

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról

Előterjesztő	Gaál Ágnes jegyző
Előterjesztés szakmai előkészítője	Halász-Bagyó Erzsébet adóügyi csoportvezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	egyszerű szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) 6. §-a szerint az önkormányzat rendeletével vagyoni típusú adók (építményadó, telekadó), kommunális jellegű adók (kommunális adó, idegenforgalmi adó) és helyi iparűzési adó bevezetésére jogosult, a törvényben meghatározott keretek között.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Htv. felhatalmazása alapján, illetékességi területén az alábbi helyi adókat vezette be:

- 1992-ben az építményadót és helyi iparűzési adót,
- 2003-ban a magánszemélyek kommunális adóját,
- 2025-ben a telekadót.

Az építményadóra, a telekadóra, a magánszemélyek kommunális adójára vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemek tekintetében az adómaximumot.

A Htv. szerint alkalmazható maximális adómértékek és Tököl Város Önkormányzata által alkalmazott adómértékek összevetése:

Építményadó

Tököl Város illetékességi területén lévő építmények közül adóköteles a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az alábbi típusú adótárgyakat különböztetünk meg:

Adótárgy típusa	Adótárgyak száma	Adómérték Ft/m ²
üdülő	80	500,-
vállalkozási célú	265	600,-
területileg elhatárolt vállalkozási célú	28	1000,-

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, ebben az esetben az adó mértékének felső határa 1.100 forint/m² növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától az építményadó mértékének felső határa 2.950,10 Ft/m²).

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (Ft/m ² /év)	Valorizáció szerinti adó-maximum 2025-ben (adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/m ² /év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Tököl Város közigazgatási területén az 5101 számú (02/6 hrsz) út Tököl-Szigethalom közigazgatási határától a 2640/63 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszával, a 2640/63, 2640/65, 2640/92, 2640/80, 2640/79, 2640/84, 2640/83, 2640/61, 2640/72 hrsz-ú ingatlanokkal, valamint a 0257, 0313 hrsz alatt nyilvántartott védgát által és Tököl Városnak Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom településekkel közös közigazgatási határával körülhatárolt területen – amely terület a rendelet mellékletét képező térképszelvényen szaggatott vonallal körülhatárolt - a vállalkozás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 1000 Ft/m²/év.	1 100	2950,1	1000	33,8 %
Fenti területi meghatározáson kívül eső vállalkozás céljára szolgáló építmények			600	20,3 %
Nem lakás céljára szolgáló építmények			500	16,9 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év építményadó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 318 fő, az előírt adó összege 373 adótárgy esetében 109.742eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett építményadó összege 104.889eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 2.655eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 18.122eFt.

Év	Adótárgyak száma	Építményadó bevétel
2020	390	70 457
2021	392	72 332
2022	383	76 985
2023	382	85 080
2024	298	97.575

Telekadó

Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő a vállalkozás céljára szolgáló telkek, melynek mértéke a telek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m²/év. A telekadó esetében az adó mértékének felső határa 200 forint/m² növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától a telekadó mértékének felső határa 536,40 Ft/m²).

A tárgyévi adatok esetében az eddig benyújtott és feldolgozott bevallások alapján, a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 81fő. A 132 db adótárgy, melyből adóköteles 117 db. esetében az előírt adó összege 112.466eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett telekadó összege 85.988eFt.

2025. szeptember 30.-ig keletkezett hátralék 4.848eFt.

Magánszemélyek kommunális adója

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2003. január 1. napjától kezdődő hatállyal, a helyi adókról szóló 23/2002.(XII.10.) számú rendeletével bevezette a magánszemélyek kommunális adóját, amit jelenleg a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet szabályoz, melynek mértéke adótárgyanként 12.000 Ft/év. Az önkormányzat Képviselő-testülete 2025. január 1-jei hatállyal

kommunális adó módosításáról döntött, azon lakás céljára szolgáló épületek esetében, amelyek vállalkozás céljára is szolgálnak, ezek esetében az adó mértéke 38.000 Ft/év/adótárgy.

2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4824 fő, az adótárgyak száma összesen 4.855 db, ebből lakás és lakóház 4.320 db, telek 268 db, és 267 db vállalkozás céljára is szolgáló épület.

Az adó mértékének felső határa 17.000 forint/év növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától a kommunális adó mértékének felső határa 45.592,6 Ft/adótárgy).

