



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: A magánszemélyek kommunális adójáról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Iktatószám: 3-150/2024

Melléklet: -----

Készítette: Lázár Margit pénzügyi és gazdálkodási csoportvezető
Jóljárt -Szabó Csilla adóigazgatási ügyintéző
Ráczné dr. Tülkös Mariann hatósági és igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A rendelet elfogadásához minősített többség szükséges

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2024. november 18.



Iktatószám: 3-150/2024.

Tárgy: A magánszemélyek kommunális adójáról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) alapján, annak keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezhet. Az adózási eljárás szabályait az adózás rendjéről szóló törvény (a továbbiakban: Art.) szabályozza.

A Htv. felhatalmazása és rendelkezései alapján a települési önkormányzat rendelettel az illetékességi területén helyi adókat vezethet be.

A jelenleg hatályos a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2015.(XI.27.) önkormányzati rendeletben az adó évi mértéke 10 000 Ft, amely mérték 2016. óta, tehát hatályba lépése óta nem került módosításra.

A bevezetés óta eltelt időszakban az alábbi mértékben változott a fogyasztóiár-index (inflációs ráta):

Előző év = 100,0 %								Előző év azonos időszak = 100,0 %	
2016 év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. 09. hó	2025. év
100,4	102,4	102,8	103,4	103,3	105,1	114,5	117,6	103,0	

(Forrás: KSH)

Megvizsgáltuk, hogy a fogyasztói árak alapján a magánszemélyek kommunális adó (a továbbiakban: kommunális adó) díjtételére az infláció milyen hatással van:

Az adómérték-változás a 2016-2024.09.30 időszakra vetített éves fogyasztóiár-index alapján

Előző év = 100,0 %								Előző év azonos időszak = 100,0 %	
2016 év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. 09. hó	2025. év
100,4	102,4	102,8	103,4	103,3	105,1	114,5	117,6	103,0	
10 000 Ft	10 040 Ft	10 281 Ft	10 569 Ft	10 928 Ft	11 289 Ft	11 865 Ft	13 585 Ft	15 976 Ft	16 455 Ft

Amint a fenti adatokból is kiderül a jelenleg alkalmazott adómértéket már a bevezetését követő évben meghaladta az infláció. Az azóta eltelt időszak, különösen a 2020. évtől bekövetkező covidos vírushatások következményei, az ukrajnai háborús helyzet miatt az energia árak drasztikus mértékű emelkedése, az adóbevételek teljes vagy részleges elvonása, és az általános inflációs hatások jelentős költségvetési kihatásokkal jártak, illetve járnak a mai napig.

Ahhoz, hogy a településünkön a megfelelő mértékben biztosíthassuk az önkormányzat által ellátandó kötelező és önként vállalt szolgáltatásokat, hogy olyan infrastrukturális körülményeket teremtsünk, amelyek egyre markánsabb igényként jelennek meg az itt élők (bel- és külterületen) részéről, már nem elég a kommunális adó jelenlegi mértéke.

A Htv. a kommunális adóról az alábbiak szerint rendelkezik:

„Magánszemély kommunális adója

Az adókötelezettség, az adó alanya, az adókötelezettség keletkezése és megszűnése

24. § Kommunális adókötelezettség terheli a 12. §-ban, valamint a 18. §-ban meghatározott magánszemélyt, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

25. § (1) Az adókötelezettség keletkezésére és megszűnésére a 14. §-ban, illetőleg a 20. §-ban foglaltak az irányadók.

(2) A 24. §-ban foglalt lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg.

(3) A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Az adó mértéke

26. § Az adó évi mértékének felső határa a 11. §-ban és a 17. §-ban meghatározott adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként legfeljebb 17 000 Ft.

Az adófelfüggesztés

26/A. § Az adóalany a 14/A. §-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén az ott meghatározottak szerint jogosult az adó felfüggesztésére.”

A Htv. 26. § szerinti adómértéket a 6.§ c) pontja alapján, ezen felső határ és a felső határ növelt összege együttes értéke, az ún. adómaximum összegében állapíthatja meg az adóhatóság.

„6.§ c) az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel – megállapítsa,”

Az adómaximumról, tehát az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról a Pénzügyminisztérium évente hivatalosan írásban ad tájékoztatást.

Az elmúlt három év január 1. napjától alkalmazható adómaximuma, helyi adómérték valorizációs mértéke a kommunális adó vonatkozásában a következő:

2023. év: 33.859,6 Ft/adótárgy,

2024. év: 38.769,2 Ft/adótárgy,

2025.év: 45.592,6 Ft/adótárgy.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslatom a 2025. január 1. napjától alkalmazandó magánszemélyek kommunális adója mértékére: 16 000 Ft/adótárgy.

A 16 000 Ft/adótárgy alkalmazásával az alábbi adó bevételi összeg várható.

Adózott adótárgyak száma

Adózott adótárgyak száma	
Belterület	Külterület, zártkert
2 926 db	707 db

Belterület

Adótárgy megnevezése	Adótárgy száma (db)	Kivetett adó összege 10 000 Ft	Kivetett adó összege 16 000 Ft
Lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész	2 856	28 560 000	45 696 000
Telek	70	700 000	1 120 000

Külterület, zártkert:

Külterületi (tanyás) ingatlanok

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft)	Kivetett adó összege (Ft)
421	10 000	4 210 000

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft)	Kivetett adó összege (Ft)
421	16 000	6 736 000

Külterületi kedvezmény 25 %

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft)	Adó összege kedvezmény nélkül (Ft)	Kedvezményes adómérték (Ft)	Kivetett kedvezményes adó összege (Ft)
286	10 000	2 860 000	7 500	2 145 000
286	16 000	4 576 000	12 000	3 432 000

Magánszemélyek kommunális adója bevételek alakulása.

