

ELŐTERJESZTÉS

BALATONBERÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Idegenforgalmi Bizottsága

2021. augusztus 24-ei nyilvános

ülésére

Tárgy:

Helyi adókról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előadó:

Mestyán Valéria

címzetes főjegyző

Darvas Elemér

adóügyi főmunkatárs

Tisztelt Bizottság!

# Az felülvizsgálatot előkészítő vitaanyag lehet, hogy most túl soknak tűnik, de több olyan felvetésre is választ ad Önök számára, amely segítséget nyújt a helyi adóztatással kapcsolatos elméleti és gyakorlati kérdések tárgyalása során. Javaslatunk, hogy a PTKI Bizottság tárgyalja meg részleteiben a helyi adórendelet felülvizsgálatával kapcsolatos napirendet, és az elhangzott javaslatok, felvetések alapján következő tárgyalás sorozatban (szeptemberben) kerüljön testületi I. körös tárgyalásra.

# Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete jelenleg hatályos helyi adókról szóló önkormányzati rendelete a 14/2017. (XII.1.) rendelet.

# Az önkormányzatiság óta él a település önkormányzata a helyi adóztatás lehetőségével.

# Az elmúlt évtizedekben, jogszabályi környezet, a település gazdasági helyzete miatt e rendelet – mint az élet más területén is – több változáson esett át.

# 2013. évben a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5076/2012/4. számú határozatával a helyi adókról szóló önkormányzati rendeletek felülvizsgálati hulláma indult el az országban, így Somogy megyében is.

# Ez volt az un. életvitelszerűség és az állandó lakóhely létesítés együttes alkalmazásának, előírásának probléma köre. Tehát a mentesség feltétele nem a lakcímnyilvántartásba történő bejegyzés, hanem a lakásingatlan tényleges használata lehet.

# Jelenlegi szabályozásunk:

„Életvitelszerű lakóhely: Amennyiben a természetes személy adózó az adóhatóság felé bejelentett lakását, üdülőjét otthonául használja, és ebből az ingatlanból szervezi az életét, családi élete helyszínéül szolgál, rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide tér haza.

A lakás, üdülő vonatkozásában az év minden hónapjában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

A lakás, üdülő ingatlan-nyilvántartás szerinti címe szerepel elsődleges elérési címeként a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál, és a magánszemély adózó nem rendelkezik más olyan lakással, üdülővel melyet életvitelszerűen használ és ezt a tényt, valamint az adótárgyként megadott lakás, üdülő életvitelszerű használatának tényét az adóhatóság felé hitelt érdemlően igazolja. Önmagában az a körülmény, hogy az adózónak Balatonberényben bejelentett, hatóságilag nyilvántartott lakcíme van, még nem feltétlenül jelenti azt, hogy ez a hely tekintendő az életvitelszerű lakóhelyének. Életvitelszerű lakóhelynek csakis az a hely tekinthető, amely szoros és tartós kapcsolatot jelent az adózó és Balatonberény község között.

2018. évben az Alapvető Jogok Biztosa kezdeményezte a Kúria Önkormányzati Tanácsa előtt a 14/2017.(XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, azzal a megokolással, hogy rendeletünkben meghatározott adókedvezmények (építmény és telek) körében, indokolatlanul és alaptörvény ellenesen teszünk különbséget a Magyarországon és a külföldön életvitelszerűen élő adóalanyok között, amely uniós alapelvekbe is ütközik.

Ekkor módosította a képviselő-testület visszamenőleg hatállyal – 2018. január 1. napjára - a helyi adó rendeletét, és ezzel a Kúria előtti eljárást is megszüntették.

Ez amódosítás, az építményadó esetében 176 külföldön élő adóalanyt érintett és 5 millió Ft adóbevétel kiesét okozott, mit 52 magánszemély telekadója tekintetében 1 650 e Ft kiesést jelentett.

A képviselő-testület 2020. szeptember 24-ei ülésen foglalkozott legutóbbi alkalommal a helyi adók témakörével.

**Községünkben jelenleg:**

* Építményadó mértéke: 900 Ft/m2,
* telekadó 230 Ft/m2 2007.01.01-től.
* magánszemélyek kommunális adója 14.000 Ft/lakás 2016.01.01-től.
* Az idegenforgalmi adó 400 Ft/fő/vendégéjszaka 2014.01.01-től.

**Az egyes tételes helyi adómértékek adómaximumát Htv. alapján a Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya minden évben közzéteszi.**

**2021. január 1-jétől az adómaximum**

|  |  |
| --- | --- |
| Adónem | Adómaximum |
| Építményadó (épület, épületrész után) | 2.018 Ft/m2 |
| Telekadó: | 366,9 Ft/m2 |
| Magánszemély kommunális adója: | 31.187,4 Ft/adótárgy |
| Idegenforgalmi adó | 550,3 Ft/fő/vendégéjszaka |

Idegenforgalmi adó bevétel

2019. évben: 19.164.000 Ft.

2020. évben: PANDÉMIA éve. Tervezett 16 millió Ft, módosított előirányzat 1.032 e Ft, teljesítés 930 e Ft.

A helyi adók döntő többségét a községben életvitelszerűen nem élő hétvégi háztulajdonosok fizetik meg, illetve az idegenforgalmi adó többsége is e területen képződik.

A helyi iparűzési adó 2 %, melynek emelésére nincs lehetőség, ez a törvényben biztosított maximum.