A TAKARNET és Földkönyv program segítségével folyamatosan történik a település feltérképezése, melynek során a tulajdoni lapok alapján a még kommunális adót nem fizető ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek a bevallások pótlására. A törvény adta lehetőséggel élve ezen adóalanyok részére az adó 5 évre visszamenőleg kerül kivetésre. Folyamatosan törlésre kerülnek az elhunyt adózók nevén lévő ingatlanok, majd az örökösök és a későbbi tulajdonosok felszólítása is megtörténik.

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (adótárgy/év)	Valorizáció szerinti adómaximum 2025-ban (adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (adótárgy/év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, építési tilalommal nem terhelt beépítetlen építési telek, továbbá nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga	17 000	45.592,6	egyéb 12 000	26,32 %
			vállalkozási célú 38 000	83,38 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év kommunális adó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4.824 fő, az előírt adó összege 56.308eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett kommunális adó összege 52.034eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 8.922eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 10.223eFt.

Év	Adótárgyak száma	Kommunális adó bevétel
2020	4 983	43 366
2021	4 745	43 761
2022	4 885	40 340
2023	4 829	41 936
2024	4 877	45 147

Iparűzési adó

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték	Helyi rendelet szerinti adómérték	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén	adóalap 2%-a	adóalap 2%-a	100 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év iparűzési adó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint 1.572 adózót érintően 955.166eFt adó előírása történt meg. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett iparűzési adó összege 801.145eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 52.176eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 107.888eFt.

Év	Adózók száma	Iparűzési adó bevétel
2020	1 342	389 032
2021	1 462	344 010
2022	1 437	369 114
2023	1 470	531 085
2024	1 475	638 260

Az Iparűzési adó 2025. évben a szeptemberig bevallott (2024. évi) iparűzési adóbevallások adatai szerint a Tököl város iparűzési adójába beszámító adóalap 35 610 089 851 forint volt. Ez az összeg 4 834 681 139 forinttal volt több, mint az ez előző évi (2023. évi) adóalapok összesen.

A 2024. évben a 2025. háromnegyed évig bevallott és feldolgozott (2024. évi) iparűzési adóbevallások adatai szerint a Tököl város felé bevallott iparűzési adó összege 645 418 405 forint volt. Ez az összeg - 73 735 764 forinttal több, mint az előző évi (2023. évi) bevallott összesített éves adat.

Az előző évi adatok éves adatok, míg a 2024. évi adatok a szeptemberig bevallott adatokat tartalmazzák. Egyes üzleti éves adózók bevallása még várható ebben az évben, így némileg az adatok még változhatnak.

Az Önkormányzati adóhatóságunk iparűzési adóban - kérelemre - ez évben összesen 17 815 955 forintot utalt vissza adózóknak, és további 74 esetben került sor a túlfizetés átvezetésére.

Adóerőképeség és szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettség

Az adóerőképeség egy fogalom a magyar adózásban, főként az Önkormányzatokat érintő állami támogatások elosztásánál játszik szerepet. Az adóerőképeség számítása évente történik, és a tárgyévet megelőző második év HIPA adataiból indul ki. Az adóerőképeség kapcsán Tökölnek 2025. évre 53 317 000 forint szolidaritási hozzájárulást is fizetnie kell a központi költségvetés felé, illetve ennyivel csökkennek a normatív támogatások összegei.

ÉV	adóköteles adóalap	adófizetési kötelezettség 2%
2021 (2020 adóév)	22 450 017 036	417 595 598
2022 (2021 adóév)	24 543 025 432	306 824 402
2023 (2022 adóév)	28 292 297 274	356 906 346
2024 (2023 adóév)	30 775 408 712	571 682 641
2025 (2024 adóév)	35 610 089 851	645 418 405

Befolyt IPA bevétel		Különbözet
2024. I. név	194 099 957	17 927 480
2025. I. név	212 027 437	
2024. I-III. név	545 092 165	256 053 133
2025. I-III. név	801 145 298	
Várható IPA bevétel		Különbözet
2026. I-III. név	880 000 000	78 854 702

