

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. június 24-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Javaslat a helyi adórendelet felülvizsgálatára és módosítására

Napirendi pont:

Előterjesztő: Nagy Barnabás, polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A rendelet-tervezet elfogadása minősített szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 21. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat feladata különösen a helyi adóval kapcsolatos feladatok. Az Mötv. 42. § 1. pontja szerint a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat, valamint a megyei önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint - a megyei önkormányzat kivételével - települési adókat vezethet be. A Htv. 6. §-a szabályozza az önkormányzatok adómegállapítási jogát. A Htv. szerint az önkormányzatok adómegállapítási joga kiterjed arra is, hogy a már bevezetett helyi adót módosítsa, illetve az adó mértékét - az e törvényben meghatározott felső határokra figyelemmel - megállapítsa.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében a helyi adófizetési kötelezettséget eredményező adórendeletet annak hatályba lépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. E jogszabályi előírásra tekintettel a 2026. január 1-jén hatályba lépő helyi adó rendeletünket legkésőbb 2025. december 1-jén kell kihirdetni.

A helyi adóztatás joga az önkormányzatok kezében olyan lehetőség, amely a helyi vagyoni érdekeltiséghez, a helyi gazdasági tevékenységekhez, illetve a fejlesztésekhez kapcsolódhat.

A helyi közigazgatási feladatok ellátása az önkormányzat feladata. A működés feltételeinek biztosítását, a szükséges pénzügyi források előteremtését az önkormányzatnak központi költségvetési támogatásokból, az átengedett központi adókból, illetve a saját bevételeiből kell megoldani. A saját bevételek legjelentősebb része a helyi adókból származik.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóra vonatkozó kivethető legmagasabb adómértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A Pénzügyminisztérium minden évben közzéteszi az egyes helyi adómértékek valorizációjáról készített tájékoztatóját, amely tartalmazza a maximális adómértékeket. Eszerint 2025. évben az építményadóban 2.950,1.- Ft/m², telekadóban 536,4.- Ft/m² lehet legfeljebb az adó mértéke. Helyi iparüzési adó vonatkozásában hosszú évek óta konstans az alkalmazható legmagasabb adómérték, melyet az adóalap 2%-ában határozott meg a Htv.

Fentieket figyelembe véve, a meglévő rendeletünk felülvizsgálatakor az alább felsorolt következtetések vonhatóak le a bevezetett – építményadó, telekadó és iparüzési adó- adónemek vonatkozásában.

Elsősorban azt fontos kiemelni, hogy a helyi adórendeletben 2015. január elsejei hatállyal történt utoljára olyan módosítás, mely adómérték emelést tartalmazott. Az azóta eltelt tíz évben az infláció óriási méreteket öltött, jelentős gazdasági és társadalmi változásokon mentünk keresztül, éltünk át járványhelyzetet. A sokrétű változásokat is figyelembe véve településünkön a fejlődés rövid ideig ugyan megtorpant, de a veszélyhelyzet múlását követően mind az itt élő emberek, mind pedig a gazdasági szereplők ismét optimizmussal tekintenek a jövő kihívásai elé. Ahhoz, hogy a városunkban székhellyel, telephellyel rendelkező vállalkozók és a lakosság megjelenő – a településsel kapcsolatos -fejlesztési igényeit, elvárásait a városvezetés hatékonyan a megvalósítás útjára terelje, elengedhetetlen a bevételek növelése, mely elsősorban az adóbevételek növelését jelenti.

Ennek tükrében feltérképeztük a környező, Pest vármegyében levő településeken alkalmazott adónemeket és adómértékeket. Környezetünkben - bár iparterülettel szinte az összes szomszédos település nagyságrendekkel jobb adottságokkal rendelkezik - jellemzően azon adónemek kerültek bevezetésre, mint településünkön. Az ingatlanok megadóztatására - magánszemélyek és vállalkozások esetében is - Építményadó és Telekadó került bevezetésre, a vállalkozási tevékenységek kapcsán pedig Helyi iparüzési adó. A környező települések döntő többségében utóbbi adó mértéke a törvényi maximumban meghatározott 2%, emiatt városunk kedvezőbb helyzetben van a bevezetése óta változatlan 1,8%-os mértékkel abban az esetben, ha egy vállalkozás számára ez az elsődleges mérlegelési szempont.

