

ELŐTERJESZTÉS

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. november 28-i rendes ülésének 2. napirendi pontjához

Tárgy: A helyi adókról és a települési adóról szóló 4/2016. (III.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 helyi adókról és a települési adóról szóló 4/2016. (III.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.).

A Htv.-ben nevesített adónemek közül Újbarok 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 ingatlan tulajdonosok személyében bekövetkezett változásokat és fel kell szólítani az új tulajdonosokat az adatbejelentés megtételére.

A képviselő-testület a bevezetett helyi adók mértékét a Htv.-ben meghatározott adómaximumok figyelembevételével állapíthatja meg. Újbarok 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 után kell fizetni. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, hasznosításától függetlenül. Az Ör. 12. §-a alapján mentes az adó alól:

- a) a lakás és a lakáshoz tartozó gépjárműtároló,
- b) az építménynek a 10 m²-en felüli hasznos alapterülete,
- c) az a) pont szerinti, 10 m²-t meghaladó hasznos alapterületű építménnyel egy ingatlanon található további építmények,
- d) az az építmény, amelynek az elhelyezésére szolgáló ingatlan után telekadó fizetési kötelezettség áll fenn.

A fenti mentességek nem vonatkoznak a vállalkozó üzleti célt szolgáló építménye utáni építményadóra.

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

Az építményadó 2024.01.01-től került bevezetésre Az adó évi mértéke: 1500 Ft/m².

	Törvényi max. adómérték 2024- ben	Újbaroki adómérték 2024- ben
Építményadó (Ft/m²)	2.508,6 Ft	1500 Ft

A törvényi maximális adómérték 2025. január 1-jétől 2.950,1 Ft/m² lesz. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

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 Mentés az adó alól a Htv. 19. §-ában foglalt mentességi eseteken felül a lakáshoz tartozó teleknek a 250 m² területnagyságú része feletti telekrésze, a teleknek az 1000 m²-en felüli része és az árok.

A mentességek nem vonatkoznak a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke utáni telekadóra.

Az adó alapja a telek m²-ben számított területe. Az adó mértéke 2018-ig 50 Ft/m² volt. Az adómérték 2018-tól 60 Ft/m², tehát az elmúlt hét adóévben emelés nem történt.

	Törvényi max. adómérték 2024- ben	Újbaroki adómérték 2024- ben
Telekadó (Ft/m²)	456,1	60

A törvényi maximális adómérték 2025. január 1-jétől 536,4 Ft/m² 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.

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 Újbarokon az adóalap 1,8 %-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.

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.

	Törvényi max. adómérték	Újbarki adómérték 2024-ben
Helyi iparüzési adó (%)	2	1,8

A helyi adó eredményének alakulása 2023. évben és 2024. évben (november 19-ig):

	Eredmény 2023 (Ft)	Eredmény (befizetések-visszatérítések) 2024.11.19-ig (Ft)
helyi iparüzési adó	16.029.661	9.251.421
telekadó	4.729.658	4.177.273
épitményadó	0	147.000
pótlék	207.561	58.914
Összesen	20.966.880	13.634.608

Telekadó módosítási javaslat:

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.

2025. január 1-től a telekadó mértékét (3000 m² teleknagyságig) **90 Ft/m²** mértékre javaslom módosítani. Ebben az esetben hosszabb távon tartható lenne az adómérték. A módosítás a 2018-tól számított inflációhoz közelítő emelést jelent.

A továbbiakban is javaslom változatlanul fenntartani a magánszemélyek tulajdonában álló lakáshoz tartozó telek 250 m² feletti részének adómentességét.

A módosítás alapján egy lakóházzal beépített telek esetében **22.500.- Ft/év**, egy 1000 m²-es belterületi beépítetlen telek esetében 90.000.- Ft/év adóterhet jelent az adóalanyoknak.

A nagyobb alapterületű, adómentességben nem részesülő adóalanyokra tekintettel javaslom, hogy az adóköteles telek 3000 m² feletti telekrésze után fizetendő adó évi mértéke **45 Ft/m²**-ben kerüljön meghatározásra.

Fentiek alapján (adómentességben nem részesülő adóalany esetében) egy 3500 m²-es telek esetében az adó éves mértéke 3000 m² után 270.000.- Ft, 500 m² után 22.500 Ft, azaz összesen 292.500.- Ft lenne.

Az adómérték emelése ebben az esetben kisebb mértékben érvényesülne a nagyobb alapterületű, kedvezményben, mentességben nem részesülő telkek esetében.

A jelenlegi és a javasolt módosítás összehasonlítása telekadóban magánszemély adóalanyok esetében:

	60 Ft/m² adómérték esetén (jelenlegi)	90 Ft/m² adómérték esetén (javasolt)
Várható becsült éves eredmény (100 ezer Ft-ra kerekítve)	4.500.000,- Ft	6.500.000,- Ft
átlag családi ház esetén adózó által fizetendő telekadó összege	15.000,- Ft/év	22.500,- Ft/év
1000 m ² -es beépítetlen telek esetén adózó által fizetendő telekadó összege	60.000,- Ft/év	90.000,- Ft/év

A módosítással az éves telekadó bevétel összege 6.300.000 - 6.500.000 Ft között várható, amely hosszabb távon biztosítaná a közfeladatok ellátásához és a kisebb fejlesztésekhez szükséges kiegészítő finanszírozást.

Építményadó módosítási javaslat:

Az építményadó esetében szintén javaslom az adómérték sávossá tételét annak érdekében, hogy kedvezményben, mentességben nem részesülő, de nagyobb hasznos alapterületű ingatlanok tulajdonosai is méltányos adóterhet viseljenek.

2025. január 1-től a telekadó mértékét 100 m² hasznos alapterületig **1500 Ft/m²** mértékben, a 100 m² feletti hasznos alapterület vonatkozásában **750 Ft/m²** mértékben javaslom megállapítani.

Az adómérték módosításának, az adó megszüntetésének jelentős egyszeri költsége is van, amely a határozatok hivatalos iratkénti kézbesítéséből következő jelentős postaköltség (0,5 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

**Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi adókról és a települési adóról szóló 4/2016 (III.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Újbarok 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 és a települési adóról szóló 4/2016 (III.30.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

^[1] Az adó évi mértéke a telek

- a) 3000 m² területnagyságig terjedő telekrésze után 90 Ft/m²
- b) 3000 m² területnagyságot meghaladó telekrésze után 45 Ft/m².”

2. §

A helyi adókról és a települési adóról szóló 4/2016 (III.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

Az adó évi mértéke az építmény

- a) 100 m² hasznos alapterületet nem meghaladó hasznos alapterülete után 1500 Ft/m²
- b) 100 m² hasznos alapterületet meghaladó hasznos alapterülete után 750 Ft/m².”

3. §

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

Schnobl Ferenc
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.

