

## KÚRIA

### 4/2020. KJE jogegységi határozat

A Kúria Közigazgatási Jogegységi Tanácsa a Kúria Közigazgatási Kollégiumának vezetője által indítványozott, az építményadó tárgyának meghatározásakor alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekről szóló jogegységi eljárásban meghozta a következő

#### **j o g e g y s é g i h a t á r o z a t o t:**

1. Az építményadó tárgyát a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Helyi adó tv.) alapján kell meghatározni, arra más jogszabály rendelkezései abban az esetben alkalmazandók, ha azt a Helyi adó tv. elrendeli.
2. Az épület, épületrész akkor tárgya az építményadónak, ha teljesülnek a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében és 14. § (1) bekezdésében foglalt feltételek. Az épületrész nem az önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel válik az építményadó tárgyává.
3. Az épületrész önálló épületté alakítását követően az adó alapját annak ismeretében kell meghatározni, hogy megszűnt-e a kiegészítő helyiség jelleg.

#### **Indokolás**

##### **I.**

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 32. § (1) bekezdés a) pontja és 33. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében a Kúria Közigazgatási Kollégiumának kollégiumvezetője jogegységi eljárás lefolytatását indítványozta az építményadó tárgyának meghatározásánál releváns jogszabályi rendelkezések meghatározása, továbbá a tekintetben, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlan helyi adókötelezettsége mi alapján keletkezik.

Az indítvány szerint a Kúria gyakorlata nem egységes a fenti kérdésekben, ebből adódóan hasonló tényállás és azonos jogkérdés mellett az eljáró kúriai ítélkező tanácsok eltérően foglaltak állást arról, hogy az ingatlannyilvántartásban „egyéb helyiség” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok a helyi adók vonatkozásában adótárgynak minősülnek-e. Az eljáró tanácsok döntései közti ellentét kiindulópontja az építmény és az épület fogalmainak eltérő értelmezése, illetve annak meghatározása, hogy más jogágba tartozó fogalom meghatározást figyelembe lehet-e venni a fogalmak értelmezésekor.

Az adótárgy meghatározása céljából alkalmazandó jogszabályi rendelkezések körét illetően az egyik álláspont szerint az építményadó tárgya a Helyi adó tv. szerinti lakás vagy nem lakás (funkciót betöltő) célját szolgáló épület. Tehát az építészetileg és a szó hétköznapi értelmében is használatos építmények közül – a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdése alapján – csak azok minősülnek adótárgynak, amelyek a Helyi adó tv. szerinti lakás vagy nem lakás funkciót töltik be, a törvény szóhasználatával élve ezek közül valamelyik „célét szolgálják”.

Ezen álláspont szerint, ha az adójogi jogszabályok valamely fogalom meghatározásáról nem rendelkeznek, akkor a más jogágba tartozó fogalommeghatározást figyelembe kell venni. Ugyan az álláspontot tükröző ítélet *expressis verbis* nem tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseire való utalást az építmény, épület, helyiség fogalmakat illetően, ugyanakkor burkoltan elismeri azok alkalmazhatóságát. Az álláspont szerint az építésügyi fogalommeghatározások mellőzésének abban az esetben van helye építményadó-ügyben, amennyiben az adójogi jogszabályok meghatározzák az adott fogalom tartalmát. Amennyiben azonban azt az adójogi rendelkezések nem rendezik, a más jogágba tartozó fogalommeghatározás nem maradhat figyelmen kívül. Ezt az álláspontot tükrözi a Kfv.I.35.395/2019/13. számú ítélet.

A másik álláspont szerint az adózási jogviszonyokban az adott adókötelezettséget előíró jogszabályban meghatározott fogalmak az irányadók. Más jogszabályban definiált fogalmak csak abban az esetben vehetők figyelembe, amennyiben erre az adónemet szabályozó jogszabály rendelkezést nem tartalmaz, és más jogszabály alkalmazására e jogszabály lehetőséget biztosít. A Helyi adó tv. 52. § 5. pontjában foglalt, Étv.-re történő utalás kizárólag az építmény fogalmának használatában nyilvánul meg. A Helyi adó tv. az épület értelmező rendelkezései körében az épület definícióját saját meghatározása mellett nem veszi át az Étv.-ből, így tartalommal való megtöltésekor sem lép ki a Helyi adó tv. rendszeréből. Ezen érvelés annak tulajdonított elvi jelentőséget, hogy az építményadó tárgya tekintetében alapvetően a Helyi adó tv. 52. § 5. pontja szerinti épület fogalom rendelkezései az irányadók, és abban az esetben van lehetőség más jogszabályban – az Étv. – foglaltak figyelembevételére, amennyiben erre a Helyi adó tv. kifejezetten lehetőséget biztosít.