A 2020. évi helyi adó bevételek alakulása:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2020.évi eredeti költségvetés | 2020.évi költségvetés módosítás | 2020.évi módosított költségvetés | 2020.évi tényleges teljesítés | Teljesítés %-a |
| Építményadó | 48 000 | -596 | 47 404 | 43 778 | 92,35% |
| Telekadó | 22 000 | 15 381 | 37 381 | 36 040 | 96,41% |
| Kommunális adó | 5 700 | 1 428 | 7 128 | 6 399 | 89,77% |
| Idegenforgalmi adó | 16 000 | -14 968 | 1 032 | 930 | 90,12% |
| Iparűzési adó | 29 000 | 1 476 | 30 476 | 26 875 | 88,18% |
| Helyi adó pótlék, bírság | 1 600 | 4 488 | 6 088 | 1 911 | 31,39% |
| **Helyi adó összesen (2-7)** | **122 300** | **7 209** | **129 509** | **115 933** | 89,52% |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Adóalanyok száma** |  | **Terület szerinti adózás esetén** | | |
|  | Építményadó kivetés 2021.  egyéni vállalkozók | tulajdonos vagy vagyoni |  | Adótárgyak | Terület | Adómegállapítás |
|  |  | értékű jog jogosítottja |  | száma | (adóalap) |  |
|  |  | magánszemély | egyéb |  |  |  |
|  |  |  | adóalany |  |  |  |
|  |  | (fő) | (fő, db) | (db) | (m2) | (Ft) |
| **1.** | **Lakás** | **21** | **0** | **25** | **1 748** | **786 515** |
| 2. | Htv. 13. § *a)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **6.** | **Lakás adóköteles adóalapja [1-(2+3+4+5)]** | **21** | **0** | **25** | **1 748** | **786 515** |
| **7.** | **Lakás adója** | **21** | **0** | **25** | **1 748** | **786 516** |
| 8. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **9.** | **Lakás fizetendő adója [7-8]** | **21** | **0** | **25** | **1 748** | **786 516** |
| **10.** | **Üdülő** | **14** | **0** | **14** | **991** | **445 950** |
| 11. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **13.** | **Üdülő adóköteles adóalapja [10-(11+12)]** | **14** | **0** | **14** | **991** | **445 950** |
| **14.** | **Üdülő adója** | **14** | **0** | **14** | **991** | **445 950** |
| 15. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **16.** | **Üdülő fizetendő adója [14-15]** | **14** | **0** | **14** | **991** | **445 950** |
| **17.** | **Kereskedelmi egység** | **8** | **0** | **9** | **893** | **446 500** |
| 18. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **22.** | **Kereskedelmi egység adóköteles adóalapja [17-(18+19+20+21)]** | **8** | **0** | **9** | **893** | **446 500** |
| **23.** | **Kereskedelmi egység adója** | **8** | **0** | **9** | **893** | **446 500** |
| 24. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **25.** | **Kereskedelmi egység fizetendő adója [23-24]** | **8** | **0** | **9** | **893** | **446 500** |
| **26.** | **Szállásépület** | **3** | **0** | **3** | **346** | **152 375** |
| 27. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **31.** | **Szállásépület adóköteles adóalapja [26-(27+28+29+30)]** | **3** | **0** | **3** | **346** | **152 375** |
| **32.** | **Szállásépület adója** | **3** | **0** | **3** | **346** | **152 375** |
| 33. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **34.** | **Szállásépület fizetendő adója [32-33]** | **3** | **0** | **3** | **346** | **152 375** |
| **35.** | **Egyéb nem lakás, üdülő céljára szolgáló építmény** | **8** | **0** | **26** | **667** | **246 373** |
| 36. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 37. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 38. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 39. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 5 | 75 | 33 750 |
| **40.** | **Egyéb építmény adóköteles adóalapja [35-(36+37+38+39)]** | **8** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **41.** | **Egyéb építmény adója** | **8** | **0** | **22** | **667** | **246 373** |
| 42. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **43.** | **Egyéb építmény fizetendő adója [41-42]** | **8** | **0** | **22** | **667** | **246 373** |
|  | Összes fizetendő adó (9+16+25+34+43) | 54 | 0 | 73 | 4 645 | 2 077 714 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Adóalanyok száma** |  | **Terület szerinti adózás esetén** | | |
|  | Építményadó kivetés 2021.  jogi személyek | tulajdonos vagy vagyoni |  | Adótárgyak | Terület | Adómegállapítás |
|  |  | értékű jog jogosítottja |  | száma | (adóalap) |  |
|  |  | magánszemély | egyéb |  |  |  |
|  |  |  | adóalany |  |  |  |
|  |  | (fő) | (fő, db) | (db) | (m2) | (Ft) |
| **1.** | **Lakás** | **0** | **3** | **4** | **380** | **274 707** |
| 2. | Htv. 13. § *a)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **6.** | **Lakás adóköteles adóalapja [1-(2+3+4+5)]** | **0** | **3** | **4** | **380** | **274 707** |
| **7.** | **Lakás adója** | **0** | **3** | **4** | **380** | **274 707** |
| 8. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **9.** | **Lakás fizetendő adója [7-8]** | **0** | **3** | **4** | **380** | **274 707** |
| **10.** | **Üdülő** | **0** | **3** | **4** | **325** | **210 550** |
| 11. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **13.** | **Üdülő adóköteles adóalapja [10-(11+12)]** | **0** | **3** | **4** | **325** | **210 550** |
| **14.** | **Üdülő adója** | **0** | **3** | **4** | **325** | **210 550** |
| 15. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **16.** | **Üdülő fizetendő adója [14-15]** | **0** | **3** | **4** | **325** | **210 550** |
| **17.** | **Kereskedelmi egység** | **0** | **4** | **6** | **952** | **542 540** |
| 18. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **22.** | **Kereskedelmi egység adóköteles adóalapja [17-(18+19+20+21)]** | **0** | **4** | **6** | **952** | **542 540** |
| **23.** | **Kereskedelmi egység adója** | **0** | **4** | **6** | **952** | **542 540** |
| 24. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **25.** | **Kereskedelmi egység fizetendő adója [23-24]** | **0** | **4** | **6** | **952** | **542 540** |
| **26.** | **Szállásépület** | **0** | **1** | **1** | **86** | **77 400** |
| 27. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **31.** | **Szállásépület adóköteles adóalapja [26-(27+28+29+30)]** | **0** | **1** | **1** | **86** | **77 400** |
| **32.** | **Szállásépület adója** | **0** | **1** | **1** | **86** | **77 400** |
| 33. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **34.** | **Szállásépület fizetendő adója [32-33]** | **0** | **1** | **1** | **86** | **77 400** |
| **35.** | **Egyéb nem lakás, üdülő céljára szolgáló építmény** | **0** | **4** | **12** | **1 503** | **1 124 173** |
| 36. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 37. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 38. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 39. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 1 | 16 | 6 980 |
| **40.** | **Egyéb építmény adóköteles adóalapja [35-(36+37+38+39)]** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **41.** | **Egyéb építmény adója** | **0** | **4** | **11** | **1 503** | **1 124 173** |
