

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. november 26-i rendkívüli ülésének 1. napirendi pontjához

**Tárgy: A helyi adókról szóló 18/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzatok számára a helyi adóztatási jogot, valamint a helyi adópolitika kialakítását Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontja, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) biztosítja. Önkormányzatunk Htv.-ben kapott felhatalmazás alapján alkotta meg a helyi adókról szóló 18/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.).

A Htv.-ben nevesített adónemek közül Szár Községi Önkormányzat az építményadót, telekadót, valamint a helyi iparüzési adót vezette be.

Az építmény- és a telekadó kivetése az adózók adatbejelentésének megtétele alapján történik, illetve szűnik meg. Az adatbejelentések alapján az adóhatóság határozatban írja elő, törli vagy módosítja az adófizetési kötelezettséget. Sajnos az adózók sok esetben csak felszólításra (vagy úgy sem) teljesítik az adatbejelentéseiket (az eladónak és a vevőnek is kellene adatbejelentést tennie). Az adóügyi ügyintézőnek folyamatosan figyelnie kell az ingatlanulajdonosok személyében bekövetkezett változásokat és fel kell szólítani az új tulajdonosokat az adatbejelentés megtételére. 2024-ben 40 alkalommal került sor bejelentésre való felszólításra.

A képviselő testület a bevezetett helyi adók mértékét a Htv.-ben meghatározott adómaximumok figyelembevételével állapíthatja meg. Szár területén a különféle helyi adónemekben eltérő mértékben kerülnek a törvényi lehetőségek kihasználásra.

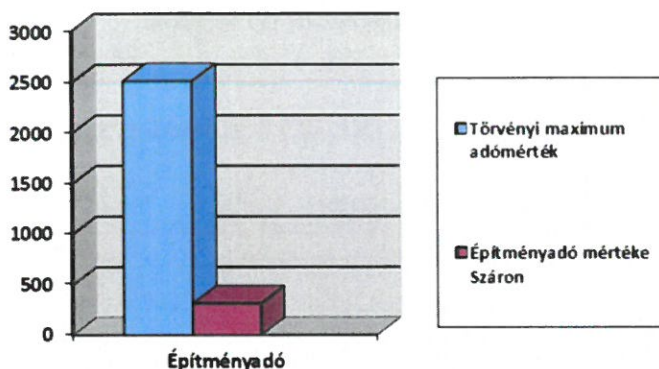
#### **Építményadó:**

Az építményadó vagyoni típusú adó, melyet az önkormányzat illetékességi területén fekvő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, helyiség után kell fizetni. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, hasznosításától függetlenül. Az Ör. 3. §-a alapján mentes az adó alól a Htv. 13. §-ában foglalt mentességi eseteken felül a magánszemély tulajdonában lévő, a Htv. 52. § 8. és 10. pontjában meghatározott lakás és kiegészítő helyiség, valamint nem lakáscélú helyiség a gépjárműtároló és a vállalkozási, üzleti célt szolgáló helyiség kivételével. Az adó alapja az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.

Az építményadó Száron 2011.01.01-től került bevezetésre Az adó évi mértéke azóta változatlanul: 315 Ft/m<sup>2</sup>.

	<b>Törvényi max. adómérték 2024-</b>	<b>Szári adómérték 2024-ben</b>	<b>Törvényi mérték %-os kihasználása</b>
--	--	-------------------------------------	--

	<b>ben</b>		
<b>Építményadó (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	2.508,6 Ft	315	12,6 %



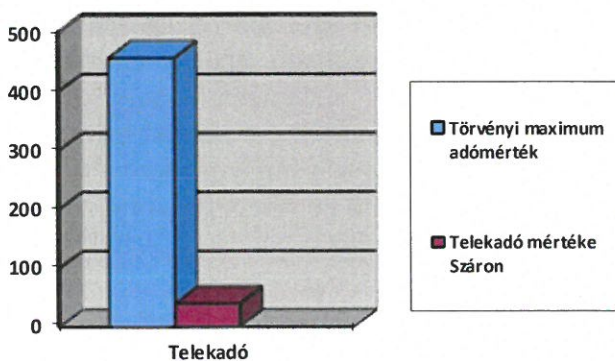
A törvényi maximális adómérték 2025. január 1-jétől 2.950,1 Ft/m<sup>2</sup> lesz. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

Építményadóban (a jelenlegi adatbejelentések alapján) 295 adózóval rendelkezünk.