Adóév	Bevétel (Ft) (12.31. állapot szerint)
2019	34 852 193
2020	36 642 872
2021	36 477 032
2022	37 558 520
2023	37 008 578
2024.11.06. állapot szerint	37 965 865

A javaslat szerinti adómérték esetén a várható összes adóbevétel a 25%-os kedvezmény megtartásával 56.984.000 Ft/év lenne, amely 50%-os bevétel növekedést jelentene (a 2024. 11.06-ig befolyt adótömeghez viszonyítva).

Az adómérték változása az alábbi feladatokat teszi szükségessé a helyi adóhatóság számára:

- A mértékváltás december 05. Öngm rendszereben való kötelező feltöltése
- Határozatminta elkészítése
- 2024. adóév zárással, valamint az évváltással kapcsolatos munkafolyamatok
- Január 15-20. között lehet az Adó szakrendszerben a mértékváltást beállítani
- Január 20. után (általában) az ASP Központ által kiadott aktuális segédlet alapján lehet az új mértékekkel megképezni a kivetést
- A kivetést követően készülnek el a határozatok, amit az Iratkezelő szakrendszerben iktatni szükséges, és a kivetési előzmények összekapcsolása is szükséges
- Határozatok postázását követően történik az Adó szakrendszerben az átvételi adatok manuális berögzítése, valamint a határozatok véglegesítése, és ezt követően kerül előírásra az előírt adó

Fizetési határidő alakulása

Az adózó a 2025. I. félévre megállapított adót a határozat véglegessé válását (végleges a döntés a közlést követő 15. napon) követő naptól számított 15. napjáig köteles megfizetni, de leg hamarabb március hónap 15. napjáig.

3 633 adótárgy estében fog határozat készülni.

Külterületi és zártkerti ingatlantulajdonosok esetében 364 db, más településen élők esetében 447 db határozat kerül majd hivatalos iratként tértivevénnyel postázásra, ami összesen 811 db. Belterületi lakcímmel rendelkező adózók esetében hivatali saját kézbesítő útján történik a kézbesítés, ami összesen 2 822 db tértivevényes határozat.

Felmerülő költségek (2024. december 31. napjáig fennálló Magyar Posta Zrt. díjjegyzékén alapul)

- 811 db adóalany tekintetében kerül határozat postázásra, aminek a posta költsége 1 127 290 Ft (1 390 Ft/db)
- 3 633 db készpénzáttutalási megbízás 33 424 Ft (9,2 Ft/db)

A magánszemélyek kommunális adója mértékváltásának munkafolyamataival párhuzamosan történik az adófolyószámla kivonatok, egyenlegközlő levelek és készpénzáttutalási megbízások elkészítése a helyi iparüzési adó, valamint a hátralékkal rendelkező adóalanyok számára.

(Az adócsoporthoz a fentebb körülírt többlet munkafolyamatok miatt a korábban megszokott időtartamhoz képest akár 2-4 hónapos csúszás is bekövetkezhet a kommunális adónál, a 2025. év első félévében várható bevétel költségvetési bevételi számlára történő áttutalásánál.)

A helyi rendelet felülvizsgálata, módosítása a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXIV. törvény 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 az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, tehát az adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Htv. a települési önkormányzatok számára lehetőséget ad, az önkormányzat gazdálkodásához szükséges bevételeinek megteremtése érdekében helyi adókat vezessen be, melynek mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherbíró képességéhez igazodóan – a törvényben meghatározott felső (adómaximum) határookra figyelemmel – megállapítsa. Megállapítható, hogy Önkormányzatunk gazdálkodása jelenleg stabil, azonban a fejlesztésekre fordítható anyagi tartalék tekintetében egyre kevesebb összeggel gazdálkodhatunk, illetve a működési forrásszükséglet is egyre nehezebben biztosítható.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és a rendelet módosítás megtárgyalására, és a rendelet megalkotására!

Sándorfalva, 2024. november 18.

Tisztelettel


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester



**Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

Az adó évi mértéke adótárgyanként és lakásbérleti jogonként 16 000 Ft.”

2. §

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

Sándorfalva, 2024. november 18.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerinti
előzetes hatásvizsgálatról

1. A hatásvizsgálat tárgya:

Sándorfalva Városi Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

2. A tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A tervezet hatására a kommunális adóból több bevétel folyna be az önkormányzat költségvetésébe.

3. A tervezet környezeti és egészségi következményei:

A tervezetnek környezeti és egészségi következményei nincsenek.

4. A tervezet adminisztratív terhet befolyásoló hatásai:

Adminisztratív terhet befolyásoló hatása nincs a tervezetnek.

5. A tervezet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradásának következménye lehet, hogy a kommunális adóból befolyó önkormányzati adóbevétel az előző évek szintjén maradna.

6. A tervezet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sándorfalva, 2024. november 18.



Dr. Török Éva s.k.
jegyző

