



TÖKÖL VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2316 Tököl, Fő u. 117.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (XI.28.) 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 meghatározottak.”

(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. §

(1) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kommunális adó mértéke az önkormányzat illetékességi területén lévő építmény közül

a) **a b) pont szerinti kivétellel** a lakás céljára szolgáló épület, valamint a 3. § (2) bekezdés b) és c) pontjaiban felsoroltak esetén– **12.000,-Ft/adótárgy/év,**

b) **a lakás céljára szolgáló épület esetében, amennyiben az vállalkozás céljára szolgál, 38.000 Ft/adótárgy/év.”**

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

„(4) A telekadó mértéke:a vállalkozás céljára szolgáló telkek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m²/év.”

5. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mentés a magánszemélyek kommunális adója alól

- a) az építményadó hatálya alá eső építmény,
- b) a telekadó hatálya alá eső telek.

(4) Mentés a telekadó alól a Tököl Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete szerinti KÖL övezetbe sorolt telkek.”

6. §

(1) A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kommunális adót 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** Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-02820000 számú kommunális adó számlájára.”

(2) 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. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet „Az adómegfizetésének szabályai” alcíme a következő 7/A. §-sal egészül ki:

„7/A. §

E rendelet értelmében vállalkozás céljára szolgáló lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, építmény, telek, melyet a Htv. 52. § 26. pontjában meghatározott vállalkozó székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyeként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.”

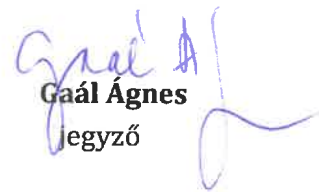
8. §

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

Tököl, 2024. november 28.


Tóth Zoltán József
polgármester

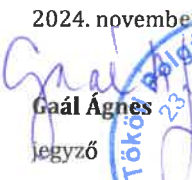



Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2024. november 28. napján tartott ülésén alkotta, 2024. november 28. napján kihirdetésre került.


Gaál Ágnes
jegyző



Végső előterjesztői indokolás

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 a kommunális, valamint 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.

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 törlését

követően,

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 javasolt 50 Ft/m² -es adómértékkel a vállalkozás céljára szolgáló, kommunális adó hatálya alá nem eső belterületi telkek területével számolva 100 855e Ft várható telekadó bevételt jelenthet.

Összességében az adóbevezetés és a módosítás közel 122 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 megszüntetik 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.