

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 21. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi adókról szóló 17/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előterjesztő: Bicskei Sándor polgármester

aláírás

Előkészítette: Joó Ferenc adóügyi ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Szente Miklósné pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő: Joó Ferenc adóügyi ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat egyik alapjoga, hogy önkormányzati rendeletek útján, törvény keretei között megállapítja a helyi adók fajtáit és mértékét. E jogot Magyarország Alkotmánya és az önkormányzati törvény biztosítja az önkormányzatoknak. Az önkormányzati adóhatóság által beszedett önkormányzati adók évről évre tervezhető és biztos bevételi forrást jelentenek.

Az adónemek jellemzése

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) alapján a települési önkormányzatok az alábbi helyi adók bevezetéséről dönthetnek:

- Építményadót az építmény forgalmi értéke vagy hasznos alapterülete alapján lehet megállapítani. Az országban általánosan elterjedt szokás szerint az építményeket az önkormányzatok a hasznos alapterület alapján adóztatják, mivel az sokkal inkább állandó jellemzője egy épületnek, mint az évről évre változó forgalmi érték, amit évente aktualizálni kell, nem kevés terhet jelentve ezzel a hivatali apparátusnak.
- Telekadót lehet bevezetni az épülettel be nem épített földterületre, kivéve a termőföldet, erdőt, temetőt, stb. A telekadó alapja a telek területe. Nem zárja ki a telekadó kivetését az a tény, ha egy telken építmény található, ez esetben a telekadó a telek építménnyel nem lefedett részét terheli. Telekadó bevezetése nélkül is a Htv.

meghatározása szerinti telkek tulajdonosát kommunális adófizetési kötelezettség terheli.

- Magánszemély kommunális adója terheli az építmény vagy telek tulajdonosát, ha az adótárgy vonatkozásában más adónem nincsen bevezetve, továbbá a nem magánszemély tulajdonában lévő lakásbérleti jog után is kommunális adót kell fizetni. Kommunális adót vállalkozók, vállalkozások nem fizethetnek.
- Idegenforgalmi adót a településen eltöltött vendégéjszakák után kell fizetniük a 18 év feletti szállóvendégeknek, kivéve azokat az eseteket, amikor a szállóvendég a Htv. szerinti mentességben részesül (közszolgálati kötelezettség teljesítése, szakképzésben, tanulmányi képzésben részesülő személyek, egyházi jogi személy hitéleti tevékenysége során, stb.).
- Helyi iparüzési adót a településen székhellyel vagy telephellyel cégek, egyéni vállalkozók és az adott évben a 12 havi minimálbér felét meghaladó bevételű őstermelők (a továbbiakban: vállalkozások és vállalkozók) fizetnek azzal, hogy vállalkozónak minősülnek a bizonyos összeg feletti bevételre szert tevő őstermelők is.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 6. § c) pontja értelmében a kialakítható adómaximumok a KSH által megállapított fogyasztói árszínvonal-változás (infláció) és az adómaximum függvényében indexálással állapítható meg.

A helyi adókban igénybe vehető kedvezményeket, mentességeket egyrészt a Htv., másrészt önkormányzati rendeletben a Képviselő-testület szabályozza, aki dönt az adó mértékéről is.

Kisapáti Község Önkormányzata a jelenleg hatályban lévő, a helyi adókról szóló 17/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) utoljára 2024-ben módosította, a jelenleg hatályos állapota 2025. január 1. napján lépett hatályba.

A korábbi évek jelentős inflációja miatt Kisapáti Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024-ben az építményadó mértékének jelentős, 175%-os emeléséről döntött, egyúttal a már korábban adóztatott külterületi (beleértve a zártkert) ingatlanokon túlmenően kiterjesztette ezt az adónemet az üzleti célt szolgáló belterületi ingatlanokra is.

Külterületen a 2023. év óta érvényben lévő 600,- Ft/m²/év adómérték helyett 2025. január 1. napjától az építményadó mértéke 1 650 Ft/m²/év a jelenlegi törvényi rendelkezések értelmében alkalmazható építményadó maximummal szemben, amely a 2026. évre 3 059,3 Ft/m²/év.

2023. január 1. napjától belterületen az építményadó mértéke az első 10 m² után 600 Ft/m², az a feletti négyzetméterek után 100 Ft/m².