Az Építményadót vizsgálva utoljára 2014. évben, 2015. január 1. hatállyal történt adómérték emelés- 600 Ft/m²-ről 800 Ft/m²-re.

Az adó mértékének megállapítása során a Htv. az önkormányzat vagyoni érdekei mellett a lakosság teherviselő képességének figyelembevételét is rögzíti, így a 2026. évre építményadó vonatkozásában a települési sajátosságok figyelembevételével a meglévő rendelet módosítása és pontosítása aktualitását éli.

A nyilvántartásainkban lévő adatokkal előzetes kalkulációkat végezve az alábbi javaslatot tennénk az építményadó adóztatása terén:

Építményadóban az adómérték a lakás és nem lakás céljára szolgáló épületek első 100 m²-ére megmarad a jelenlegi szinten, azaz 800 Ft/m²/év. 100 m² – t meghaladó és 500 m² közötti területre 1.600 Ft/m²/év összegre növekedne, míg az 500 m² feletti ingatlanrészek 2.000 Ft/m²/év tétellel adóznának az adó adótárgyanként az építmény fajtája és jellege alapján történő megállapítása mellett,

mely természetesen továbbra is elsődlegesen adatbejelentés alapján - ha az nem áll rendelkezésünkre, akkor - a közhiteles ingatlannyilvántartásból és a Társhatóságoktól megkért adatokból kerül ellenőrzés útján megállapításra.

Az építményadó adónemben a mentességi feltételek megállapításához és igénybevételéhez pontosítások szükségesek.

Jelenleg az alábbi mentességek állnak fenn:

„a) a Htv. 13. § és 13/A §-ban foglalt építmény

b) a magánszemély tulajdonában lévő lakás, melyet életvitelszerűen otthonául használ és a lakáshoz tartozó garázs.

A mentesség feltételeinek fennállását az adatbejelentéssel egyidőben az adózónak igazolnia kell.”

Ez a mentességi kör kerülne bővítésre, módosításra az alábbiak szerint:

„(1) Mentés az építményadó alól

a) a Htv. 13. § és 13/A §-ban foglalt építmény

b) a magánszemély tulajdonában lévő a Htv. 12. § 8. pontjában meghatározott lakás, melyet ő vagy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója életvitelszerűen otthonául használ és a lakáshoz tartozó garázs vagy más melléképület, melyet az adó alanya nem használ vagy hasznosít a Htv. 35. § (1) bekezdésében meghatározott iparüzési tevékenység végzésére.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában életvitelszerűen otthonául használt lakás a tulajdonos olyan lakása, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységet (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybevétele, elérhetőségi címként megjelölése stb.) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ.

(3) Az életvitelszerű használat megvalósulását az adókötelezettség keletkezésének évében december 31-ig jogosult az adó alanya igazolni és ez alapján a teljes adóévre mentesíthető.”

A rendelet telekadó részében – szintén a mentességben -is szükséges változtatás az alábbiak szerint:

Tekintettel arra, hogy az adó mértékének megállapítása során a Htv. az önkormányzat vagyoni érdekei mellett a lakosság teherviselő képességének figyelembevételét is rögzíti, a 2026. évre a telekadóban az alkalmazott adómérték növelése nem javasolt.

A 2021-től újonnan bevezetett mentességben rendeletünk 9.§. c) pontjában meghatározott mentességi kör - a közforgalom számára megnyitott magántulajdonban lévő út- megfogalmazásában szükséges pontosítás az elmúlt évek adóztatási területen szerzett tapasztalatai alapján a következők szerint: „a közforgalom számára megnyitott magántulajdonban lévő a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I törvény (Kkt.) 47.§ 7. pontjában meghatározott közlekedésre alkalmas út” módosítással.

A javasolt adómérték módosítások álláspontunk szerint megfelelnek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek, valamint az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a helyi adókról szóló 24/2020.(XI.24.) önkormányzati rendelet (egységes szerkezetben) módosításáról szóló/2025.(VI.24.) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével köteles felmérni a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen a társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait, a környezeti és egészségi következményeit, az adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint a jogszabály megalkotásának szükségességét és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

1./ A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása

A rendelet-tervezetben foglalt módosítás biztosítja az önkormányzati feladatok biztonságos ellátását, a bevételek optimalizálását, várható hatásait tekintve megállapítható, a korábbi finanszírozási és támogatási struktúra kismértékben változik, az adóbevételek növekedése várható. A rendeletben foglalt építményadó mérték módosításának hatásával érintett adózói réteg nagymértékben megegyezik egy esetleges iparűzési adó mérték-emelés érintetti körével.