| 42. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **43.** | **Egyéb építmény fizetendő adója [41-42]** | **0** | **4** | **11** | **1 503** | **1 124 173** |
|  | Összes fizetendő adó (9+16+25+34+43) | 0 | 15 | 26 | 3 246 | 2 229 370 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |
|  |  | **Adóalanyok száma** |  | **Terület szerinti adózás esetén** | | |
|  |  | tulajdonos vagy vagyoni |  | Adótárgyak | Terület | Adómegállapítás |
|  | **Építményadó kivetés**  **2021.**  **magánszemélyek** | értékű jog jogosítottja |  | száma | (adóalap) |  |
|  |  | magánszemély | egyéb |  |  |  |
|  |  |  | adóalany |  |  |  |
|  |  | (fő) | (fő, db) | (db) | (m2) | (Ft) |
| **1.** | **Lakás** | **225** | **0** | **307** | **22 753** | **10 747 513** |
| 2. | Htv. 13. § *a)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 1 | 42 | 37 800 |
| 3. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **6.** | **Lakás adóköteles adóalapja [1-(2+3+4+5)]** | **225** | **0** | **306** | **22 711** | **10 709 713** |
| **7.** | **Lakás adója** | **225** | **0** | **306** | **22 753** | **10 747 519** |
| 8. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **9.** | **Lakás fizetendő adója [7-8]** | **225** | **0** | **306** | **22 753** | **10 747 519** |
| **10.** | **Üdülő** | **418** | **0** | **481** | **24 401** | **10 957 714** |
| 11. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 1 | 15 | 6 750 |
| **13.** | **Üdülő adóköteles adóalapja [10-(11+12)]** | **418** | **0** | **480** | **24 386** | **10 950 964** |
| **14.** | **Üdülő adója** | **418** | **0** | **480** | **24 401** | **10 957 720** |
| 15. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **16.** | **Üdülő fizetendő adója [14-15]** | **418** | **0** | **480** | **24 401** | **10 957 720** |
| **17.** | **Kereskedelmi egység** | **13** | **0** | **13** | **1 023** | **613 949** |
| 18. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **22.** | **Kereskedelmi egység adóköteles adóalapja [17-(18+19+20+21)]** | **13** | **0** | **13** | **1 023** | **613 949** |
| **23.** | **Kereskedelmi egység adója** | **13** | **0** | **13** | **1 023** | **613 949** |
| 24. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **25.** | **Kereskedelmi egység fizetendő adója [23-24]** | **13** | **0** | **13** | **1 023** | **613 949** |
| **26.** | **Szállásépület** | **3** | **0** | **6** | **1 008** | **497 750** |
| 27. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **31.** | **Szállásépület adóköteles adóalapja [26-(27+28+29+30)]** | **3** | **0** | **6** | **1 008** | **497 750** |
| **32.** | **Szállásépület adója** | **3** | **0** | **6** | **1 008** | **497 750** |
| 33. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **34.** | **Szállásépület fizetendő adója [32-33]** | **3** | **0** | **6** | **1 008** | **497 750** |
| **35.** | **Egyéb nem lakás, üdülő céljára szolgáló építmény** | **200** | **0** | **391** | **10 341** | **2 950 394** |
| 36. | Htv. 13. § *b)* pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 37. | Htv. 13. § *h)* pontja alapján mentes | 4 | 0 | 5 | 106 | 26 626 |
| 38. | Htv. 13/A. § alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 39. | Önkormányzati döntés alapján mentes | 6 | 0 | 53 | 768 | 342 570 |
| **40.** | **Egyéb építmény adóköteles adóalapja [35-(36+37+38+39)]** | **190** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **41.** | **Egyéb építmény adója** | **196** | **0** | **374** | **10 341** | **2 950 407** |
| 42. | Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **43.** | **Egyéb építmény fizetendő adója [41-42]** | **196** | **0** | **374** | **10 341** | **2 950 407** |
|  | Összes fizetendő adó (9+16+25+34+43) | 855 | 0 | 1 179 | 59 526 | 25 767 345 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Adóalanyok | Adótárgyak | Adómegállapítás |
| **Magánszemélyek kommunális adó kivetés 2021.** | száma | száma |  |
|  | (fő) | (db) | (Ft) |
| 1. Építmény | 467 | 495 | 6 339 667 |
| Ezen belül: |  |  |  |
| - lakás | 461 | 486 | 6 213 667 |
| - nem lakás | 7 | 9 | 126 000 |
| 2. Telek | 0 | 0 | 0 |
| 3. Bérleti jog | 0 | 0 | 0 |
| **4. KOMMUNÁLIS ADÓ ÖSSZESEN (1+2+3)** | **467** | **495** | **6 339 667** |
| 5. Önkormányzati döntés alapján mentesség, kedvezmény | 0 | 0 | 0 |
| 6. Alanyi mentesség, kedvezmény | 0 | 0 | 0 |
| **7. FIZETENDŐ KOMMUNÁLIS ADÓ / 4-(5+6)/** | **467** | **495** | **6 339 667** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | **Adóalanyok száma** |  | **Terület szerinti adózás esetén** | | | | **Telekadó kivetés**  **egyéni vállalkozók**  **2021.** | tulajdonos vagy vagyoni |  | Adótárgyak | Terület | Adómegállapítás | |  | értékű jog jogosítottja |  | száma | (adóalap) |  | |  | magánszemély | egyéb |  |  |  | |  | (fő) | adóalany |  |  |  | |  |  | (fő, db) | (db) | (m2) | (Ft) | | 1. Belterületi földrészlet teljes alapterülete | 10 | 0 | 10 | 7 610 | 204 295 | | 2. Építménnyel lefedett terület | 1 | 0 | 1 | 80 | 1 600 | | 3. Htv. 19.§ a) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 4. Htv. 19.§ b) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 5. Htv. 19.§ c) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 6. Htv. 19.§ d) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7. Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | **8. Adóköteles terület (1-(2+3+4+5+6+7))** | **9** | **0** | **9** | **7 530** | **202 695** | | **9. Belterületi földrészlet adója** | **10** | **0** | **10** |  | **204 295** | | 10. Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 |  | 0 | | **11. FIZETENDŐ ADÓ (10-(12+13))** | **10** | **0** | **10** |  | **204 295** |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | |  | **Adóalanyok száma** |  | **Terület szerinti adózás esetén** | | | | **Telekadó kivetés**  **2021.**  **Jogi személyek** | tulajdonos vagy vagyoni |  | Adótárgyak | Terület | Adómegállapítás | |  | értékű jog jogosítottja |  | száma | (adóalap) |  | |  | magánszemély | egyéb |  |  |  | |  | (fő) | adóalany |  |  |  | |  |  | (fő, db) | (db) | (m2) | (Ft) | | 1. Belterületi földrészlet teljes alapterülete | 0 | 27 | 27 | 257 934 | 24 040 850 | | 2. Építménnyel lefedett terület | 0 | 7 | 7 | 5 032 | 1 093 171 | | 3. Htv. 19.§ a) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 4. Htv. 19.§ b) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 5. Htv. 19.§ c) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 6. Htv. 19.§ d) pontja alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7. Önkormányzati döntés alapján mentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | **8. Adóköteles terület (1-(2+3+4+5+6+7))** | **0** | **20** | **20** | **252 902** | **22 947 679** | | **9. Belterületi földrészlet adója** | **0** | **27** | **27** |  | **24 040 850** | | 10. Önkormányzati döntés alapján kedvezmény | 0 | 0 | 0 |  | 0 | | **11. FIZETENDŐ ADÓ (10-(12+13))** | **0** | **27** | **27** |  | **24 040 850** | |  |  |  |  |  |  |  |  |