Az építményadó esetében adókedvezményt is biztosítunk a külterületi lakóingatlanban ténylegesen (életritelszerűen) lakó magánszemély lakóhelyül szolgáló építmény után, 50 %-os mértékben. Ez a kedvezmény a gazdasági épületekre nem érvényes és a jelenlegi adatbejelentések alapján emiatt mindössze öt adózót érint. Emiatt a kedvezmény alkalmazása felülvizsgálandó.

A belterületi lakóépületek után a magánszemély kommunális adójának mértéke a 2016. óta érvényben lévő 10 000,- Ft/év mértékről 2025-ben 15 000,- Ft/év mértékre változott (a 2026. évben alkalmazható 47 279,6 Ft/adótárggyal szemben), amelyből szintén biztosítunk 50%

kedvezményt a 65. életévüket betöltött, az adótárgyban életvitelszerűen élő adózók (16 adótárgy) esetében.

Az idegenforgalmi adó mértéke 2025. január 1. napjától ugyancsak jelentősen, 275%-kal került emelésre. 2025. január 1. napjától a 18. életévüket betöltött vendégek esetében az idegenforgalmi adó mértéke 750,- Ft/fő/éj, a 2026. évben alkalmazható 834,3 Ft/fő/éj mértékkel szemben.

A helyi iparüzési adó mértéke 2016. óta a maximálisan megállapítható 2% mértékű.

A legtöbb adóbevételt Kisapáti Község Önkormányzata az építményadó befizetésekből realizálja. A 2025. évre 25.000 eFt építményadó bevételt terveztünk, amelynél 2025. szeptember 30. napjáig jóval több, 29.137 eFt folyt be az önkormányzat adószámlájára.

Magánszemély kommunális adójából a 2025. évre 1.500 eFt-os bevétel lett a költségvetésbe betervezve, amellyel szemben 2025. október 9. napjáig 1.748 eFt kommunális adó folyt be az önkormányzat adószámlájára.

Idegenforgalmi adóból – az előző évre tervezett 2.800 eFt bevétellel szemben – a 2025. évre 5.000 eFt bevétel lett betervezve, amelyből 2025. október 9. napjáig 4.063 eFt idegenforgalmi adóbevétel (a tervezett összeg 81%-a) realizálódott úgy, hogy akkor a szeptember hónapban beszédett idegenforgalmi adó befizetési hatérideje még nem telt el.

Helyi iparüzési adóból a 2024. évre tervezett 5.000 eFt helyi iparüzési adóbevétellel szemben a 2025. évre 8.000 eFt bevételt lett ebben az adónemben betervezve a költségvetésbe, mivel a 2024. évi bevételek meghaladták a 10.000 eFt-ot. Ebből 2025. október 9. napjáig viszont mindösszesen csak 5.152 eFt folyt be az önkormányzat számlájára.

A késedelmesen teljesített adóbevételek után a 2024. évre tervezett 200 eFt késedelmi pótlékkal szemben a 2025. évre 500 eFt bevétellel terveztünk. Ebből az adónemből 2025. október 9-éig 260 eFt realizálódott.

Összességében a 2025. január 1-étől hatályos adóemelések hatására az egy évvel korábban tervezett 18,2 millió Ft adóbevétellel szemben ebben az évben 40.000 eFt adóbevétel szerepelt az önkormányzat költségvetésében.

Az adóbevételek összege 2025. október 9-éig elérte a 40.308 eFt-ot, így a várt adóbevételek teljesültek, figyelemre méltó azonban az iparüzési adóban tapasztalt több mint 50%-os visszaesés (a 2024. évben 10.337 eFt került befizetésre).

Az iparüzési adónál és az idegenforgalmi adónál keletkezett hiányt pótolta az építményadóból befolyt többlet összeg, aminek egy része viszont még a 2024. évi adók befizetéséből adódott.

A Rendelet 2024. novemberi módosításának hatására a nagymértékű adóemelés meghozta az elvárásoknak megfelelő többlet-adóbevételeket. A Képviselő-testület azonban figyelemmel kell legyen a lakosság és az adózók teherbíró-képességére is, amikor a helyi adókról szóló rendeletének módosításáról hoz döntést.

Itt kell megjegyezni, hogy az építményadóval érintett mintegy 400 adózó közül sokan jelezték telefonon és személyesen, különösen a februárban megküldött, 2025. évi építményadó

összegét tartalmazó határozatok kézhezvételét követően, hogy az aktuális adómértéket túlzónak találják.

