ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. október 29-i ülésére

Tárgy: Helyi adórendelet felülvizsgálata

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adóztatási szabályok átvizsgálása során megállapítottuk, hogy a Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet szövegének a pontosítása szükséges.

Az adóhatósági gyakorlat azt mutatta, hogy a korábbi szabályozásban használt egyes kifejezések – pl. a „vállalkozási célú” használat feltételei – az ügyfeleknek nem voltak egyértelműen értelmezhetőek. Ez lehetőséget adott arra, hogy az adóalanyok a tényleges gazdasági jelenlét (például székhelyszolgáltatás, székhelyként való bejegyzés) ellenére vitassák adófizetési kötelezettségüket, arra hivatkozva, hogy az ingatlanban fizikai, termelő vagy kereskedelmi tevékenység nem zajlik.

A módosítási javaslat egyértelművé teszi, hogy a vállalkozás székhelyeként, telephelyeként bejegyzett ingatlan a helyi adóztatás szempontjából adóköteles jogcímet keletkeztet, függetlenül a tevékenység tárgyi eszközigényétől (pl. ha a tevékenység mindössze egy laptopon zajlik). Ezáltal elejét vesszük a felesleges fellebbezési eljárásoknak és egységes jogalkalmazást biztosítunk.

A fentieket figyelembe véve az alábbiak szerint javaslom a Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet módosítását.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi adókról (hatályos, egységes szerkezetben)	**A rendelet javasolt módosítása**
Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi adókról az alábbi rendeletet alkotja:	Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi adókról az alábbi rendeletet alkotja:
A rendelet hatálya 1. § A rendelet hatálya kiterjed Tököl Város Önkormányzat közigazgatási területére	A rendelet hatálya 1. § A rendelet hatálya kiterjed Tököl Város Önkormányzat közigazgatási területére
Rendelkezés az egyes adók bevezetéséről 2. § Tököl Város közigazgatási területén a képviselő-testület fenntartja az 1992-ben bevezetett építményadót és helyi iparűzési adót, valamint a 2003-ban bevezetett a magányszemélyek kommunális adóját és 2025. január 1. napjától bevezeti a telekadót.	Rendelkezés az egyes adók bevezetéséről 2. § Tököl Város közigazgatási területén a képviselő-testület fenntartja az 1992-ben bevezetett építményadót és helyi iparűzési adót, valamint a 2003-ban bevezetett a magányszemélyek kommunális adóját és 2025. január 1. napjától bevezeti a telekadót.
Adókötelezettség 3. § (1) Építményadó adóköteles a) az önkormányzat illetékességi területén lévő	Adókötelezettség 3. § (1) Építményadó adóköteles a) az önkormányzat illetékességi területén lévő

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi adókról (hatályos, egységes szerkezetben)	A rendelet javasolt módosítása
lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban együtt: építmény), b) az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. c) (2) Magánszemélyek kommunális adójánál adóköteles a) az önkormányzat illetékességi területén lévő építmény közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület b) építési tilalommal nem terhelt beépítetlen építési telek, c) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga. (3) Helyi iparűzési adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (a továbbiakban: vállalkozási tevékenység). (4) Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.	lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban együtt: építmény), b) az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. c) (2) Magánszemélyek kommunális adójánál adóköteles a) az önkormányzat illetékességi területén lévő építmény közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület b) építési tilalommal nem terhelt beépítetlen építési telek, c) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga. (3) Helyi iparűzési adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (a továbbiakban: vállalkozási tevékenység). (4) Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.
Az adó alanya 4. § (1) Az építményadó alanya a Htv. 12. §-ában meghatározottak. (2) A magánszemélyek kommunális adójánál az adó alanya a Htv 24. §-ában meghatározottak (3) A helyi iparűzési adó alanya a 3. § (3) bekezdése szerinti iparűzési tevékenységet folytató vállalkozó. (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.	Az adó alanya 4. § (1) Az építményadó alanya a Htv. 12. §-ában meghatározottak. (2) A magánszemélyek kommunális adójánál az adó alanya a Htv 24. §-ában meghatározottak (3) A helyi iparűzési adó alanya a 3. § (3) bekezdése szerinti iparűzési tevékenységet folytató vállalkozó. (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.
5. § (1) Az építményadó mértéke: a) 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	5. § (1) Az építményadó mértéke: a) 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