A rövid áttekintés után a helyi adókkal kapcsolatos fontosabb jogszabályokról:

**A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény** (a továbbiakban: Hatv.) 1. § (1) bekezdése hatalmazza fel a képviselő-testületet helyi adó bevezetésére.

A települési önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet/ket más törvény nem tilt. Az önkormányzat települési adót bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. A települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá – e minőségére tekintettel – vállalkozó.

A települési adóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az önkormányzati adóhatóság látja el.

A települési adóval kapcsolatos eljárási kérdésekben az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni

A települési adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, amelyet fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.

**Az önkormányzat adómegállapítási joga az e törvényben meghatározott adóalanyokra és adótárgyakra terjed ki.**

**Az egyes tételes helyi adómértékek adómaximumát Htv. alapján a Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya minden évben közzéteszi.**

**2021. január 1-jétől az adómaximum**

|  |  |
| --- | --- |
| Adónem | Adómaximum |
| Építményadó (épület, épületrész után) | 2.018 Ft/m2 |
| Telekadó: | 366,9 Ft/m2 |
| Magánszemély kommunális adója: | 31.187,4 Ft/adótárgy |
| Idegenforgalmi adó | 550,3 Ft/fő/vendégéjszaka |

**Tisztelt Bizottság!**

A Kúria számos esetben döntött helyi építmény- és telekadó-rendeletek törvényességéről ország településeinek önkormányzatait érintően. Az e döntésekben kifejtett jogértelmezések hasznos támpon­tokat nyújtanak a vagyoni típusú adók mértékének jogszerű, azaz többek között:

* megfelelően differenciált [Htv. § d) és 7. § g) pont],
* de mégsem diszkriminatív [Ebktv. § és 7. § e) pont],
* túlzásoktól mentes [Htv. 6. § c) és 7. § c) és g) pont],
* a lakás-adókedvezmények törvényi szempontjait figyelembe vevő [Htv. 6. § d) pont]
* és az adótárgyak törvényi meghatározásához pontosan igazodó [Htv. 1. §, 7. § a) pont, 11. § (1) bek. és 17. §]

helyi szabályozásához.

## **1. Differenciálás követelménye**

A Htv. 7. § g) pontja alapján „az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy: […]

g) az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének, […]”

**A képviselő-testületnek lehetősége és kötelessége is az adómértéket differenciálni** a különböző építmények között, ha ezt a különbségtételt

* a települési sajátosságok,
* az adózók teherviselő-képessége,
* az építmények rendeltetése és földrajzi elhelyezkedése,
* az építmények értékében a településen belül jelentkező eltérésekszükségessé teszik.

