

Kell a beépített padlástér után építményadó fizetni?

Az utóbbi évtizedben a befektetők részéről megnőtt a kereslet a fővárosi társasházak tetőtereire iránt, a most megnyílt felújítási hitellehetőségek és támogatások pedig tovább növelhetik a padlásterek jelentőségét. A befektetők a padlástér tulajdonjogának megszerzéséért cserébe több esetben felajánlják, hogy felújítják az társasház egyes részeit (belső közlekedőket, bejárati helyiséget vagy liftet) vagy éppen az egész társasházat, más esetben viszont az eladók pénzt kérnek a padlástér megvásárlásáért. A padlástér megszerzésére vonatkozó ügyletek esetében, a padlástér beépítésének műszaki kivitelezhetőség, mellett a befektetés pénzügyi megtérülésének mérlegelése szempontjából érdemes megvizsgálni azt is, hogy a tetőtér beépítését követően felmerülhet-e a megszerzett tetőtér után építményadó fizetési kötelezettség?

Erre tekintettel a tetőtér tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tranzakciók során érdemes azt is megvizsgálni, hogy azon önkormányzat, amelynek a területén a padlástér megszerzéssel érintett társasház található, milyen feltételekkel írja elő rendeleteiben az építményadóra vonatkozó rendelkezéseket. Amennyiben az adott önkormányzat az építményadót a hasznos terület után számított négyzetméter alapon határozza meg, ez esetben az építményadó megállapítása során az épület hasznos alapterülete irányadó. Az épület hasznos alapterületébe tartozik, az ingatlan területének 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 (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek) és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. Ugyanakkor a hasznos alapterületbe nem tartozik bele az ingatlan kiegészítő helyiségei, azaz a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince.

A befektetésekkel érintett tranzakciók tárgyai általában pont azok a padlásterek, amelyeket korábban a Társasház legfeljebb tárolásra használt. Felmerült a kérdés, hogy azzal, hogy a befektetők megvásárolják a padlásteret, ami a társasház közös tulajdonban lévő részeitől a társasház közgyűlésének hozzájárulásával leválasztásra kerül és amit akár egyben, akár felosztva egy vagy több helyrajzi számon önálló ingatlanként jegyez be a földhivatal, keletkezik-e a bejegyzést követően építményadó fizetési kötelezettség a padlástér területe után.

Ebben a kérdésben a bírói gyakorlat mindaddig nem volt egységes. Ugyanakkor a **Kúria nemrég megjelent jogegységi határozatában** ezen kérdést úgy ítélte meg, hogy mindaddig, amíg a padlástér csak tárolásra alkalmas, ez esetben csak adótárgynak minősül, de azután nem kell építményadót fizetni. **Ha azonban az átalakítás után a tető- vagy padlástér már nem csak tárolásra szolgál, vagyis nem csupán kiegészítő helyiség, akkor a tulajdonost építményadó fizetési kötelezettség is terheli.** Ennek kapcsán fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy mindaddig amíg a tetőtér beépítésével és lakássá történő átalakítással kapcsolatos munkálatok folyamatban vannak, addig építményadó fizetés nem merülhet fel. Sőt a vonatkozó



jogszabályok szerint, az építményadó fizetési kötelezettség nem a lakássá alakítási munkálat befejezésével, nem is a padlástérben kialakított lakások ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéssel, hanem **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.** Ezen felül a vonatkozó jogszabály arra is kitér, hogy az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

Ugyanakkor a Kúria a joggyakorlatot egységesítő határozatában ennek kapcsán arra is kitért, hogy építményadó fizetési kötelezettség áll fenn azon épület után, amely egyszer már engedélyt kapott, függetlenül attól, hogy a funkcióját később megváltoztatták-e. E tekintetben pedig lényegtelen, hogy utóbb kiadtak-e építési, használatbavétel vagy fennmaradási engedélyt. A jogszabályok értelmezése kapcsán ez a gyakorlat lesz irányadó akkor is, ha az épület egy részéből önálló helyrajzi szám alatti ingatlant alakítanak ki, vagy az épület egy részét leválasztják.

A fentiekben foglaltakra tekintettel a padlástér vásárlás előtt mindenképp érdemes megvizsgálni, hogy egyáltalán kell-e a padlástér beépítése után építményadót fizetni és ha igen, akkor mikortól, amelyhez a fenti feltételek alapos átvizsgálása szükséges, hogy elkerülhető legyen, hogy utóbb az önkormányzati adóhatóság a padlástér beépítését követően visszamenőleg több évre meg nem fizetett építményadó tekintetében adóhiányt, adóbírságot, vagy késedelmi pótlékor állapítson meg.