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi adókról (hatályos, egységes szerkezetben)	**A rendelet javasolt módosítása**
és Tököl Városnak Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom településekkel közös közigazgatási határával körül határolt területen – amely terület a rendelet mellékletét képező térképszelvényen szaggatott vonallal körül határolt – vállalkozás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 1.000.-Ft/m2/év.	és Tököl Városnak Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom településekkel közös közigazgatási határával körül határolt területen – amely terület a rendelet mellékletét képező térképszelvényen szaggatott vonallal körül határolt - a nem lakás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 1.000.-Ft/m2/év.
b) a rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő területi meghatározáson kívül eső vállalkozás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 600,-Ft/m2/év	b) a rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő területi meghatározáson kívül eső gazdasági társaság tulajdonában, vagyoni értékű jog jogosultságában álló, lakás és nem lakás céljára szolgáló, illetve magánszemélyek tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 600,-Ft/m2/év
c) nem lakás céljára szolgáló építmények közül az üdülő esetén: 500,-Ft/m2	c) magánszemély tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló építmények közül az üdülő esetén: 500,-Ft/m2
(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 szolgál, 38.000 Ft/adótárgy/év.	(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 székhelyül, telephelyül, fióktelephelyül szolgál, 38.000 Ft/adótárgy/év.
(3) A helyi iparűzési adó: az adóalap 2%-a.	(3) A helyi iparűzési adó: az adóalap 2%-a.
(4) A telekadó mértéke: a vállalkozás céljára szolgáló telkek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m2/év.	(4) A telekadó mértéke: a gazdasági társaság tulajdonában, vagyoni értékű jog jogosultságában álló, illetve magánszemélyek tulajdonában álló, de vállalkozási célú és/vagy „GIP” jelű ipari gazdasági övezetben fekvő telkek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m2/év.
Adómentesség, adókedvezmény 6. § (1) Mentes az építményadó alól a lakás céljára szolgáló építmény. (2) Építményadó kedvezmény illeti meg az adóalanyt, ha nem vállalkozóként keletkezik az adófizetési kötelezettsége, abban az esetben, ha január 31-ig egy összegben befizeti az évi adóját.	Adómentesség, adókedvezmény 6. § (1) Mentes az építményadó alól a lakás céljára szolgáló építmény. (2) Építményadó kedvezmény illeti meg az adóalanyt, ha nem vállalkozóként keletkezik az adófizetési kötelezettsége, abban az esetben, ha január 31-ig egy összegben befizeti az évi adóját.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi adókról (hatályos, egységes szerkezetben)	A rendelet javasolt módosítása
A kedvezmény mértéke a tárgyévet követő adó összegének 20%-a. (3) Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól a) az építményadó hatálya alá eső építmény, b) a telekadó hatálya alá eső telek. (4) Mentes a telekadó alól a Tököl Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete szerinti KÖL övezetbe sorolt telkek.	A kedvezmény mértéke a tárgyévet követő adó összegének 20%-a. (3) Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól a) az építményadó hatálya alá eső építmény, b) a telekadó hatálya alá eső telek. (4) Mentes a telekadó alól a Tököl Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete szerinti KÖL övezetbe sorolt telkek.
Az adómegfizetésének szabályai 7. § (1) építményadót az adózónak két egyenlő részletben kell megfizetni az adóév március 15-ig, szeptember 15-ig a Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-02440000 számú építményadó számlájára. (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. (3) A vállalkozónak a) a helyi iparűzési adóelőleget két részletben az adóév március 15-ig, szeptember 15-ig kell megfizetni Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-03540000 számú iparűzési adó számlájára, b) a megfizetett adóelőleg és az éves tényleges adó különbözetét az éves bevallás benyújtásával egyidejűleg (100,-Ft-ra kerekítve) adóév május 31-ig kell megfizetnie. (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. § 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,	Az adómegfizetésének szabályai 7. § (1) építményadót az adózónak két egyenlő részletben kell megfizetni az adóév március 15-ig, szeptember 15-ig a Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-02440000 számú építményadó számlájára. (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. (3) A vállalkozónak a) a helyi iparűzési adóelőleget két részletben az adóév március 15-ig, szeptember 15-ig kell megfizetni Tököl Város Önkormányzata 11742252-15393290-03540000 számú iparűzési adó számlájára, b) a megfizetett adóelőleg és az éves tényleges adó különbözetét az éves bevallás benyújtásával egyidejűleg (100,-Ft-ra kerekítve) adóév május 31-ig kell megfizetnie. (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 11784009-15393290-02510000 számú telekadó számlájára. 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,

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi adókról (hatályos, egységes szerkezetben)	A rendelet javasolt módosítása
vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.	vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.
Záró rendelkezés 8. § (1) Jelen rendelet 2016. január 1-jén lép hatályba. (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 23/2002.(XII.10.) számú, többször módosított rendelet.	Záró rendelkezés 8. § (1) Jelen rendelet 2016. január 1-jén lép hatályba. (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 23/2002.(XII.10.) számú, többször módosított rendelet.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javasoljuk a fenti javaslatokat megtárgyalni, kezdeményezzük, hogy arról csak a soron következő testületi ülésen szülessen döntés tekintettel arra is, hogy jelenleg még nem ismert a helyi adó törvény jövő évi módosuló rendelkezései.

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

Tököl Város Képviselő-testülete megtárgyalta és a Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete módosítási javaslatait és felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet tervezetet a 2026. novemberi rendes ülésre terjesszelő az alábbi kiegészítésekkel: ....

Határidő: 2026. november 26 **Felelős**: jegyző