**Az adómérték differenciálásának elmaradása miatt 2018-ban több önkormányzati rendelet esetében is megsemmisítésre került sor, például:**

* „A helyi önkormányzatoknak a telekadó mértékének meghatározása során tekintettel kell lenni a telkek – közművesítettségében, közúton történő megközelíthetőségében rejlő – értékére is.” (Köf.5.021/2016/3. számú határozat [12] pont)
* „Az eltérő adottságokkal rendelkező telkek vonatkozásában a forgalmi értékbeli eltéréshez igazodó, helyi sajátosságokat tükröző telekadó mérték felel meg differenciált adómegállapítás követelményének.” (Köf.5.019/2018/4. számú határozat [50] pont)
* „Az eltérő adottságokkal rendelkező telkek vonatkozásában a forgalmi értékbeli eltéréshez igazodó, helyi sajátosságokat tükröző telekadó mérték felel meg differenciált adómegállapítás követelményének.” (Köf.5.019/2018/4. számú határozat [50] pont)
* „A Helyi adó tv. 6. § c) pontja alapján az adózók teherbíró képességére, a helyi sajátosságokra és az önkormányzat gazdálkodási követelményeire is figyelemmel kell lenni. Ezért az önkormányzatnak értékelnie kell az illetékességi területe alá tartozó telkek rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését, a településre jellemző forgalmi értékeket általában és a településen belüli forgalmi értékekben jelentkező eltéréseket is. […] A hasonló helyzetben lévő – homogén csoportba tartozó – adózókat egyenlően terhelő adó nem minősíthető az adózó tevékenységét közvetetten és nem a közteherviselés révén befolyásoló gazdasági szabályozó eszköznek.” (Köf.5.008/2016/4. számú határozat [29]–[30] pont)

**Ugyanakkor ahhoz is tarja magát a Kúria, hogy a differenciálás csak olyankor és csak akkora mértékben kötelező, amennyiben tényleg indokolt.** Ha pl. az egyes településrészek átlagos ingatlan-négyzetméterára között nincs jelentős eltérés (jellemzően kistelepülések esetén), nem kötelező adómérték-körzeteket kialakítani:

* „[…] differenciált mértékű (övezetek szerinti) telekadó akkor lett volna indokolt, ha belterületen, a […] területen lévő ingatlanok és a nagyközség területén fekvő – eltérő tulajdonságokkal rendelkező – építési telkek átlagos forgalmi értéke között jelentős eltérés lenne kimutatható. Az átlagos forgalmi értékre vonatkozóan a bírósági szakértő (16.452Ft/m2), az önkormányzat által megbízott szakértők szakvéleménye (18.840 Ft/m2, illetve 20.119 Ft/m2) azonban nem mutat jelentős eltérést a bíróság által elfogadott szakvéleményben rögzített […] Nagyközség átlagos telekáraitól (21.007 Ft/m2). Erre tekintettel a Kúria Önkormányzati Tanácsa megállapította, hogy nem indokolt a belterületi telkekre vonatkozó differenciált mértékű telekadó kivetése.” (Köf.5.021/2018/4. számú határozat [33] pont)
* „Nem sérti a telekadó mértékére vonatkozó törvényi szabályokat az az adómérték, amely az adómaximum alatt úgy került meghatározásra, hogy kellően differenciál a rendelet hatálya alá tartozó adóalanyok és a telkek sajátosságait is figyelembe véve.” (Köf.5.013/2017/4. számú határozat [24] pont, valamint Köf.5.021/2017/4. számú határozat [31] pont)

## **2.Diszkriminatív adómérték tilalma**

**A másik végletre is figyelnie kell** a képviselő-testületnek az adómérték differenciálása során. A rendelet a diszkrimináció tilalmába sem ütközhet, azaz teljesítenie kell az Ebktv.-ben rögzített követelményt, mely szerint az olyan megkülönböztetés tekinthető jogszerűnek, amelyet az adott jogviszonnyal közvetlenül összefüggő, ésszerű indok alapoz meg [Ebktv. 4. § és 7. § (2) bek. b) pont].

Az adómértékekben tehát olyan módon lehet különbséget tenni, hogy ez az előző pontban ismertetett szempontok alapján megalapozott legyen, ezt pedig alá is lehessen támasztani az önkormányzati rendelet indokolásában és hatástanulmányában igazolható módon.

**A hátrányos megkülönböztetés tilalmával a következő tavalyi döntések foglalkoznak:**

* „Közvetett hátrányos megkülönböztetés valósul meg akkor, ha a telekadó fizetésére szóló helyiadó-fizetési teher legitim adópolitikai cél nélkül – formálisan normatívan meghatározott tárgya ellenére – ténylegesen csak célzottan, egyedileg kötelezett adóalanyt érint.” (Köf.5.010/2018/3. számú határozat [49] pont)
* „Közvetett hátrányos megkülönböztetés valósul meg akkor, ha az építményadó fizetésére szóló helyiadó-fizetési teher legitim adópolitikai cél hiányában, formailag normatív meghatározás nélkül, ténylegesen egyedileg meghatározott adóalanyokra vonatkoztatva állapít meg másokénál lényegesen terhesebb kötelezettséget.” (Köf.5.022/2018/4. számú határozat [53] pont; valamint Köf.5.025/2018/4. számú határozat [52] pont)
* „A Kúria szerint az Ör. vitatott szabályozása nem normatív, mert adófizetési kötelezettség tekintetében az Ör. által kötelezni kívánt homogén csoportot (vagyis az építménytulajdonosokat) közteherviselési szempontból indokolhatatlanul, gyakorlatilag nevesítetten felismerhető alanyra kiterjedően, ezáltal megkülönböztetően differenciálja. […] Az a szabályozás, amelyik az ingatlantulajdonosoknak lényegében egyenként azonosítható módon való kötelezésére épül, sérti az Etv. 9. §-át. Kivételt az képezhet, ha az ilyen szabályozás alkotmányos értéken alapul, ami jelen esetben azonban nem mutatható ki. […] Különösen sérül az egyenlő elbánás azáltal, hogy az egyedileg kiválasztott adóalanyok terhelése átmenet nélkül jelentősen (800 Ft/m2-ről 1850 Ft/m2-re) változott.” (Köf.5.022/2018/4. számú határozat [28], [30]–[31] pont)

