alanya az, aki a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

(4) Kiskorú tulajdonos esetén az adófizetési kötelezettség a kiskorú törvényes képviselőjét terheli.

### **Az adókötelezettség keletkezése és megszűnése**

#### **4. §**

(1) Adókötelezettség keletkezése:

a.) építménytulajdon esetén:

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély kiadását követő év első napján keletkezik.

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

b.) belterületi beépítésre alkalmas földterület esetén:

Az adókötelezettség a tulajdonszerzés időpontját követő év első napján keletkezik.

Az adókötelezettség a földrészlet belterületté minősítését, illetőleg az építési tilalom feloldását követő év első napján keletkezik.

c.) vagyoni értékű jog megszerzése esetén:

Az adókötelezettség a vagyoni értékű jog megszerzését követő év első napján keletkezik.

d.) a nem magánszemély tulajdonában lévő lakásbérleti joga esetén:

Az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik.

(2) Az adókötelezettség megszűnik az alábbi esetekben:

a.) Az adókötelezettség megszűnik az építmény, telek elidegenítése esetén a tárgyév utolsó napján.

b.) Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése esetén a megszűnés évének utolsó napján.

Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén, az adókötelezettség a második félévre vonatkozólag megszűnik.

c.) A belterületi földrészlet külterületté minősítése esetén az adókötelezettség az átminősítés évének utolsó napján megszűnik.

d.) Az adókötelezettség megszűnik az építési tilalomnak az adott félévben történt kihirdetése esetén, a félév utolsó napján megszűnik.

e.) Az adókötelezettség a nem magánszemély tulajdonában lévő lakásbérleti jogviszonya megszűnése évének utolsó napján, illetőleg a lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a félév utolsó napján megszűnik.

(3) Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

### **Az adókötelezettség bejelentésének szabályai**

#### **5. §**

(1) Az adózó az adókötelezettségét, annak keletkezésétől számított 15 napon belül az önkormányzati adóhatásának köteles bejelenteni. A bejelentést az e célra szóló – a rendelet függelékét képező - nyomtatványon, írásban kell megtenni.

(2) Az adózónak az adókötelezettséget érintő változást, annak bekövetkezésétől számított 15 napon belül az önkormányzati adóhatásának be kell jelenteni.

(3) Az adót évente két egyenlő részben – március 15, illetve szeptember 15-ig lehet pótlékmentesen megfizetni.

(4) Az adó összegét, illetve annak mértékét a jegyző határozattal állapítja meg. A megállapított fizetési kötelezettséget a következő években is e határozat szerint kell teljesíteni mindaddig, amíg a jegyző újabb határozattal a fizetési kötelezettséget nem változtatja meg.

(5) A jegyző kommunális adóügyben hozott I. fokú határozata ellen – a méltányossági jogkör gyakorlása esetén is – II. fokon a Pest Megyei Kormányhivatal jogosult eljárni.

### **III. FEJEZET**

#### **Az adó évi mértéke**

#### **6. §<sup>2,3</sup>**

Az adó évi mértéke adótárgyanként 15.000,- Ft / év.

### **IV. FEJEZET**

#### **Az adómentességi és az adókedvezményi szabályok**

#### **Adómentesség**

#### **7. §**

#### **Adómentes:**

---

<sup>2</sup> Módosította a 20/2016. (X. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. január 01.

<sup>3</sup> Módosította a 17/2017. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2018. január 01.

(1) Az építésügyi hatóság igazolása alapján beépítésre alkalmatlan, vagy beépítési tilalom alá eső földrészlet.

(2) Mentés a magánszemélyek kommunális adója alól az az építmény, amely után a tulajdonos(ok)nak építményadó-fizetési kötelezettsége keletkezik.

### **Adókedvezmények**

#### **8. §**

(1) A kommunális adó évi mértékéből 2.000.- Ft adókedvezményre jogosult az az adóalany, aki a külterületen álló építmény tulajdonosa.

(2) A kommunális adó évi mértékéből 2.000.- Ft adókedvezményre jogosult az az adóalany, aki a külterületen nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

(3) A 70 éven felüli egyedülálló magánszemély a lakóhelyeül szolgáló ingatlana után 50%-os mértékű adókedvezményre jogosult.

### **V. FEJEZET**

#### **Értelmező rendelkezések**

#### **9. §**

(1) E rendelet alkalmazásában:

1.) Önkormányzat illetékességi területe: az önkormányzat közigazgatási határa által behatárolt bel- és külterületet magába foglaló térség, melyre az önkormányzati hatáskör kiterjed.