#### Telekadó:

A telekadó vagyoni típusú adó. Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén lévő telek. Mentés az adó alól a Htv. 19. §-ában foglalt mentességi eseteken felül a magánszemély tulajdonában lévő lakáshoz tartozó telek 350 m<sup>2</sup> területnagyságú része feletti telekrésze. Az adó alapja a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe. A telekadót 2011-ben vezette be az önkormányzat, az adó mértéke 2017-ig 30 Ft/m<sup>2</sup> volt. Az adómérték 2018-tól 40 Ft/m<sup>2</sup>, tehát az elmúlt hét adóévben emelés nem történt.

	<b>Törvényi max. adómérték 2024-ben</b>	<b>Szári adómérték 2024-ben</b>	<b>Törvényi mérték %-os kihasználása</b>
<b>Telekadó (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	456,1	40	8,8 %



A törvényi maximális adómérték 2025. január 1-jétől 536,4 Ft/m<sup>2</sup> lesz.

Adóhatóságunk a legtöbb határozatot telekadó tárgyában bocsátja ki. Az ingatlan-adás vételek mellett szintén figyelemmel kell kísérni és rendezni szükséges az elhunytak adóztatásának megszüntetését és az örökösöknek az adót előírni. Adóhatóságunk a földhivatali nyilvántartás alapján dolgozik, a január 1-i földkönyvi nyilvántartás alapján történik az adott évben az adó megállapítása, a változásokról a határozatok meghozatala. A befolyt adó szempontjából fontos megemlíteni a lakópark ingatlanjait. Az ott található telkek adója a beépítést és a földhivatali épületfeltüntetést követően csökken. A legtöbb telek 1000 m<sup>2</sup> körüli, melynek telekadója – amíg a tulajdoni lapon beépítetlen területként szerepel – 40.000,- Ft/ év. Ha megtörténik az épületfeltüntetés, akkor a tulajdoni lapon az látható, hogy kivett lakóház, udvar az ingatlan művelési ága, így a változást követő évben január 1-től ezen telkek adója 14.000,- Ft-ra csökken. Az ingatlanok beépítése az utóbbi időben megnövekedett és a következő években is várható lesz a lakóházak ilyen ütemű építése. Évi 20 elkészült és bejegyzett lakóházzal kalkulálva 520.000,- Ft telekadó csökkenéssel lehet számolni. Telekadóban 916 adózóval rendelkezünk, rendelet módosítás esetén részükre értesítő határozatot kell küldeni. Az adózók száma eltér az ingatlanok számától, mert több tulajdonos esetén tulajdoni hányad alapján is fizethető a telekadó.

### **Helyi iparüzési adó:**

Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén állandó jelleggel végzett vállalkozási tevékenység. Az adó alanya a vállalkozó. Az adókötelezettség a tevékenység megkezdésének napjával keletkezik és a tevékenység megszüntetésének napjával szűnik meg. A vállalkozó állandó jellegű iparüzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja.

Az adó alapja a nettó árbevétel, csökkentve az eladott áruk beszerzési értékével, a közvetített szolgáltatások értékével és az anyagköltséggel. Ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén végez állandó jellegű iparüzési tevékenységet, akkor az adó alapján a vállalkozónak a Htv. előírásainak megfelelően meg kell osztania. Az adó évi mértéke Száron az adóalap 1,9 %-a.

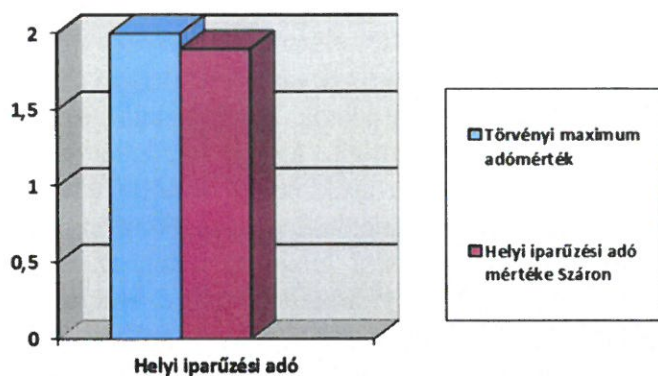
Az iparüzési adófizetés sajátossága, hogy az adózók éves bevallás során számolnak el az előző évben március és szeptember 15-ig befizetett előleggel szemben. Az előző évről szóló bevallást a következő év május 31. napjáig kell benyújtani és a befizetett adóelőleg és a tényleges adó különbözetét eddig a napig kell megfizetni, illetve túlfizetés esetén ekkortól igényelhető vissza.