**Itt is találunk azonban ellenpéldát,** amikor a Kúria a megtámadott rendeletről megállapította, hogy az nemdiszkriminatív:

* „A Kúria szerint ezért a szabályozás önmagában nem tekinthető diszkriminatívnak, mivel a teremgarázs-építmény és az önálló garázsépítmény közötti megkülönböztetés, figyelemmel az építményadó tárgyára (az adótárgyra és az adókötelezettség tárgyára is) – nem indokolatlan. Az Alaptörvénynek az indítványban fölhozott XV. cikk (1), (2) bekezdéseibe és XXX. cikk (1) bekezdésébe ütközés így nem állapítható meg. Jogszerű megkülönböztetést pedig az önkormányzat szabályozásában alkalmazhat.” (Köf.5.002/2017/5. számú határozat [30] pont)

## **3. Túlzó adómérték tilalma**

**Az építmény- és telekadó mértékével kapcsolatban az utóbbi években egyre gyakrabban merül fel,** hogy a vagyon adóztatásáról van szó ugyan, ám ez nem jelentheti a vagyon „elkobzását”, nem lehet konfiskáló mértékű, azaz belátható időn belül nem emésztheti fel az adótárgy értékét:

* „A Kúria Köf. 5024/2016/5. számú határozatában a telek értékének 64%-át kitevő éves adómértéket minősítette konfiskálónak arra tekintettel, hogy a következő adóévekben az adóteher összege meghaladta a telek értékét. A Köf.5081/2013. számú ügyben pedig az adótárgy értékének 70%-át kitevő adóteher minősült túlzónak azzal, hogy az eloldódott a vagyontömeg értékétől.” (Köf.5.010/2018/3. számú határozat [46] pont)
* „[…] a külterületi telek értékének közel 70%-át tette ki. Az Ör. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely arra utalna, hogy az érintett Önkormányzat figyelemmel lett volna akár az egyes külterületi ingatlanok között meglévő különbségekre, akár az egyes adóalanyok teherbíró képességére az adómérték megállapításakor. Az adó ilyen mértéke ezért túllép az adókéntifunkción. […] A Kúria Önkormányzati Tanácsa megállapította, hogy az Ör. 3. § (2) és (3) bekezdése a Hatv. 6. § c) pontjába ütközik, […]” (Köf.5.081/2012/4. számú határozat II. 8. és 10. pont)
* „Súlyosan aránytalan a forgalmi érték 200% -át elérő mértékű éves telekadó, mert az egy félév alatt felemészti az adóztatott ingatlan értékét.” (Köf.5.001/2018/5. számú határozat [36] pont)
* „[…] a telekadó konfiskáló jellegének eldöntése esetén tekintettel kell lenni a több évet átfogó adóztatási szabályokra, a tulajdon értékének változására és egyéb körülményekre is.” (Köf.5026/2018/4. [29] pont)
* „Az a vagyoni típusú adó, amely egy év alatt felemészti az ingatlan forgalmi értékét, ellentétes a közteherviselés általános elveivel, ezért ebben az esetben a több évet átfogó adóztatási gyakorlat vizsgálatára nincs szükség.” (Köf.5.042/2016/5. számú határozat [33] pont)

A Kúria gyakorlatában több alkalommal is szembesült az adó mértékét támadó indítványokkal. Az indítványok részben az önkormányzati rendelet hátrányosan megkülönböztető jellegére, részben a vagyoni adó konfiskáló jellegére , részben pedig arra alapoztak, hogy az önkormányzat nem volt figyelemmel a Helyi adó törvény 6. § c) pontja szerinti kritériumok mindegyikére a rendeletének elfogadásakor.

Részben alkotmánybírósági esetjogra hivatkozva az Önkormányzati Tanács megállapította, hogy a vagyonadó kivetésekor mértékadó szempont az arányos, illetve a teherbíró képességhez igazodó közteherviselés. A vagyoni típusú adók esetében az adófizetési kötelezettség a tulajdonolt vagyontömegre tekintettel áll fenn, mértéke ahhoz igazodik

Ebből a Kúria három következtetést vont le gyakorlatában: a vagyontömeghez igazodó adómérték adja a helyi adók esetében az egyenlőségi szabályt, az adózó teherbíró képessége a vagyontömeghez viszonyított, emellett konfiskáló az az adómérték, amely belátható időn belül felemészti magát az adóztatott vagyont. Az ügyben a Kúria külön is kitért az adózó teherbíró képességének vizsgálatára.

a Kúria egyértelművé tette, hogy a Helyi adó törvény 6. § c) pontjának a tételes adómérték arányosítását szolgáló, az adóalany teherbíró képességére utaló fordulata nem az adóalany gazdasági fizetőkészségével és képességével áll összefüggésben.

Ezzel szemben megállapította, hogy „nem akkor teljesítőképes az adózó, ha fizetőképes, hanem akkor, ha a vagyonadó mértéke nem oldódik el az adótárgy értékétől”.

Az önkormányzati telekadóztatási gyakorlatra vonatkozó kúriai ítélkezési gyakorlat egyértelművé teszi, hogy az adómérték meghatározásának differenciáltsága és arányossága szorosan összefüggő kérdések. A helyi önkormányzatoknak a telekadó-mérték meghatározása során tekintettel kell lenniük a telkek – közművesítettségében, közúton történő megközelíthetőségében rejlő – értékére is.

