

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. november 28-i ülésére

Tárgy: Helyi adórendelet módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Halász-Bagyó Erzsébet ügyintéző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésben és 6. §-ban kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában kapott felhatalmazás alapján Önkormányzatunk rendelettel illetékességi területünkön helyi adókat, illetve települési adókat vezethet be. A Htv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed a Htv. második részében meghatározott adóknak vagy azok valamelyikének a bevezetésére, már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására.

Az építményadó és a helyi iparüzési adó 1992. január 1-től, a magánszemélyek kommunális adója 2003. január 1-től került bevezetésre.

A helyi adóból származó közhatalmi bevétel az önkormányzat működési költségvetésének meghatározó eleme, forrása az állami támogatással nem fedezett kötelezően ellátandó, és az önként vállalt feladatok finanszírozásának. A településpolitikai célok megvalósítása jelentős erőforrásokat igényelnek, melynek egyik legfontosabb alapja a helyi adóbevétel. Mindemellett fontosnak tartjuk, hogy mindenki, aki a településen szolgáltatásokat vesz igénybe, hozzájáruljon a város működéséhez.

Bevétel növelése céljából a **telekadó bevezetése és az építményadó módosítása** szükséges.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

- az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle — az önkormányzat döntése szerinti — adó fizetésére kötelezheti,
- 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.

A helyi adóztatási szabályok átvizsgálása során megállapítottuk, hogy városunkban az elmúlt években megnövekedett azon lakás céljára szolgáló építmények száma, amelyek nem magánszemélyek, hanem különböző vállalkozások tulajdonában vannak, és később akár eladás vagy bérbeadás útján kerülnek hasznosításra. Az adóbevételek növelése érdekében ezen ingatlanok adóztatására teszünk javaslatot oly módon, hogy **korlátozzuk az építményadó mentességek körét**.

A **telekadó** vagyoni típusú adó. A vagyoni típusú helyi adók esetében az adókötelezettség alapját a vagyontárgy és annak értéke jelenti.

A telekadó évi mértékének felső határa a telek m²-ben számított területe szerinti számítás esetén: 200 Ft/m². A Pénzügyminisztérium által BPM-ÁHI/6468-2/2024 számon kiadott tájékoztató tartalmazza a 2025. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2025-ben a telekadó esetén 536,4 Ft/m² lehet.

A telekadóról szóló szabályozás során a törvényben meghatározott elvek alkalmazása körében igazodni kell ahhoz a szemponthoz, hogy az adómérték az adótárgy telek forgalmi értékéhez képest ne legyen túlzott. A javaslat szerint az adó bevezetése differenciáltan történik, figyelemmel az adózók teherviselő képességére, továbbá arra, hogy az adó mértéke az ingatlan értékéhez képest ne legyen túlzó.

A szabályozás kialakításánál figyelembe vettük, hogy

1. a Htv. 19. § -a szerint mentes a telekadó alól:

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

2. a Htv. 20. § (1) bekezdése szerint a telekadó kötelezettség

- a) a bel- és a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követően,
- b) az erdőnek minősülő telek esetében
 - ba) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy
 - bb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlésétkövetően,
- c) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követően,
- e) az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követően keletkezik.

A repülőtérén és a lehatárolt ipari parkban a javasolt 200 Ft/m²/év összegű adómértékkel a számítások szerint 4 200 000m² után, 840 000e Ft bevétel várható.

A város közigazgatási területén lévő GIP jelű ipari gazdasági övezetekben lévő ingatlanok után várható telekadó bevétel a javasolt 100 Ft/m² es adómértékkel az előzetes felmérések alapján 550 000m², így a várható bevétel 55 000e Ft.

A javasolt 50 Ft/m² -es adómértékkel a vállalkozás céljára szolgáló, kommunális adó hatálya alá nem eső belterületi telkek területe hozzávetőlegesen 118 000 m², ami a javasolt adómértékkel számítva 5 900e Ft várható telekadó bevételt jelenthet.

Összességében az adóbevezetés és a módosítás közel 900 millió forint többletbevételt eredményez.

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie, mely rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik.

Ez azt jelenti, hogy valamely adóév január 01. napján hatályba léptetni kívánt új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkésőbb az ezt megelőző 30. napon - tehát a hatályba lépést megelőző év december 2. napján - kell kihirdetni.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy naptári éven belül az adóalanyok adóterhei nem súlyosbíthatók, a Htv. 42/B. § (1) bekezdésének hatályos szövege szerint pedig az önkormányzati adóhatóság az önkormányzati adórendelet, valamint annak hatályba lépését megelőző hónap ötödik napjáig adatot szolgáltat a kincstár számára. Mindezen rendelkezések megszabják a rendelet módosításának időbeli korlátait: a 2022 óta - az adózók adókötelezettségeinek könnyítését érintő technikai módosításokon túlmenően - nem módosított adómértékek emelésére 2025. január 1-től akkor kerülhet sor, amennyiben a módosító rendelet legkésőbb 2024. december 1. napjáig kihirdetésre kerül és a Kincstár számára az adatszolgáltatás legkésőbb 2024. december 5. napjáig teljesül.