Az álláspont szerint továbbá az ingatlant az adótárgynak minősüléshez nem kell besorolni a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló épületek körébe. A Helyi adó tv. rendelkezéseiből ez a következtetés ugyanis nem vonható le, ezt csak akkor kell vizsgálni, ha az adóalany vitatja, hogy az épület lakás vagy nem lakás célú ingatlan. A Helyi adó tv. szabályozási logikájából az következik, hogy e két kategóriába a Helyi adó tv. szabályozási tárgya alá tartozó mindenfajta építmény besorolható.

Ez az okfejtés jelenik meg a Kfv.I.35.252/2020/5. számú, a Kfv.I.35.234/2020/5. számú és a Kfv.I.35.256/2020/5. számú végzésekben.

Az indítványozó kifejtette, hogy az eljáró tanácsok abban is eltérő következtetésre jutottak, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlanok mi alapján válhatnak építményadó-köteleessé, az adókötelezettség keletkezésére a Helyi adó tv. 14. §-ának rendelkezéseit hogyan kell alkalmazni.

Az egyik tanács a Helyi adó tv. 14. §-ában foglalt rendelkezések közül az ingatlan fizikai állapotában bekövetkezett változásnak és az új engedélyek hiányának tulajdonított jelentőséget. A tárgyi ingatlan (padlás) az ingatlan-nyilvántartásban utóbb önálló ingatlanként került bejegyzésre. Ebből adódóan, mivel a Helyi adó tv. fogalomrendszerén belül korábban adóterhet nem viselő építészeti egység (padlás) önálló ingatlan lett, adójogi helyzetét a Helyi adó tv. 14. § (2) bekezdése alapján kell megítélni. A társasházi padlástér fizikai állapotában az önálló ingatlankénti bejegyzést követően változás nem következett be, használatbavételi-, fennmaradási engedélyezés, tényleges használatbavétel, építészeti munka hatósági tudomásulvétele sem történt, ezért a beépítetlen, közműekkel, padlózattal, földemmel nem

rendelkező egykori padlástér nem vált adóköteles vagyontárggyá. Az álláspont a Kfv.I.35.395/2019/13. számú ítéletben jelenik meg.

A másik ítélkező tanács végzéseiben – arra tekintettel, hogy az épület már rendelkezik használatbavételi engedéllyel – az új használatbavételi engedély irrelevanciájára hivatkozott és azt írta elő az új határozat meghozatalához kiindulópontnak, hogy a társasház, amelynek korábban a perben érintett ingatlan (padlás) a kiegészítő helyiségét képezte, már rendelkezett használatbavételi engedéllyel, ezért az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését követően – adókötelezettség keletkezésénél – ismételten nem volt szüksége használatba vételi engedélyre. Ugyanezen résztanács a Kfv.I.35.234/2020/5. számú és a Kfv.I.35.256/2020/5. számú végzéseiben utalva a Kfv.V.35.274/2014/9. számú ítélet indoklására hangsúlyozta, hogy az az építmény, amely egyszer már engedélyt kapott, az engedély jogerőre emelkedését követő év első napjától építményadó kötelessé válik, függetlenül attól, hogy funkcióját később megváltoztatják-e vagy sem, illetve később kap-e további építési, használatbavételi-, vagy fennmaradási engedélyt.

Mindezek alapján az indítványozó kezdeményezte, hogy a jogegységi tanács az alábbi kérdésekben foglaljon állást:

- 1. Az építményadó tárgyát mely jogszabályi rendelkezések alapján kell meghatározni?*
- 2. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlan milyen feltételek teljesülése esetén válik építményadó-kötelessé?*

## II.

A jogegységi indítvány érdemében a legfőbb ügyész a 2020. október 19. napján kelt P.KvFK. 8135/2020. számú nyilatkozatában kifejtette, hogy az építményadó tárgyát a Helyi adó tv. rendelkezései alapján kell meghatározni, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlan akkor válik építményadó-kötelessé, ha arra nézve teljesülnek az építményadó tárgyát meghatározó, Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések.

