ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. október -i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a 2026. 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/db	Adómérték Ft/m²
üdülő	80	500,-
vállalkozási célú	287	600,-
területileg elhatárolt vállalkozási célú	31	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 2026.01.01. napjától az építményadó mértékének felső határa 3.059,3 Ft/m2).

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (Ft/m²/év)	Valorizáció szerinti adómaximum 2026-ben (adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/m²/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	3059,3	1000	32,68 %
Fenti területi meghatározáson kívül eső vállalkozás céljára szolgáló építmények			600	19,61 %
Nem lakás céljára szolgáló építmények			500	16,34 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év építményadó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2026. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 337 fő, az előírt adó összege 398 adótárgy esetében 204.142eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett építményadó összege 141.450eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 5.263eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 17.364eFt.

Év	Adótárgyak száma/db	Építményadó bevétel e/Ft
2021	392	72 332
2022	383	76 985
2023	382	85 080
2024	298	97.575
2025	373	114.769

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 2026.01.01. napjától a telekadó mértékének felső határa 556,2 Ft/m2).

A tárgyévi adatok esetében az eddig benyújtott és feldolgozott bevallások alapján, a 2026. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 137 fő. A 132 db adótárgy, melyből adóköteles 122 db. esetében az előírt adó összege 123.323eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett telekadó összege 112.305eFt.

Az előző évről áthozott hátralék 44e Ft, a 2026. szeptember 30.-ig keletkezett hátralék 28.607eFt.

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. A 2025. január 1-jei hatállyal történt módosítást követően, azon lakás céljára szolgáló épületek esetében, amelyek vállalkozás céljára is szolgálnak, ezek esetében az adó mértéke 38.000 Ft/év/adótárgy.

2026. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4923 fő, az adótárgyak száma összesen 3894 db, ebből 310 db vállalkozás céljára is szolgáló épület.

Az adó mértékének felső határa 17.000 forint/év növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2026.01.01. napjától a kommunális adó mértékének felső határa 47.279,6 Ft/adótárgy).

A TAKARNET és a 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 2026-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 lakásbérleti joga	17 000/Ft	47.279,6/Ft	egyéb 12 000/Ft	25,38 %
			vállalkozási célú 38 000/Ft	80,37 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év kommunális adó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2026. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4.923 fő, az előírt adó összege 63.816eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett kommunális adó összege 55.608eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 5.324eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 10.054eFt.

Év	Adótárgyak száma/db	Kommunális adó bevétel e/Ft
2021	4 745	43 761
2022	4 885	40 340
2023	4 829	41 936
2024	4 877	45 147
2025	3 796	59 975

Az kommunális adó felülvizsgálatát az adóhatóság folyamatosan valósítja meg. Ellenőrzésre kerülnek az elhunyt személyek korábbi adatbejelentései, ennek okán az elhunyt ingatlantulajdonosokat töröljük a nyilvántartásból, továbbá, hogy mely ingatlanok esetében nem történtek meg az új tulajdonosok által az adatbejelentések.

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 2026. szeptember 30. napi állapot szerint 1518 adózót érintően 606.374eFt adó előírása történt meg. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett iparűzési adó összege 741.618eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 31.675eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 82.475eFt.

Év	Adózók száma/db	Iparűzési adó bevétel e/Ft
2023	1470	531 085
2024	1475	638 260
2025	1579	893 682
2026 szeptember 30.	1518	741 618

Az Önkormányzati adóhatóságunk iparűzési adóban - kérelemre - ez évben (2026.szeptember 30.) 81 esetben összesen 7 430 177 forintot utalt vissza adózóknak, és további 41 esetben került sor 759 580 forint túlfizetés átvezetésére.

Adóerőképesség és szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettség

Az adóerőkepesség főként az Önkormányzatokat érintő állami támogatások elosztásánál játszik szerepet. Az adóerőképesség számítása évente történik, és a tárgyévet megelőző második év HIPA adataiból indul ki. Tökölnek a 2025. évre 53 317 000 forint szolidaritási hozzájárulást kellet fizetnie a központi költségvetés felé, ez az idei évben 139 414 817 Ft volt, illetve ennyivel csökkennek a normatív támogatások összegei.