Nyilvántartásunk alapján Száron jelenleg (2024. november) 136 székhellyel, telephellyel rendelkező cég és 107 egyéni vállalkozás van.

Az iparüzési adó nehezen és bizonytalanul tervezhető adónem, hiszen a gazdasági helyzet pillanatnyi változása kihat az adóbevétel nagyságára.

Kistelepülés esetén akár 1-2 adózó adókötelezettségének keletkezése vagy megszűnése is jelentősen kihat az adóbevételek alakulására.

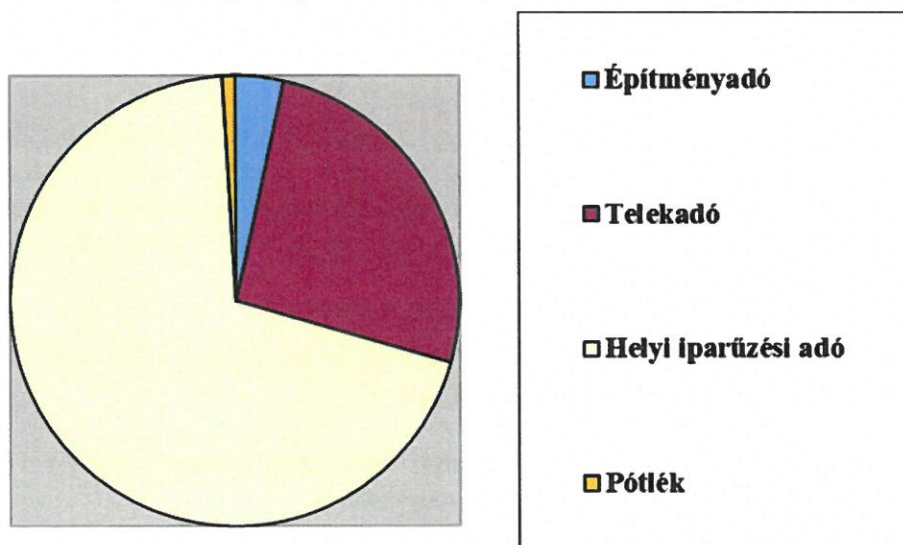
	<b>Törvényi max. adómérték</b>	<b>Szári adómérték 2020-ban</b>	<b>Törvényi mérték %-os kihasználása</b>
<b>Helyi iparüzési adó (%)</b>	2	1,9	95 %



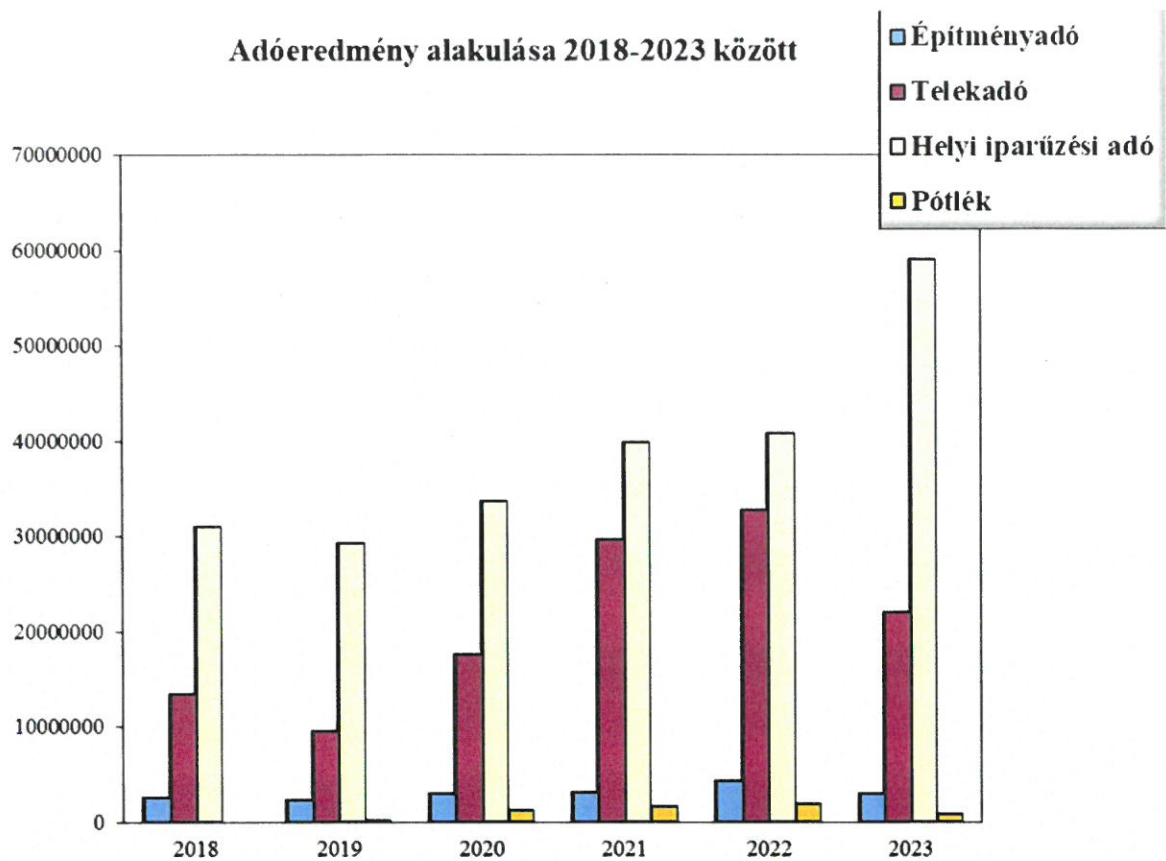
Helyi adó eredményének alakulása 2023. évben és 2024. évben (október 31-ig):