Írásban viszont mindössze két adózótól és a Szent György-hegy Csobánc Hegyközség elnökétől érkezett olyan kérelem, hogy egyrészt az életvitelszerű lakóhelyként szolgáló gazdasági épületek után is biztosítson a Képviselő-testület 50% adókedvezményt, másrészt a szőlőtermesztéssel, borkészítéssel ténylegesen foglalkozó hegyközségi tagoknak a pincéjük után ne kelljen építményadót fizetniük.

Az életvitelszerű használatra vonatkozó kedvezmény alkalmazásában gondot jelent, hogy a jelenlegi megfogalmazása alapján nehéz magát az életvitelszerű használatot ellenőrizni. Jelenleg leginkább a közüzemi számlákra tudunk támaszkodni, ahol viszont gondot jelent, hogy a hegy nagy részére a posta nem kézbesít. Az interneten keresztül megküldött számlákon viszont már nincs értelme a postázási címet vizsgálni.

Amennyiben a gazdasági épületekre is kiterjesztené az önkormányzat ezt a kedvezményt, tömegesen érkezhetnének a kedvezmény iránti kérelmek, hiszen gyakorlatilag ellenőrizhetetlenné válna az építmények életvitelszerű használata.

A hegyközségi megkeresésre küldött választ és az abba foglalt adatkérést követően a hegyközség nem szolgáltatott adatot arról, hogy kérésük mekkora hasznos alapterületet érint, így nem lehetséges megbecsülni, hogy a kb. 70 tag esetében a borospincék adómentessége mekkora bevétel-kiesést jelentene. Becsléssel, 20 m²-es átlaggal számolva, egy ilyen döntés hatására 2.310 eFt adókiesést eredményezne, ami a teljes építményadó bevétel 8%-a.

Amennyiben a település anyagi helyzete igényli, az adóbevételek új adónemek (telekadó, települési adó) bevezetése vagy a meglévő adónemek esetében az adómérték növelése által lehetséges több adóbevételre szert tenni.

Példaképpen: a magánszemély kommunális adójának megemlése 15.000 Ft-ról 20.000 Ft-ra kevesebb, mint 600 eFt többlet adóbevételt eredményezne, az idegenforgalmi adó megemlése 750 Ft-ról 800 Ft-ra kevesebb, mint 300 eFt többlet adóbevétellel kecsegtet, éves szinten. A belterületi építményadó jelenleg 12 ingatlant érint, itt az első 10 m² adójának duplájára emelése 120 eFt, a további m²-ek adójának megemlése 100 Ft/m² adómértékről 600 Ft/m² adómértékre kevesebb, mint 600 eFt többletbevételt eredményezne.

Az összes fent felsorolt példa együttes alkalmazása nem egészen másfél millió forint többlet adóbevételhez juttatná az önkormányzatot, ami az idei évhez képest elenyésző, mindössze 3,5% plusz bevételt jelentene.

A telekeadó bevezetése becsléseink szerint 2 millió forint vagy annál több plusz bevételt tudna jelenteni egy évben. Ez érintené a zártkerti, művelés alól kivont területeket és a belterületi beépítetlen területeket, akár a kommunális adóval vagy építményadóval adóztatott építményekkel egy helyrajzi számon lévő, építménnyel nem lefedett területeket is.

A Rendelet módosítására a jogszabályi környezet változása miatt vagy a könnyebb alkalmazhatóság érdekében is szükség lehet. Jelenleg a Rendelet módosítására ezen okok miatt nincsen szükség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek fényében előterjesztést megvitatni, és álláspontjukat kialakítani szíveskedjenek az adórendelet vonatkozásában!

HATÁROZATI JAVASLAT
Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (X. 21.) határozata

1. Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jelenleg hatályos adórendelet vonatkozásában nem kíván/kíván változtatni az adónemeken, illetve a hozzá kapcsolódó mértékeken.
 2. A Képviselő-testület kidolgozza javaslatát a változtatást illetően, melyet a jegyző részére megküld.
 3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a megküldött javaslatot követően a novemberi testületi ülésre készítse elő a rendelet tervezetét, annak elfogadására.
Határidő: a) 2025. november 7.
 b) 2025. november 30.
- Felelős: a) polgármester a javaslat elküldésére
 b) jegyző a rendelet tervezet elkészítésére

Kisapáti, 2024. október 21.