ÉV	adóköteles adóalap /Ft	adófizetési kötelezettség 2%
2024 (2023 adóév)	30 775 408 712	571 682 641
2025 (2024 adóév)	35 610 089 851	645 418 405
2026 (2025 adóév)	36 063 477 107	646 669 079

Befolyt IPA bevétel/Ft		Különbözet/Ft
2025.I. név	212 027 437	+88 188 024
2026.I. név	300 245 461	
2025.I-III. név	801 145 298	-63 117 153
2026.I-III. név	738 028 145	

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX törvény 43.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzat az 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 /Ft	Szolidaritási hozzájárulás összege /Ft	Elvonás összege /Ft
2024	374 859 526	47 272 240	-

ÉV	Önkormányzat adóerőképessége /Ft	Szolidaritási hozzájárulás összege /Ft	Elvonás összege /Ft
2025	400 398 128	53 217 000	261 647 545
2026	525 291 042	139 414 817	-

Az adatszolgáltatás határidejéig benyújtott és feldolgozott iparűzési adóbevallások alapján a 2026. évi iparűzési adóelőleget meghatározó településre jutó adóalap 34 093 308 466 Ft volt.

Az önkormányzat 2027. évi iparűzési adóerőképessége 477 306 319 Ft.

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 2025. évben új adó bevezetésére és a már meglévő kommunális adó módosítására volt szükség. A jövő évben nem tervezzük az adók emelését.

Megnevezés	2026. évet megelőző évek hátraléka e/Ft	2026. év szeptember 30-ig keletkezett hátralék e/Ft	Esedékes követelés összesen e/Ft
Építményadó	5 263	17 364	**22 627**
Telekadó	44	28 607	**28 651**
Kommunális adó	5 324	10 054	**15 378**
Iparűzési adó	31 675	82 475	**114 150**
Talajterhelési díj	-	-	**-**
Pótlék, bírság	13 631	8 113	**21 744**
Összesen	**55 937**	**146 613**	**202 550**

Az adóhatóság feladatai közé tartozik – többek között – a hátralékkal rendelkező gazdálkodók és magánszemélyek fizetésének kikényszerítése és az adófizetők fizetési problémáinak méltányos kezelése.

Az önkormányzati adóhatóság fizetéshalasztással, illetve részletfizetéssel segíti a vállalkozások likviditását és a magánszemélyek megélhetését. A 2026. szeptember 30.-ig 32 esetben történt fizetési könnyítés. A jogerős döntéssel engedélyezett, de 2026. év végéig illetve 2027-ben realizálódó fizetési könnyítések összege a még esedékes követelések között szerepel.

Az adóelőleg-csökkentés érdekében 2026. szeptember 30.-ig 13 adózó nyújtott be módosítási kérelmet.

2026. szeptember 30.-ig 220 db. adószámla kivonat került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a hátralékos adózók részére.

Az építményadó, telekadó, kommunális adó és az iparűzési adó felderítése is folyamatosan történik. Az ingatlantulajdonosokat felszólítjuk, ha az adatbejelentés nem történik meg, mulasztási bírságot szabunk ki. Építményadóban 24 db, telekadóban 20 db, kommunális adóban 388 db felhívást küldtünk ki. Mulasztási bírság kiszabására 113 esetben került sor. Az építmény és telekadóban 11 db adóellenőrzés került elindításra. Iparűzési adóban eddig 30 db felhívás került kiküldésre, 52 db ellenőrzés történt, amiből 2 nagyobb jelenleg is folyik.

2026. február hónapban 5603 db fizetési felhívást tartalmazó egyenlegértesítő került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a város valamennyi adózója részére.

A hátralék kezelése érdekében 2026. október hónapban a hátralékos adózók részére 1209 db fizetési felszólítás kerül kiküldésre.

A követeléskezelés és behajtási tevékenység eredményeként 2026. szeptember 30-ig 36 765eFt került beszedésre.

Végrehajtási cselekmény	**Darab**		**Végrehajtandó összeg eFt-ban**		**Végrehajtás során befizetett összeg eFt-ban**	
	2025	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**
Inkasszó	142	118	120.895	51 100	86 404	34 938
Munkabér és nyugdíjletiltás	34	31		3 582		1 827
Fizetési felszólítás	960	1209		-		-
Összesen:	**1136**	**1358**	**120.895**	**54 682**	**86 404**	**36 765**

A végrehajtási eljárás hatására a beszedett összeg százalékos aránya a 2025. teljes évi 71,47%-os teljesítéshez képest 2026. szeptember 30-ig 67,23%-ra realizálódott.

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

.../2026. (.....) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a 2026. I.-III. negyedévi adóbevételekről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal **Felelős**: jegyző