	Eredmény 2023. (Ft)	Eredmény 2024. október 31-ig (Ft)
Építményadó	2.965.203	2.987.519
Telekadó	22.012.866	20.877.951
Helyi iparűzési adó	59.119.400	38.500.000
Pótlék	809.284	727.423
<b>Összesen:</b>	<b>84.906.753</b>	<b>68.143.081</b>

2023. évi eredmény megoszlása adónemenként







A telekadó 2021-2022. évi magasabb összege a korábbi években be nem jelentett és ki nem vetett telekadók feltárásából adódott.

**Kalkuláció adómérték emelésre:**

**Építményadóban:**

	315 Ft/m <sup>2</sup> adómérték esetén (jelenlegi)	400 Ft/m <sup>2</sup> adómérték esetén	450 Ft/m <sup>2</sup> adómérték esetén	500 Ft/m <sup>2</sup> adómérték esetén
Várható éves adóeredmény (100 ezer Ft-ra kerekítve)	3.000.000,- Ft	3.800.000,- Ft	4.300.000,- Ft	4.800.000,- Ft
átlag 12 m <sup>2</sup> -es gépjárműtároló esetén adózó által fizetendő építményadó összege	3780,- Ft/év	4.800,- Ft/év	5.400,- Ft/év	6.000,- Ft/év

**Telekadóban:**

	40 Ft/m <sup>2</sup> adó mérték esetén (jelenlegi)	Adó mérték: 50 Ft/m <sup>2</sup>	Adó mérték: 60 Ft/m <sup>2</sup>	Adó mérték: 70 Ft/m <sup>2</sup>
Várható éves eredmény (100 ezer Ft-ra kerekítve)	21.000.000,- Ft	26.300.000,- Ft	31.500.000,- Ft	36.800.000,- Ft
átlag családi ház esetén adózó által fizetendő telekadó összege	14.000,- Ft/év	17.500,- Ft/év	21.000,- Ft/év	24.500,- Ft/év
1000 m <sup>2</sup> -es beépítetlen telek esetén adózó által fizetendő telekadó összege	40.000,- Ft/év	50.000,- Ft/év	60.000,- Ft/év	70.000,- Ft/év

Az önkormányzati képviselőkkel folytatott előzetes egyeztetések alapján a helyi adók mértékének módosítására az alábbi javaslatot teszem.

A telekadó mértékének megállapításánál érdemes figyelembe venni, hogy a 2018-tól számított infláció mintegy 50 %-kal csökkentette a telekadó bevételek értékét.

A helyi adók nagy jelentőséggel bírnak az önkormányzat működési bevételei között, amelyek az egyes feladatok ellátásához szükséges állami támogatást egészítik ki. A helyi adó bevételek megfelelő szinten tartása nélkül az önkormányzat működése is veszélybe kerülhet.

Az építményadó esetében (tekintettel az adó mérték módosítása miatti adminisztratív terhekre, és ahhoz képest a bevétel csekély emelkedésére) nem javaslok emelést.

A magánszemélyek esetében javaslom eltörölni a gépjárműtárolók (garázsok) után fizetendő építményadót, amelynek mértéke (egy átlagos 12 m<sup>2</sup>-es gépjárműtároló esetén 3780,- Ft/év) beépítésre kerülne a telekadóba. A magánszemélyek által befizetett építményadó éves összege 2 M Ft. A gépjárműtárolókra vonatkozó adatbejelentéseket sok ingatlanulajdonos elmulasztotta, amelynek egyedi ellenőrzése nem áll arányban az abból befolyó adóbevételekkel. Az építményadómentesség kiterjesztése és mértékének telekadóba történő beépítése egészségesebb, igazságosabb és jobban ellenőrizhető adóztatást eredményezne.