2.) Külföldi: az a természetes személy, akinek állandó lakóhelye külföldön van és nem tartózkodik Magyarországon 183 napnál hosszabb időtartamban, továbbá az a jogi személy, gazdálkodó szervezet, vagy más személyi egyesülés, amelynek székhelye /központja/ külföldön van, de nem értve Magyarországon működő telepeit, fiókjait, képviselőit.

3.) Vagyoni értékű jog: kezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használati jog – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is – a földhasználat és lakásbérlet.

4.) Külterület: a település közigazgatási határának belterületen kívül eső földrészlet, ideértve a zártkertet is.

5.) Építmény: olyan ingatlan jellegű végleges, vagy ideiglenes műszaki alkotás /épület, műtárgy/, amely általában a talajjal való egybeépítés, vagy a talaj természetes állapotának megváltoztatása során jött létre.

Nem minősül építménynek a három évnél rövidebb időtartamra létesített építmény.

6.) Épület: olyan építmény, amely környező külső tértől épületszerkezetekkel részben, vagy egészben elválasztott teret alkot, és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy

teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van. Épületrész az épület műszakilag elkülönített, külön bejárattal ellátott része.

7.) Lakás és szükséglakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján ilyenek minősülő és az ingatlan nyilvántartásban lakóház, vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, a rendeltetésszerű használatához szükséges – helyben szokásos, vagy előírt teleknagyságot meg nem haladó- földrészlettel együtt.

8.) Építmény megszűnése: ha az épületet lebontják, vagy megsemmisítik, illetőleg ha az illetékes építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt visszavonja. Ez esetben az adózó köteles az építésügyi hatóság jogerős határozatát, valamint az épület bontásának befejezésére vonatkozólag elkészített ún. változási vázrajzot.

9.) Belterületi földrészlet: épülettel be nem épített minden olyan földterület, amelyet az ingatlan nyilvántartás belterületként tart nyilván, de ide nem értve az ingatlan nyilvántartásban művelési ág szerint aranykorona értékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telek.

10.) Teleknek minősül továbbá mindazon terület, mely külön hrsz.-ként van feltüntetve az ingatlan nyilvántartásban és beépíthető.

(2)<sup>4</sup> E rendelet alkalmazásában egyedülálló magánszemélynek – fő szabályként, vélelemként - az a személy minősül, aki a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárság (1094 Budapest, Balázs Béla u. 35.) által vezetett, települési önkormányzatok részére kibocsátott Helyi Vizuál Regiszter Program nyilvántartása alapján, a naptári év /tárgyév/ első napján egyedül van – állandó vagy tartózkodási jogcímen - az adó tárgyát képező, megjelölt ingatlanba bejelentve.

(3)<sup>5</sup> A rendelet hatálya alatt álló adóalany jogosult a (2) bekezdésben meghatározott vélelem megdöntésére oly módon, hogy az adóalany köteles – polgári jogi és büntető jogi felelőssége tudatában – írásban kijelenteni, hogy az adó tárgyát képező ingatlanba bejelentett más, harmadik személy életvitelszerűen nem tartózkodik a tárgyi ingatlanon.

Az adóalany írásbeli nyilatkozata valósággal való egyezőségét – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény alapulvételével - köteles két tanú, magánokiratba foglalt, írásbeli nyilatkozattal hitelt érdemlően igazolni.

## **Záró rendelkezések**

### **10. §**

(1) A rendelet 2013. november 15. napján lép hatályba.

---

<sup>4</sup> Módosította a 22/2018. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2 §. (1) bekezdése. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 22/2018. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2 §. (2) bekezdése. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilis Város Önkormányzatának a magánszemélyek kommunális adójáról szóló, 27/2012. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel módosított 46/2011. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a helyi adókról szóló, többször módosított 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.), az adózás rendjéről szóló, többször módosított 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.), valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló, többször módosított 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) előírásai az irányadóak.

(4) A rendelet kihirdetéséről a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon, a Polgármesteri Hivatal jegyzője gondoskodik.

Pilis, 2013. november 04. napján.

Szabó Márton  
polgármester

dr. Fónagy Ágota Natália  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:  
Pilis, 2013. november 04. napján.

dr. Fónagy Ágota Natália  
jegyző