2./ A rendelet-tervezet környezeti és egészségi hatása

A rendelet elfogadásának és alkalmazásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

3./ A rendelet-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása

Jelen rendelet-tervezettel kezelhető, ám megnövekedett adminisztratív teher jelentkezik. A rendelet elfogadását és kihirdetését követően az adózók széleskörű tájékoztatása szükséges, mely hatására már várható olyan adatbejelentések beérkezése, melyek alapján a meglévő nyilvántartásban szereplő adatok módosulnak. Továbbá szükséges lesz egy átfogó felüellenőrzés ugyanezen nyilvántartásra, hiszen van olyan adat a rendszerünkben, mely még az előző évezred bevallása, adatbejelentése alapján került felvitelre, azóta a tulajdonosok nem nyújtottak be változással kapcsolatos dokumentumot, ezen régebbi adatokra célszerű adategyeztetést végezni.

A 2026-os adóév elején az érintett adóalanyok határozatot kapnak a változásokról, melyeket elektronikus és postai úton továbbít majd a Hivatal Adóirodája.

4./ A jogszabály megalkotásának szükségessége

A rendelet módosításának szükségességét indokolja az Önkormányzat gazdálkodásának javítása.

5./ A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához a személyi, pénzügyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-tervezet elfogadására!

Halásztelek, 2025. június 16.

Nagy Barnabás
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (VI. 25.) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 24/2020. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Halásztelek Város Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[3] a helyi adókról szóló 24/2020. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

A helyi adókról szóló 24/2020(XI.24.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

(1) Mentés az építményadó alól

- a) a Htv. 13. § és 13/A §-ban foglalt építmény
- b) a magánszemély tulajdonában lévő a Htv. 52. § 8. pontjában meghatározott lakás, melyet ő vagy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója életvitelszerűen otthonául használ és a lakáshoz tartozó garázs vagy más melléképület, melyet az adó alanya nem használ vagy hasznosít a Htv. 35. § (1) bekezdésében meghatározott iparüzési tevékenység végzésére.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában életvitelszerűen otthonául használt lakás a tulajdonos olyan lakása, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységet (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybevétele, elérhetőségi címként megjelölése stb.) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ.

(3) Az életvitelszerű használat megvalósulását az adókötelezettség keletkezésének évében december 31-ig jogosult az adó alanya igazolni és ez alapján a teljes adóévre mentesíthető.”

2. §

A helyi adókról szóló 24/2020(XI.24.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) Az adó mértéke a Htv. 52. § 8. pontjában meghatározott lakás után 800 Ft/m²/év.

(2) Az adó mértéke a Htv. 52. § 11. pontja szerinti nem lakáscélú épület esetében az épület vagy épületrész

- a) 100 m²-ig 800,- Ft/m²/év,
- b) 100 m²-t meghaladó és 500 m² közötti ingatlanhányadra 1600,- Ft/m²/év,
- c) 500 m²-t meghaladó része után 2000,- Ft/m²/év.”

3. §

A helyi adókról szóló 24/2020(XI.24.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

Mentes a telekadó alól

- a) a Htv. 19. §-ban foglalt telek, telekrész
- b) a magánszemély tulajdonában lévő, lakás célú építménnyel beépített telek annak teljes termértékével
- c) a közforgalom számára megnyitott magántulajdonban lévő a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 47. § 7. pontjában meghatározott közlekedésre alkalmas út.”

4. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló rendeletében szabályozza a helyi adók rendszerét, mértékét, kedvezményeket, mentességeket. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerint az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet ezen része Építményadó adónemben, annak mentességi körében tartalmaz pontosításokat.

A 2. §-hoz

A rendelet ezen részében szerepel a sávós Építményadó megállapítás.

A 3. §-hoz

Pontosítja a telekadóban alkalmazott mentességeket.

A 4. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.