2025. január 1-től a telekadó mértékét (1500 m<sup>2</sup> teleknagyságig) 70 Ft/m<sup>2</sup> mértékre javaslom módosítani. Ebben az esetben hosszabb távon tartható lenne az adó mérték. Amennyiben a gépjárműtárolók után fizetendő - megszüntetendő - építményadó átlagos mértékét az új adó mértékből levonjuk, az emelés mintegy évi 60 Ft/m<sup>2</sup> mértékűnek felelne meg (ez megfelel a jelenleg hatályos újbaroki adó mértéknek), amely az inflációhoz közelítő emelést jelent.

A továbbiakban is javaslom változatlanul fenntartani a magánszemélyek tulajdonában álló lakáshoz tartozó telek 350 m<sup>2</sup> feletti részének adómentességét, kiterjesztve azt a magánszemélyek tulajdonában álló zártkerti ingatlanokra is.

A módosítás alapján egy lakóházzal beépített telek (vagy zártkerti ingatlan) esetében **24.500.- Ft/év**, egy 1000 m<sup>2</sup>-es belterületi beépítetlen telek esetében 70.000.- Ft/év adóterhet jelent az adóalanyoknak.

A nagyobb alapterületű, adómentességben nem részesülő adóalanyokra tekintettel javaslom, hogy az adóköteles telek 1500 m<sup>2</sup> feletti telekrésze után fizetendő adó évi mértéke 2 Ft/m<sup>2</sup>-ben kerüljön meghatározásra.

Fentiek alapján (adómentességben nem részesülő adóalany esetében) egy 2000 m<sup>2</sup>-es telek esetében az adó éves mértéke 1500 m<sup>2</sup> után 105.000.- Ft, 500 m<sup>2</sup> után 1000 Ft, azaz összesen 106.000.- Ft lenne.

A fenti módosítással éves szinten akár 15 millió Ft többlet adóbevétel is biztosítható, amely hosszabb távon biztosítaná a közfeladatok ellátásához és a kisebb fejlesztésekhez szükséges kiegészítő finanszírozást.

Az adómérték módosításának, az adó megszüntetésének jelentős egyszeri költsége is van, amely a határozatok hivatalos iratkénti kézbesítéséből következő jelentős postaköltség (1.395 Ft/levél, azaz mintegy 1,5 M Ft).

A 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetet megvitatni és arról döntést hozni szíveskedjen.

Szár, 2024. november „22.”

  
**Dr. Berkovics Gergely**  
jegyző



## RENDELETTERVEZET

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.... ....) önkormányzati rendelete  
a helyi adókról szóló 18/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### 1. §

A helyi adókról szóló 18/2015 (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „3. §

Mentes az adó alól a Htv. 13. §-ában foglalt mentességi eseteken felül a magánszemély tulajdonában lévő építmény, a vállalkozó üzleti célt szolgáló építményének kivételével.”

### 2. §

A helyi adókról szóló 18/2015 (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „7. §

Mentes az adó alól a Htv. 19. §-ában foglalt mentességi eseteken felül a magánszemély tulajdonában lévő

- a) lakáshoz tartozó, vagy
  - b) zártkerti művelés alól kivett
- telek 350 m<sup>2</sup> területnagyságú része feletti telekrész.”

### 3. §

A helyi adókról szóló 18/2015 (XI.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „9. §

Az adó évi mértéke a telek

- a) 1500 m<sup>2</sup> területnagyságig terjedő telekrésze után 70 Ft/m<sup>2</sup>
- b) 1500 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telekrésze után 2 Ft/m<sup>2</sup>.”

### 4. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

**Fenyvesi Szabolcs**  
polgármester

**Dr. Berkovics Gergely**  
jegyző



## INDOKOLÁS

A napirendhez tartozó előterjesztés szerint.

### ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotása esetén az adóbevételek növekedés várható.

Környezeti és egészségügyi következmények:

A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet hatályba lépésével az adminisztratív terhek az adó kivetése miatt növekednek.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletalkotás elmaradásának nincs következménye, az nem eredményez jogszabálysértést, azonban az adóbevételek reálértéke folyamatosan csökken.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Alapvetően rendelkezésre állnak.