A felmerült jogalkalmazási kérdések megválaszolásánál a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 4. §-át figyelembe véve abból kell kiindulni, hogy ha egy tárgykört törvény szabályoz, az alapvető jogintézményeket és a szabályozási cél megvalósulásával összefüggő lényeges garanciákat a tárgykört szabályozó törvény tartalmazza. Az építményadóra vonatkozó alapvető szabályokat a Helyi adó tv. állapítja meg. Az 52. § megállapítja azoknak a fogalmaknak a tartalmát, amelyek a Helyi adó tv. alkalmazásában jelentőséggel bírnak. Az építményadó Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében meghatározott tárgyát a Helyi adó tv. 52. § 5. és 6. pontjában foglalt értelmező rendelkezések alapulvételével kell megállapítani. A lakás és a nem lakás célú épület Helyi adó tv. 52. § 8. és 11. pontja által meghatározott fogalmaiból következik, hogy az építményadó kötelezettség minden épületnek és épületrésznek minősülő építményre kiterjed. A lakás, illetve a nem lakás funkció vizsgálata nem eredményezi az adótárgyak körének szűkülését, mivel az épületek és épületrészek vagy az egyik, vagy a másik funkció alá sorolhatók be.

Tehtetttel arra, hogy az adó tárgya az „épület” és az e fogalomhoz kapcsolódóan meghatározott épületrész, a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésének alkalmazása során nincs szükség arra, hogy az adóhatóság a 11. § (3) bekezdésében, vagy az 52. § 6. pontjában említett „helyiség” fogalmat más jogág rendelkezései alapján értelmezze. Az OTÉK 1. számú melléklete 48. pontjában, vagy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre

vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 7. és 11-12. pontjában foglalt „helyiség” fogalmak az említett jogszabályok alkalmazási körében irányadók, vagy akkor, ha más jogszabály az alkalmazásukat kifejezetten előírja. A Helyi adó tv. ilyen előírást nem tartalmaz.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlanok adókötelezettségének keletkezésével összefüggésben kifejtette, hogy a Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdése az új építmény létesítéséhez kötődve állapítja meg az adókötelezettség keletkezésének időpontját. Az adómegállapítás jogalapját azonban a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek szerint kell vizsgálni. Az építményt, mint adótárgyat terhelő adókötelezettség a Helyi adó tv. 14. § (3) bekezdése értelmében az építmény megszűnéséig (a megszűnés évének utolsó napjáig) fennáll, ezért a létesítés és a megszűnés közötti időben bekövetkezett adókötelezettséget érintő változást — az épületen belül új ingatlan kialakítását — a Helyi adó tv. 14. § (2) bekezdése alapján kell értékelni.

A Helyi adó tv. 42/C. § (1) bekezdésével összhangban álló, az önkormányzati adóhatóságok által rendszeresíthető bevallási, bejelentési nyomtatványok tartalmáról szóló 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet 1. mellékletéből egyértelműen kitűnik, hogy az adózónak az építményadóra vonatkozó adatbejelentési kötelezettséget helyrajzi számonként külön-külön kell teljesíteni, így az építményadó kötelezettséget is helyrajzi számonként önállóan kell vizsgálni. Amennyiben a már fennálló építményben ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel új önálló ingatlan keletkezik, az építményadó kötelezettség szempontjából annak van jelentősége, hogy az önállóvá vált ingatlan tekintetében fennállnak-e az adótárgy Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében foglalt ismérvei. A Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek akkor lehet jelentősége, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően az új ingatlant terhelő építményadó kötelezettség nem keletkezik, de egy későbbi időpontban olyan változás következik be, amely adókötelezettséget eredményez.

### III.

A Bszi. 33. § (1) bekezdés a) pontja szerint jogegységi eljárást kell lefolytatni, ha azt a Kúria kollégiumvezetője indítványozza, ezért a Bszi. 38. §-a alapján a Kúria Jogegységi Tanácsa ülést tartott.

### IV.

A jogegységi tanács az indítványozó által feltett kérdésekben az alábbiak szerint foglalt állást.