Mindig fontos kiemelni, hogy a helyi iparűzési adóbevétel növekedésének lehetnek negatív hatásai is, ugyanis az adóerőképesség számításánál az adóalap növekedés miatt magasabb elvonás keletkezik a szolidaritási hozzájárulás összegében, illetve a következő évi tervezéskor figyelembe kell venni, hogy adótörlesztések, ezáltal visszaigénylő pozíciók (adószámlán nyilvántartott túlfizetések) keletkezhetnek a gazdasági társaságoknál.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX törvény 43.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzat a önkormányzati szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettségének beszámítása a települési önkormányzat számára folyósítandó támogatás havi összegéből a nettó finanszírozás keretében történik. A 2. melléklet 62. 1. A 25 000 forint feletti egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességgel rendelkező önkormányzat az egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességétől függő mértékű szolidaritási hozzájárulást teljesít a központi költségvetésnek. A szolidaritási hozzájárulás alapja az önkormányzat 1.4. pont szerinti iparűzési adóerő-képességet meghatározó adóalapja (a továbbiakban: a szolidaritási hozzájárulás alapja).

ÉV	Önkormányzat adóerőképessége	Szolidaritási hozzájárulás összege	Elvonás várható összege
2023	339 743 944	33 171 287	-
2024	374 859 526	47 272 240	-
2025	400 398 128	53 217 000	202 836 133
2026	525 291 042	várható	
		69 714 270	79 140 432

Az adók mértéke tekintetében látható, hogy az alkalmazott adómértékek - az iparűzési adó kivételével - jelentősen a törvényben meghatározott adómaximum alatt vannak. Az iparűzési adó mértéke a törvényi maximum, így e tekintetben további mozgástere nincs az önkormányzatnak.

A helyi iparűzési adó 1992. január 1-től, került bevezetésre, az alkalmazott adómérték a kezdetektől 2%. A kormányzati elvonások miatt kieső bevétel érdekében a tavalyi évben új adó bevezetésére és a már meglévő kommunális adó módosítására volt szükség. Az új adónem bevezetése és a meglévő módosítása leginkább a vállalkozásokat érintette ezért ezt a kört érintően nem tervezzük az adók emelését. Az iparűzési adó tekintetében az önkormányzat által nyújtható adómentesség, adókedvezmény a vállalkozások kis körét érintené ezért, a többletteleher enyhítése érdekében javasoljuk az iparűzési adó mértékének 1,9%- ra történő csökkentését. A módosítás az alábbiak szerint alakulna.

Adóköteles adóalap a 2025. szeptember 30. állapot szerint	Adóalapra jutó iparűzési adó 2%-os adómérték	Adóalapra jutó iparűzési adó 1,9%-os adómérték	Különbözet
35 610 089 851	712 201 804	676 591 707	35 610 097

Megnevezés	2025. évet megelőző évek hátraléka	2025. év szeptember 30-ig keletkezett hátralék	Esedékes követelés összesen
Építményadó	2 655	18 122	20 777
Telekadó	-	4 848	4 848
Kommunális adó	8 922	10 223	19 145
Iparűzési adó	52 176	107 888	160 064
Talajterhelési díj	-	-	-
Pótlék, bírság	22 005	8 394	30 399
Összesen	85 758	149 475	235 233

2025. július és augusztus hónapban adószámla kivonat került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a hátralékos adózók részére.

Az építményadó, telekadó, kommunális adó felderítése is folyamatosan történik. Az ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek, ha az adatbejelentés nem történik meg, mulasztási bírság kerül kiszabásra. Építményadóban 35 db, telekadóban 87 db., kommunális adóban 70 db. felhívás került kiküldésre. Mulasztási bírság kiszabására 14 esetben került sor.

2025. február hónapban 5692 db. fizetési felhívást tartalmazó egyenlegértékesítő került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a város valamennyi adózója részére.

A hátralék kezelése érdekében 2025. november hónapban a hátralékos adózók részére fizetési felszólítás kerül kiküldésre.

A követeléskezelés és behajtási tevékenység eredményeként 2025. szeptember 30-ig 27 394eFt került beszedésre.

Végrehajtási cselekmény	Darab		Végrehajtandó összeg eFt-ban		Végrehajtás során befizetett összeg eFt-ban	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Inkasszó	-	67	-	38 980	-	27 127
Munkabér és nyugdíjletiltás	-	34	-	3 060	-	267
Fizetési felszólítás	1407	-	178 890	-	54 026	-
Összesen:	101	101	178 890	42 040	54 026	27 394

A végrehajtási eljárás hatására a beszedett összeg százalékos aránya a 2024. évi 30,2%-os teljesítésről 2025. szeptember 30-ig 65,16%-ra emelkedett.

Kérem, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a helyi adókról szóló beszámolót elfogadni szíveskedjenek.

.../2025. (.....) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a 2025. évi adóbevételekről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester