

**Előterjesztést készítette:** Varga-Szabó Csilla adóhatósági ügyintéző

**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester

**Melléklet:** -

**Elfogadása:** egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2023. 03. 25.	Varga Szabó Csilla
Közreadás	2023 SZEP 28	Völgyes József
Polgármester	2023 SZEP 27	Völgyes József
Jegyző u.	2023 SZEP 27	Völgyes József

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testület **2023. október 5.** napján tartandó  
rendes, nyílt ülésére

### Tárgy:

**Javaslat a helyi adókról szóló 17/2020.(XI.30.) sz. önkormányzati rendelet módosításához.**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat által beszédett helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosíthatja azokat.

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

Az önkormányzati adórendelet megalkotásakor a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásai szerint kell eljárni, vagyis a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételt meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes, hiszen a magasabb szintű jogszabály rendelkezései akkor is érvényesek, ha azt az alacsonyabb szintű jogszabály (önkormányzati rendelet) nem veszi át, és nem ismétli meg.

Mindezek alapján – tekintettel arra, hogy a helyi adóztatás rendelkezéseit, eljárási szabályait a Htv, illetve az Art. szabályozza – az önkormányzati helyi adó rendeletnek kizárólag csak azokat a rendelkezéseket kell tartalmaznia, amelyek a meghatározott adónem bevezetéséhez elengedhetetlenül szükségesek.

Ennek megfelelően a rendeletnek elégséges tartalmaznia az adott adónem bevezetéséről való döntést, az adó mértékét, valamint a rendelet hatálybalépésének napját. Amennyiben az önkormányzat a törvényi kedvezményeket, mentességeket önkormányzati kedvezményekkel, mentességekkel kívánja bővíteni, akkor értelemszerűen erről is az adórendeletben kell rendelkezni.

A helyi adórendelet évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok alapján lehetséges: Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Stab.tv.) 32.§-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ezen rendelkezés azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba, vagyis azt legkésőbb december 1. napjáig ki kell hirdetni. Elfogadása értelemszerűen ezt megelőzően történhet legkésőbb november 30-án.

A Htv. 6.§ a) pontja előírja, hogy adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható, vagyis amennyiben az adórendelet módosítása új adónem bevezetésére, vagy adómérték növelésére irányul, annak évközi hatályba léptetésére nincs lehetőség, csupán következő év január 1-jétől léphet hatályba.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 17/2020.(XI.30.) sz. önkormányzati rendelet megalkotásakor az adó emelését elvetettük, csupán csak a jogszabálynak megfelelő módosítást végeztük el.

2024. évi rendeletmódosítási alternatívákat a hivatal munkatársai Grocott-Tímár Eszter és Dr. Vágó János PB-tagok közreműködésével előzetesen megvizsgálták és közösen a rendelet módosítására **két megoldási** lehetőséget javasolnak:

### I. verzió

#### az adótárgy m<sup>2</sup>-árai emelése

Mind az építmény-, mind a telekadó vonatkozásában az adótárgy m<sup>2</sup>-árai emelése lenne célszerű.

Az építmény vonatkozásában 1.100.-Ft/m<sup>2</sup>, míg a beépítetlen telek vonatkozásában 80.-Ft/m<sup>2</sup>, beépített telek esetében 20.-Ft/m<sup>2</sup> lenne a fizetendő adó összege. (A jelenlegi adómértékeket a helyi adórendelet bevezetésekor 2011. évben állapította meg az akkori képviselő-testület, amelynek emelésére azóta ezidáig nem került sor.)

Több verzió merült fel, amely növelhetné a bevételeket, illetve szükséges és elengedhetetlen az önkormányzati működéshez.

Az alábbiak szerint javasoljuk az adórendelet módosítását 2024. január 1. napjával.

#### 1. Az építményadó vonatkozásában:

<b><i>Jelenleg hatályos 17/2020.(XI.30.) önkormányzati rendelet a helyi adókról.</i></b>	<b><i>Módosított adórendelet részleges szövegezése</i></b>
<b>Adókedvezmények, mentességek</b>	<b>Adókedvezmények, mentességek</b>
<b>5. § (1)</b> Mentés az építményadó alól az ingatlanban életvitelszerűen tartózkodó magánszemély tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő, nem üzleti és nem vállalkozási célú:	<b>5. § (1)</b> Mentés az építményadó alól az ingatlanban életvitelszerűen tartózkodó magánszemély tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő, nem üzleti és nem vállalkozási célú:

<p>a) ténylegesen lakóingatlanként használt lakás, üdülő hasznos alapterületéből 50 m<sup>2</sup>, b) gépjárműtárolóból 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>(2)</b> Adótárgyanként az (1) bekezdéssel csökkentett adó mértékéből 60% adókedvezmény illeti meg az adó tárgyán az abban lakástulajdonnal rendelkező és életvitelszerűen a községben lakó adóalanyt</p>	<p>a) ténylegesen lakóingatlanként használt lakás, üdülő hasznos alapterületéből 30 m<sup>2</sup>, b) gépjárműtárolóból 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>(2)</b> Lakóépület esetében a csökkentett adó mértékéből 60% adókedvezmény illeti meg a lakástulajdonnal rendelkező és életvitelszerűen az ingatlanban lakó adóalanyt.</p>
<p><b>(4)</b> Az öregségi nyugdíjra jogosult, hetvenöt éven felüli egyedülálló személy, illetve kizárólag hetvenöt éven felüli közeli hozzátartozójával élő magánszemély, az (1)-(2) bekezdésben foglalt kedvezményekkel csökkentett adóból további 25%-os adókedvezmény igénybevételére jogosult.</p>	<p><b>(4)</b> Az öregségi nyugdíjra jogosult, hetvenöt éven felüli egyedülálló személy, illetve kizárólag hetvenöt éven felüli közeli hozzátartozójával élő magánszemély, az (1)-(2) bekezdésben foglalt kedvezményekkel csökkentett adóból további 25%-os adókedvezmény igénybevételére jogosult, bejelentési kötelezettségének teljesítése esetén a következő év január 1. napjától.</p>

- A 2.§-ban meghatározott „adótárgyanként” járó kedvezmény minden adótárgyra vonatkozik, azonban célszerű ezt módosítani **lakóépületre**, hiszen adótárgy a garázs is, melyre a jelenlegi 30 m<sup>2</sup>-re további 60 %-ot biztosítunk. Ez jelentős bevételkiesést eredményez.

A fenti módosításokkal kapcsolatosan az alábbi mintavételezés alapján a növekményeket bemutatjuk:

**Építményadó esetén:**

**Építményadó össz db-szám:**

**1631 db**

**Ebből:**

- 0.-Ft adófizetés:
- (50 m<sup>2</sup>, vagy az alatti m<sup>2</sup>-ű épület) 203 db
- 1.000.-Ft alatti adófizető: 11 db

A fenti számok is egyértelműen azt mutatják, hogy az épületek vonatkozásában 12,4 %-a a lakosoknak nem fizet építményadót. Ez összeg megközelíti a 400.000.-Ft-ot a jelenlegi adórendelet alapján.

**II. verzió**  
**az adókedvezmények mértékének átalakítása**

Mintavételezés alapján számításokat végeztünk, amely alapján megállapítható, hogy jelentős bevételnövekedés várható oly módon, hogy az építményadó m<sup>2</sup>-árát, azaz az 1.100.-Ft-ot a képviselő-testület nem emelné, csupán a kedvezmények módosításával mégis bevételnövekedés érhető el.

Pl.:

Adóalap	Önk. csök. adóalap (50 m <sup>2</sup> )	Jelenlegi adó összege	Módosítást követően 30 m <sup>2</sup> -el számolt m <sup>2</sup>	várható bevétel összege	plusz bevétel összege
131,70	81,70	35 948 Ft	101,70	67 122 Ft	31 174 Ft
52,28	2,28	1 003 Ft	22,28	14 705 Ft	13 702 Ft
98,00	48,00	21 120 Ft	68,00	44 880 Ft	23 760 Ft
94,60	44,60	19 624 Ft	64,60	42 636 Ft	23 012 Ft
105,00	55,00	24 200 Ft	75,00	49 500 Ft	25 300 Ft
102,00	52,00	22 880 Ft	72,00	47 520 Ft	24 640 Ft
96,00	46,00	20 240 Ft	66,00	43 560 Ft	23 320 Ft

Számításaink szerint a jelenlegi bevételt **18.651.752.-Ft-tal tudjuk növelni** a kedvezmények megváltoztatásával. Így is lesz olyan ingatlantulajdonos, akinek nem kell fizetnie építményadót, mert 30 m<sup>2</sup> alatti az épület, de lényegesen csökkenne a 0.-Ft-os adó megállapítása.

**Garázs esetében az alábbiak szerinti adatokat vesszük figyelembe:**

0.-Ft adófizetés:  
(30 m<sup>2</sup>, vagy az alatti m<sup>2</sup>-ű garázs) 112 db

Garázs vonatkozásában a 30 m<sup>2</sup>-es kedvezmény **20 m<sup>2</sup>-re csökkentése** szintén bevétel növekedést generálna az alábbi adatok alapján:

**Garázs össz db-szám: 207 db**

0.-Ft adófizetés:  
(30 m<sup>2</sup>, vagy az alatti m<sup>2</sup>-ű garázs) 112 db

A garázs tekintetében további bevételt generálhat a 60 % kedvezmény elvétele, hiszen az nem lakóépület, hanem egyéb épületként kezelendő adótárgy.

Garázs esetében jelenleg várható adó összeg:	1 332 675
--	-----------

20 m <sup>2</sup> -re történő csökkentés esetén 60 % kedvezménnyel	3 513 015
20 m <sup>2</sup> -re történő csökkentés kedvezmény nélkül	5 855 025

**Telekadó esetében az alábbi változtatásokat javasoljuk bevétel növekedés céljából:**

A jelenlegi rendeletben meghatározottak szerint a beépített telek vonatkozásában 20.-Ft/m<sup>2</sup> és 40 % kedvezmény vehető igénybe.

Beépítetlen telek vonatkozásában 80.-Ft/m<sup>2</sup> kerül megállapításra.

**Módosítási javaslataink az alábbiak szerint kerülnek levezetésre:**

1. A 20.-Ft-os telekadó (beépített telek) összege vonatkozásában a jelenleg alkalmazott **40 % kedvezményt törlésre kerülne.**

Törv. M. csök. adóalap	Adómérték	Alapadó összeg (40 % kedvezmény nélküli)	Éves fizetendő adó összeg	Plusz bevétel
816,19	20.00	16 324 Ft	9 794 Ft	6 530 Ft
228,00	20.00	4 560 Ft	2 736 Ft	1 824 Ft
651,00	20.00	13 020 Ft	7 812 Ft	5 208 Ft
515,00	20.00	10 300 Ft	6 180 Ft	4 120 Ft
1798,00	20.00	35 960 Ft	21 576 Ft	14 384 Ft
910,00	20.00	18 200 Ft	10 920 Ft	7 280 Ft
697,00	20.00	13 940 Ft	8 364 Ft	5 576 Ft