1. Az építményadó tárgyának meghatározásánál releváns jogszabályi rendelkezések meghatározása.

Annak a kérdésnek az eldöntésénél, hogy az ingatlannyilvántartásban „egyéb helyiség” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok a helyi adók vonatkozásában adótárgynak minősülnek-e, vagyis az építményadó tárgyának meghatározásánál, a releváns jogszabályi rendelkezések azonosítása alapvető jelentőségű.

Az Alkotmánybíróság 2/2016. (II. 8.) AB határozata 51. pontjában megállapította, hogy „...a nullum crimen sine lege elvét figyelembe véve, a jogbiztonság követelményének érvényre

juttatása...” szükséges. Eszerint vizsgálandó, hogy az adójog mint közjogi szabályrendszer esetében mennyiben korlátozódik az adótényállási elemek (adótárgy) meghatározása pénzügyi szabályra, illetve mennyiben elfogadható a pénzügyi szabály (illetékjogi előírás) keretszabályként, amelynek lényeges tartalmát más jogterület (építésügy) rendelkezései határozhatják meg.

A releváns jogszabályi rendelkezés alkalmazhatóságára irányadó a Magyarország Gazdasági Stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 29. § (1) bekezdése, amely fizetési kötelezettség előírását kizárólag törvényi vagy – annak felhatalmazása alapján – önkormányzati rendeleti formában teszi lehetővé.

Az Alkotmánybíróság a 14/B/2001. AB határozatában kimondta, hogy az Alkotmány nem határozza meg a közteher fogalmát, nem rendelkezik arról, hogy az állam milyen jogcímen vehet ki adót, csak azt a követelményt állítja, hogy azok feleljenek meg az alanyi kötelezettek jövedelmi és vagyoni viszonyainak. Ezért a törvényalkotó az Alkotmány felhatalmazása és említett követelménye alapján a Helyi adó tv.-ben állapíthatta meg a helyi adók fajtáit, a helyi adók tárgyait és alanyait. Erre tekintettel tehát a Helyi adó tv. az Alkotmány 70/I. §-a alapján lehetővé tette a vagyoni viszonyokhoz igazodóan vagyoni típusú adók bevezetését és az adó tárgyaként megjelölhette az ingatlantulajdont és az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot.

A Helyi adó tv. 2. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási joga az e törvényben meghatározott adóalanyokra és adótárgyakra terjed ki.

A Helyi adó tv. 6. § e) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy e törvény és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza.

A Helyi adó tv. második részének elején „Az egyes adókra vonatkozó különös rendelkezések” cím alatt rögzíti a jogalkotó, hogy „Az egyes adók az általános rendelkezések (első rész) figyelembevételével és a II-VII. fejezet rendelkezései szerint vezethetők be”.

A Helyi adó tv. második részéhez fűzött indokolása szerint „Az általános rendelkezések kötelező (normatív) jellegével szemben az egyes adókra vonatkozó különös szabályokat az önkormányzati képviselőtestület – a törvény által behatárolt körben – a helyi sajátosságok figyelembevételével alkalmazhatja, illetőleg érvényesítheti a saját rendeletében meghatározott feltételekkel.”

A Helyi adó tv. 43. § (1) bekezdése szerint az adóval és az önkormányzat költségvetése javára más jogszabályban megállapított minden adóval kapcsolatos eljárásban az e törvényben és az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltakat – a (2)-(4) bekezdésben meghatározott eltérésekkel – kell alkalmazni. A (2) bekezdés értelmében az önkormányzat az adóelőleg- és az adófizetés esedékességére vonatkozóan az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltaktól, továbbá a 41. §-ban szabályozottaktól eltérően rendelkezhet, ha ezzel az adóalany számára válik kedvezőbbé kötelezettségének teljesítése.

A Helyi adó tv. 43. §-ához fűzött jogalkotói indokolás leszögezi, hogy „A Javaslat e rendelkezései a helyi adók bevezetésével kapcsolatban – eljárási szempontból részben deklaratív tartalmú, részben az önkormányzatnak további szabályozási – felhatalmazást adó szabályokat állapítanak meg. Rögzíti a Javaslat, hogy a helyi adót, továbbá az önkormányzat költségvetése javára más jogszabályban megállapított minden adót érintő eljárásban az adózás egységes rendjéről szóló külön törvényben megállapított szabályok az irányadók. (...)