A fentieket figyelembe véve javaslom a következő rendelet megalkotását.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet módosításáról

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. §-ában és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

Tököl Város közigazgatási területén a képviselő-testület fenntartja az 1992-ben bevezetett építményadót és helyi iparüzési adót, valamint a 2003-ban bevezetett a magánszemélyek kommunális adóját és 2025. január 1. napjától bevezeti a telekadót.”

2. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.”

3. §

(1) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építményadó alanya a Htv. 12. §-ában.”

(2) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A telekadó alanya (Htv. 3. §) az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a Htv. 12. §-ban foglaltak.”

4. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A telekadó mértéke:

- a) Tököl Város Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28) számú önkormányzati rendelete szerinti „GIP” jelű ipari gazdasági övezetekben 100 Ft/m²/év,
- b) Tököl Város Képviselő-testületének A Tököl, Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft. területére vonatkozó szabályozási tervről és építési szabályzatról szóló 17/2002. (IX.17.) számú önkormányzati rendelete hatálya alá eső területen és a tököli 0322/4, 0322/5, 0322/6, 0322/7, 0322/8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan 200 Ft/m²/év,
- c) az a) és b) pontban szereplő területi meghatározásokon kívül eső vállalkozás céljára szolgáló a magánszemélyek kommunális adójának hatálya alá nem eső telkek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m²/év.”

5. §

(1) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Mentés az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló nem vállalkozás céljára szolgáló lakás.”

(2) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mentés a kommunális adó alól a telekadó hatálya alá eső telek.”

6. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A telekadót az adózónak két egyenlő részletben kell megfizetni első ízben 2025. április 30-ig és szeptember 15-ig, az azt követő években az adóév március 15-ig, szeptember 15-ig a Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-02510000 számú telekadó számlájára.”

7. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és 2025. január 2-án hatályát veszti.

Tököl, 2024. november

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2024. november napján tartott ülésén alkotta, 2024. november napján kihirdetésre került.

Gaál Ágnes jegyző

Gaál Ágnes
jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a helyi adókról szóló 13/2015(XI.25.) számú rendelet módosításához

Jogszabály megalkotása szükségességének indokai: Az építményadó módosítása a telekadó bevezetése – az adózók teherbíró képességét is figyelembe véve – az önkormányzat számára további feladatainak ellátását teszi lehetővé.

Jogalkotás elmaradásának várható következményei: Az önkormányzati bevételek növelésének elmaradása.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: A rendelet módosítása bevétel-növekedést eredményez.

Környezeti, egészségi következmények: A rendelet-tervezetnek környezeti és egészségi hatása nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: Jelen rendelet-tervezettel minimális adminisztratív teher keletkezik.

Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jogszabály alkalmazása további személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását nem igényli.

		TELEKADÓ				ÉPÍTMÉNYADÓ				KOMMUNÁLIS ADÓ	
		MAGÁNSZEMÉLYEK		VÁLLALKOZÁSOK		MAGÁNSZEMÉLYEK		VÁLLALKOZÁSOK		MAGÁNSZEMÉLYEK	
		TÓL	IG	TÓL	IG	TÓL	IG	TÓL	IG	TÓL	IG
1.	ALBERTIRSA	0		50	100	0		200	500	24000	36000
2.	BIATORBÁGY	160		160		320	900	480	900	0	
3.	BUDAKALÁSZ	0		130	325	1500		1500		24000	
4.	BUDAKESZI	60	330	60	330	300	1200	300	1200	0	
5.	BUDAÖRS	250	250	250	250	400	700	400	700	0	
6.	CSÖMÖR	35	350	35	350	1450	1950	1450	1950	0	
7.	DIÓSD	250		250		350		400	800	0	
8.	DUNAHARASZTI	50	130	50	130	1210	1870	1210	1870	12000	
9.	ÉRD	55		55		440		1100	1760	0	
10.	FÓT	200		200		100	400	100	400	0	
11.	GÖD	30	160	30	160	290	1000	0		0	
12.	GÖDÖLLŐ	10	350	10	350	1000	1750	500	1750	15000	25000
13.	HALÁSZTELEK	100		100		800		800		0	
14.	MAGLÓD	30	180	30	180	700		700		30000	
15.	POMÁZ	50	150	50	150	450		800		0	
16.	SOLYMÁR	200		200		1100	1500	1100	1500	0	
17.	SZÁZHALOMBATTA	10	290	10	290	1000	1650	1000	1650	0	
18.	SZENTENDRE	0		200		300	1350	300	1350	17240	
19.	SZIGETHALOM	40		40		600	800	600	800	15000	
20.	TÁRNOK	0		150		0		800		0	
21.	TÖRÖKBÁLINT	25	287	25	287	144		1300		0	
22.	VÁC	210		210		840	945	840	945	20000	
23.	VERESEGYHÁZ	440		440		2440		2440		33800	