2. A telekadó (beépített telek) összegét 20.-Ft-ról **80.-Ft-ra emelve** és biztosítva továbbra is a 40 % kedvezményt.

Törv. M. csök. adóalap	Jelenlegi adó összege	80.-Ft/m <sup>2</sup> + 40 % kedvezmény	Plusz bevétel összege
816,19	9 794 Ft	26 118 Ft	16 324 Ft
362,00	7 240 Ft	11 584 Ft	4 344 Ft
228,00	2 736 Ft	7 296 Ft	4 560 Ft
651,00	7 812 Ft	20 832 Ft	13 020 Ft
515,00	6 180 Ft	16 480 Ft	10 300 Ft
1798,00	21 576 Ft	57 536 Ft	35 960 Ft
910,00	10 920 Ft	29 120 Ft	18 200 Ft
697,00	8 364 Ft	22 304 Ft	13 940 Ft
300,00	6 000 Ft	9 600 Ft	3 600 Ft

3. A beépítetlen telek vonatkozásában 80.-Ft-ról **120.-Ft-ra emelve** a telekadó összegét, ezzel sarkallva a telektulajdonosait, hogy arra építmény kerüljön, illetve annak folyamatos gondozása kerüljön előtérbe (pl.: gazmentesítés)

A beépítetlen telekadónál a jelenlegi 80.-Ft-ot 120.-Ft-ra emelve az alábbi plusz bevételek keletkeznének.

Telek nagysága	Jelenlegi adó összege	120.-Ft-ra emelt összeg	Plusz bevétel összege
669,00	53 520 Ft	80 280 Ft	26 760 Ft
719,00	57 520 Ft	86 280 Ft	28 760 Ft
719,00	57 520 Ft	86 280 Ft	28 760 Ft
800,00	64 000 Ft	96 000 Ft	32 000 Ft
823,00	65 840 Ft	98 760 Ft	32 920 Ft
571,00	45 680 Ft	68 520 Ft	22 840 Ft
571,00	45 680 Ft	68 520 Ft	22 840 Ft

Fenti emelések vonatkozásában összességében az alábbi bevétel növekedést eredményezheti az adó mértékének változása:

Építményadó	Ft	Növekmény összege
Jelenlegi várható összeg	16 898 722	
30 m <sup>2</sup> -es kedvezményre csökkentés esetén várható plusz bevétel	18 651 752	18 651 752
Teljes várható bevétel összege:	35 549 270	
<b>Telekadó</b>		
Jelenlegi várható összeg	12 917 079	
20.-Ft <b>beépített telek</b> esetén 40 % eltörlése várható bevétel összege	14 347 927	1 430 848
80.-Ft-ra emelés + 40 % kedvezmény esetén várható összege	22 956 682	10 039 603
<b>Beépítetlen telek</b> jelenlegi várható összeg	16 262 439	
80.-Ft-ról 120.-Ft-ra emelés esetén	24 393 659	8 131 220

<b>Garázs esetében jelenleg várható adó összeg:</b>	1 332 675	
20 m <sup>2</sup> -re történő csökkentés esetén 60 % kedvezménnyel	3 513 015	2 180 340
20 m <sup>2</sup> -re történő csökkentés kedvezmény nélkül	5 855 025	4 522 350

A Képviselő-testületnek az adórendelet módosítását (módosító rendeletét) legkésőbb 2023. novemberi rendes ülésén el kell fogadnia, hogy a módosítások 2024. január 1-től hatályba léphessenek. Ahhoz, hogy a jegyző a módosító rendeletet határidőben összeállíthassa, kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításának előkészítéséhez az irányvonal meghatározására.

Csobánka, 2023. szeptember 25.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**Csobánka Község Képviselő-testületének  
.../2023. (...) önkormányzati határozata  
A helyi adókról szóló rendelet felülvizsgálata**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a helyi adókról szóló 17/2020 (XI. 30.) önkormányzati rendeletét felülvizsgálta, amely rendeletet a 108/2023. sz. előterjesztésben *foglalt I./II. változat* szerint, ... *kiegészítéssel/egyéb kiegészítés nélkül* kívánja módosítani.

2. felkéri a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti rendelet-tervezetet a képviselő-testület októberi rendes ülésén terjessze elő.

Határidő: 2023. október 26.

Felelős: polgármester