(...) a rendszer működőképessé tétele érdekében – az előre nem szabályozható esetekre is felkészülve – szükséges a helyi adókról, illetőleg az adózás rendjéről szóló külön törvénytől eltérő szabályok megalkotásának lehetővé tétele. Ezt a kört a törvény garanciális okokból is taxatív rögzíti.”

Az adózási jogviszonyokban az adott adókötelezettséget előíró jogszabályban meghatározott fogalmak az irányadók. A helyi adók esetében a sajátos szabályozás abban mutatkozik meg, hogy a Helyi adó tv. általános rendelkezései kötelező (normatív) jellegűek, ezzel szemben az egyes adókra vonatkozó különös szabályokat az önkormányzati képviselőtestület a helyi sajátosságok figyelembevételével alkothatja meg, de a törvény által taxatív módon behatárolt körben. A helyi adóra vonatkozó jogi szabályozás tehát sajátos, alapvetően a Helyi adó tv. rendelkezéseire épül, de a Helyi adó tv. utalása alapján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) és az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) rendelkezésein is alapul, a helyi szempontokat érvényesítő taxatív körben meghatározott önkormányzati rendeletek szabályaival kiegészülve.

A Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdése meghatározza az adókötelezettség tárgyát akként, hogy adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). A 11. § (3) bekezdése szerint az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

A Helyi adó tv. 52. §-a szerint e törvény alkalmazásában:

5. épület: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, 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, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

Az épületrész a Helyi adó tv. 52. § 6. pontja szerint az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

Az épület tehát a Helyi adó tv. 52. § 5. pontja, az épületrész a Helyi adó tv. 52. § 6. pontja alapján lesz a 11. § (1) bekezdése szerint építmény. A Helyi adó tv. az épület fogalmánál utal az Étv-re.

A Helyi adó tv. tehát önálló rendszerben szabályoz, 2. §-ában kifejezetten kimondja, hogy az e törvényben meghatározott adótárgyakra terjed ki a törvény hatálya. A Helyi adó tv. további – fentebb idézett – rendelkezései szintén arra vezetnek, hogy a helyi adók kapcsán a Helyi adó tv. rendelkezései kötelezően alkalmazandók, a Helyi adó tv. mellett más jogszabály alkalmazására csak a Helyi adó tv. kifejezett rendelkezése esetében van mód. Ilyen általános érvénnyel történő utalást a Helyi adó tv. kizárólag az Art. és az Air. kapcsán mond ki, illetve egyéb kérdésekben pedig a Helyi adó tv. az egyes speciális szabályai között rögzít utaló rendelkezéseket. Jelesül a Helyi adó tv. 52. § 5. pontjában az épület fogalmánál kifejezetten utal a Helyi adó tv. az Étv. építmény fogalmára, következésképpen az Étv. 2. § 8. pontjában meghatározott építmény fogalma az adótárgy megítélése szempontjából relevanciával bír, ugyanakkor ezen túlmenően az Étv., az OTÉK illetve bármely más jogszabály további rendelkezései a Helyi adó tv. kifejezett utalása hiányában nem vehetők figyelembe.

Mindezért, tekintettel arra, hogy az adó tárgya az „épület” és az e fogalomhoz kapcsolódóan meghatározott „épületrész”, a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésének alkalmazása során nincs szükség, illetve Helyi adó tv.-beli felhatalmazás hiányában lehetőség sem arra, hogy a 11. § (3) bekezdésében, vagy az 52. § 6. pontjában említett „helyiség” fogalmat más jogág rendelkezései alapján lehessen értelmezni. A Helyi adó tv. ugyanis egyértelműen és

aggálymentesen rendelkezik arról, hogy az adótárgy tekintetében kizárólag a Helyi adó tv. rendelkezései az irányadók, következésképpen más jogszabály rendelkezése csak a Helyi adó tv. kifejezett utalása alapján vehető figyelembe.

2. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel utóbb önállóvá vált ingatlan milyen feltételek teljesülése esetén válik építményadó-kötelessé?

Amennyiben a már fennálló építményben ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel új önálló ingatlan keletkezik, akkor az építményadó kötelezettség szempontjából annak van jelentősége, hogy az önállóvá vált építmény tekintetében fennállnak-e az adótárgy Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében foglalt ismérvei. Az építményadó tárgyának való minősülés körében ugyanis nem bír relevanciával az épület „lakás” vagy „nem lakás céljára szolgáló” minősége. Főszabály szerint minden, a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében említett „építmény” adóköteles, függetlenül attól, hogy azt az adóhatóságnak külön valamely kategóriába be kellene sorolnia.

A Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdése szerint 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. A 14. § (2) bekezdése alapján pedig az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

A Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdése határozza meg tehát az adókötelezettség keletkezésének időpontját. Az adókötelezettség a hatósági döntés (határozat) keltéhez kötődik.

Az adómegállapítás jogalapját a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek szerint kell vizsgálni és az építmény tárgya az építményadónak, amennyiben megfelel a Helyi adó tv. 52. § 5. pontja szerinti definíció további elemeinek – a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételei biztosítottak – is. Az építmény a Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdése szerinti időponttól adótárgy, tehát az engedélyező hatósági döntés (határozat) keltétől (az adókötelezettség keletkezése).

Az épületrész e feltételek teljesülése esetén és nem az önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel válik az építményadó tárgyává. Ha pedig egy építmény már rendelkezett használatbavételi engedéllyel, majd annak valamely része utóbb önállóvá vált, az önállóvá váló épületnek vagy épületrésznek az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését követően – az adókötelezettség keletkezésénél – ismételten már nincs szüksége használatbavételi engedélyre, ez a körülmény az adókötelezettség fennállását nem befolyásolja. Tehát az az építmény, amely egyszer már engedélyt kapott, az engedély jogerőre emelkedését követő év első napjától építményadó kötelessé válik, függetlenül attól, hogy funkcióját később megváltoztatják-e vagy sem, illetve később kap-e további építési, használatbavételi-, vagy fennmaradási engedélyt.

3. Ha megvalósulnak a Helyi adó tv. 11. § (1) bekezdésében foglalt feltételek (a Helyi adó tv. 14. § (1) bekezdése szerinti időponttól) és a jelen jogegységi eljárással érintett döntések tényállásában szereplő épületrészek (padlások, tetőterek, melyek az ingatlan-nyilvántartásban „egyéb helyiség” megnevezéssel vannak nyilvántartva) tárgyai az építményadónak, akkor

további kérdésként merül fel a gyakorlatban, hogy azok után milyen feltételek bekövetkezése esetén (tehát mikortól) terheli az adóalanyokat adófizetési kötelezettség.

A Helyi adó tv. 15. §-a szerint az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

52. § E törvény alkalmazásában:

9. hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodza, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani;

10. kiegészítő helyiség: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót;

Mindaddig, amíg az építményadó tárgyának minősülő épületrész – pl. egy padlás – jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas, adótárgynak minősül ugyan, azonban adóterhet nem visel. Ha azonban az a kialakítás következtében – jellegénél fogva – már nem csak tárolásra alkalmas, vagyis a kiegészítő helyiség jellegét elveszíti, úgy az építmény azon túlmenően, hogy az építményadó tárgyát képezi, adóterhet is visel. E tények feltárása az adott épületrész vonatkozásában az önkormányzati adóhatóság tényállástisztázási kötelezettsége körébe tartozik.

## V.

A Kúria Jogegységi Tanácsa a jogegységi indítvány alapján eljárva a Bszi. 32. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A jogegységi tanács a Bszi. 42. § (1) bekezdését alkalmazva a határozatát a Magyar Közlönyben, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében, a központi honlapon és a Kúria honlapján közzéteszi.

A jogegységi tanács a kifejtett indokok folytán az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése, a Bszi. 24. § (1) bekezdés c) pontja, 25. §-a, valamint 40. § (1)-(2) bekezdése alapján a bíróságok jogalkalmazása egységének biztosítása érdekében a rendelkező részben foglaltak szerint határozott és a határozatát a Bszi. 42. § (1) bekezdése szerint a Magyar Közlönyben, a bíróságok központi internetes honlapján és a Kúria honlapján közzéteszi.

Budapest, 2020. november 5.

Dr. Darák Péter s.k.

a jogegységi tanács elnöke

Dr. Demjén Péter s.k.  
előadó bíró

Dr. Heinemann Csilla s.k.  
bíró

Huszárné dr. Oláh Éva s.k.  
bíró

Dr. Kurucz Krisztina s.k.  
tanácselnök

Dr. Sperka Kálmán s.k.  
tanácselnök

Dr. Stefancsik Márta s.k.  
bíró