Az önkormányzatnak értékelnie kell az illetékességi területe alá tartozó telkek rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését, a településre jellemző eltérő forgalmi értékeket általában és a településen belüli forgalmi értékekben jelentkező eltéréseket is. Továbbá megjelent az a szempont is, hogy adott kategórián belül ne legyen olyan nagy eltérés, ami jogszerűen nem indokolható.

Konfiskáló jellegű az az adó, amely mértékénél fogva és az adó tárgyát képező vagyontömeghez képest súlyosan aránytalan. Az az adómérték, amely évente a vagyon értékének közel 60–70 %-át teszi ki, súlyosan aránytalannak minősül, mivel belátható időn belül felemészti az adótárgyat.

Az önkormányzat nem sérti a telekadó mértékére vonatkozó törvényi szabályokat az az adómérték, amely az adómaximum alatt úgy került meghatározásra, hogy kellően differenciál a rendelet hatálya alá tartozó adóalanyok és a telkek sajátosságait is figyelembe véve.

**A képviselő-testületek ugyanakkor alapvetően szabadon dönthetnek róla,** hogy a törvényi határok és szempontok betartásával hogyan állapítják meg az adómértékeket. A Kúria csak az egyértelműen jogsértő esetekben semmisíti meg a rendeletet, ennek hiányában nem avatkozik bele a helyi szabályozásba:

* „Az adómérték akkor ütközik a Helyi adó tv. 6. § c) pontjába, amennyiben az bizonyítható a Kúria előtt folyamatban lévő normakontroll eljárásban.” (Köf.5.027/2016/4. számú határozat [21] pont)
* „[…] Egy adott adóalany gazdasági teljesítőképességének növekedése vagy csökkenése nem ad alapot a helyi adó törvényellenességének megállapítására.” (Köf.5.011/2017/4. számú határozat [37] pont)
* „A Kúria jelen ügyben is hangsúlyozza, hogy az önkormányzatnak normatív módon kell szabályozni a vagyoni típusú adó mértékét és nem az egyes építmények műszaki állapotához kell igazítani az adózót terhelő építményadó fizetési kötelezettséget. […] A fenti mentességi szabályok alapján is látható, hogy az önkormányzat az építményadó tekintetében differenciálta az adókötelezettséget, további adómentességek biztosításával is hozzájárult ahhoz, hogy a normatív szabályok az adóalanyok teherviselő-képességét is figyelembe vevő helyi adózást alakítsanak ki.” (Köf.5.035/2017/3. számú határozat [22] és [25] pont)

## **4. Lakáshoz kötődő adókedvezmény szempontjai**

**A Htv. a helyi adókedvezmények lehetőségének szabályozásakor kiemeli** a lakásokra vonatkozó, a lakók szociális helyzetéhez kapcsolódó kedvezmények lehetőségét:

„6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:  
d) az e törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítse, […]”

Az, hogy a törvény itt kifejezett szempontokat határoz meg, behatárolja a képviselő-testületek mozgásterét a lakásra vonatkozó adókedvezmények feltételeinek meghatározásakor.

* **„Az Ör. akkor hatályos szövege szerint: »[…] mentes az adó alól […] valamennyi lakás céljára szolgáló ingatlan, melyet bejelentett állandó lakosként a tulajdonos, vagyoni értékű jog jogosultja, illetve azoknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója lakja […]« […] A Kúria Önkormányzati Tanácsa az igazgatási aktushoz kötött feltételt a Htv. 6. § d) pontja szerinti nem megengedhető többletfeltételként értékelte, ezért megállapította az Ör. 4. § (4) bekezdés »bejelentett állandó lakosként« fordulatának törvényellenességét.” (Köf.5.006/2017/3. számú határozat [14]–[15] pont)**
* **„[…] az adókötelezettség alóli mentesülés nem lehet az adóalany igazgatási jellegű nyilvántartásának függvénye.” (Köf.5.035/2018/3. számú határozat [24] pont)**

## **5. Adótárgyak összevonásának tilalma**

**Szem előtt kell tartanunk, hogy az építményadó és a telekadó tekintetében az adó tárgya nem az ingatlan, hanem az azon álló építmény, illetve a telek** (azaz a beépítetlen földterület). Ennélfogva egy ingatlanon több adótárgyat is találhatunk, ami nemcsak egy építményadó- és egy telekadó-tárgyat jelenthet, hanem pl. több építményadó-tárgyat is. A Kúria egyértelművé tette, hogy a különálló épületek mindenképp külön adótárgyat jelentenek, függetlenül attól, hogy azonos ingatlanon (azonos helyrajzi számon) találhatók-e (és attól is, hogy azonos-e az adóalany). Ennek különös jelentősége lehet sávos adómérték esetén:

* „[…] az Önkormányzat az építményadóról szóló önkormányzati rendelete […] szerint az építményadó mértékének kiszámításánál adótárgyanként az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve az egy helyrajzi számon lévő nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni. Így az építményadó összege a fenti helyrajzi számon található 36 különálló épület hasznos alapterületét összeszámítva, ennek következtében a sávosan progresszív skála legmagasabb adósávjába tartozóan került megállapításra. […] A Kúria Önkormányzati Tanácsa megállapította, hogy a jelen ügyben az önkormányzat a törvényi felhatalmazáson túlterjeszkedett, amikor a fizetendő adó összegét az egyes adótárgyak összevont alapterülete alapján rendelte megállapítani. […] Építményadó esetén a fizetendő adó összegét – azonos adóalany esetében is – adótárgyaként (építményeként) kell megállapítani.” (Köf.5031/2018/5. számú határozat [1], [23] és [25] pont)

## **6. Önkormányzati autonómia**

**A helyi adók szabályozása körében alapvetően az önkormányzati önállóság érvényesül,** csupán a törvényi kereteket egyértelműen átlépő helyi rendeletek esetében kerül sor megsemmisítésre.

**A helyi autonómiát több esetben megerősítette a Kúria:**

* „A Kúria az Alaptörvény és a Bszi. által lehetővé tett normakontroll során az önkormányzati rendeletek célszerűségi vizsgálatát nem végezheti el. Felhatalmazása arra terjed ki, hogy az önkormányzati rendeletek jogszerűségét, más jogszabályokkal való ellentétét vizsgálja, és az ellentét megállapítása esetén az önkormányzati rendeletet megsemmisítse. […]” (Köf.5.002/2017/5. számú határozat [26] pont, Köf.5.003/2017/4. számú határozat [28] pont, valamint Köf.5.008/2017/4. számú határozat [31] pont)
* „Az Önkormányzatnak elvitathatatlan joga, hogy településpolitikája részeként ingatlangazdálkodási politikát folytasson és ahhoz – a jogszerűség keretei között – helyiadó-rendszeri eszközöket is igénybe vegyen.” (Köf.5.007/2017/4. számú határozat [25] pont)
* „A törvény által biztosított esélyegyenlőséget meghaladó „megkülönböztetés”, amit például a településpolitikai vagy tervezési döntések közvetítenek, pusztán e jellegzetesség folytán nem minősül jogellenesnek.” (Köf.5.009/2018/9. számú határozat [38] pont)
* „Megállapítható, hogy az Ör. a mérlegelési jog gyakorlása körében a törvény szabta keretek között maradt. A helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodva ugyanis a prioritások meghatározása a mérlegelési jog körébe tartozik, aminek jogszerű keretek között való gyakorlása ugyanakkor bíróság által nem bírálható felül.” (Köf.5.027/2018/4. számú határozat [30] pont)
* „Az a körülmény tehát, hogy a képviselő-testületi döntés a helyi önkormányzati gazdasági érdekre figyelemmel van, és ezzel érinti természetesen az adózók teherviselését, külön sérelem híján, nem jogellenes. Sem a Htv. 6. § c) pontja, sem 7. § g) pontja ezt a lehetőséget nem zárják ki. […] A települési önkormányzat képviselő-testülete helyi ügyek körébe tartozó mérlegelése keretében – törvény szabta határok között – szabadon differenciálhat, akár közös szabály általánosságának kiterjesztése (azaz a különbözőkre szóló differenciálás mentesség útján való megállapításának mellőzése) útján is. Az Ör. korábbi mentességi szabályának szűkítése tehát az indítvány által hivatkozott alapokon nem kifogásolható.” (Köf.5.014/2018/4. számú határozat [29]–[31] pont)

Az önkormányzatok láthatóan igen komplex feladat előtt állnak, amikor helyi adórendszerük kialakítása, évenkénti finomítása során figyelemmel kell lenniük a Htv. és a kapcsolódó jogszabályok teljes követelményrendszerére. A törvényben megfogalmazott elvek értelmezésében, gyakorlati kibontásában ezért érdemes a Kúria döntéseire támaszkodni, különösen az olyan nehezen megfogható előírások tekintetében, mint pl. a helyi sajátosságoknak megfelelő adómegállapítás vagy az olyan látszólagos ellentmondások esetében, amilyennek pl. a differenciálás követelménye és a diszkrimináció tilalma tűnik.

**Tisztelt Bizottság!**

Két évvel ezelőtt – szintén a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata kapcsán - előterjesztettük azt a javaslatot, hogy azon tulajdonosok, akik egynél több lakó vagy üdülő ingatlannal rendelkeznek a községbe(megjegyzés: van olyan tulajdonos, akinek 4 db lakóháza is van a községben) egy lakás után fizessenek kommunális adót a többi lakás után pedig építményadót. A képviselő testület akkor a javaslatotelutasította. A módosító javaslat elfogadása plusz bevételt generált volna. (Hiszen ha három házam van, akkor is csak egyben tudok életvitelszerűen élni, a többi nyilván nem az alapvető lakhatást szolgálja.)

**A módosításra vonatkozó javaslat:**

**1. Korrigált forgalmi érték alapú adóztatás:**

A jelenleg hatályos Htv. (Helyi adókról szóló 1990. évi C. tv.) biztosít erre lehetőséget, a kivitelezés bonyolultsága miatt szinte sehol nem alkalmazzák az országban. Minden adótárgyat fel kellene értékeltetni, mely jelentős költséggel és időigényes feladat.

A törvény vonatkozó rendelkezéseit:

**15. §** Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

*a)* az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete, vagy

***b)* az építmény korrigált forgalmi értéke.**

**16. §**Az adó évi mértékének felső határa:

*a)* a 15. § *a)* pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m2,

***b)* a 15. § *b)* pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.**

**52.§** 13. *korrigált forgalmi érték:* az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a;

**Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 102.§ (1) bek. e. pont alapján:**

*e)forgalmi érték:* az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető, azzal, hogy:*ea)* vagyontárgy kiadására vonatkozó követelés esetén a vagyontárgy illetékkötelezettség keletkezésének napján fennálló forgalmi értéke;

*eb)* szolgáltatás nyújtására irányuló követelés esetén a szolgáltatás - független felek közötti ügylet estén irányadó - pénzben kifejezhető értéke,

*ec)* tagsági jogviszonyt megtestesítő értékpapír, valamint üzletrész, vagyoni betét esetén az illetékkötelezettség keletkezésének napján érvényes tőzsdei átlagár alapján számított érték. Ennek hiányában annak a gazdasági társaságnak, szövetkezetnek, egyéb jogi személynek - amelyben a vagyonszerző tagsági jogot szerzett - az illetékkötelezettség keletkezésének napján rendelkezésre álló, a gazdasági társaság, szövetkezet, egyéb jogi személy arra feljogosított döntéshozó szerve által elfogadott utolsó számviteli beszámoló mérlegében (ilyen mérleg hiányában az alapításkori nyitó vagyonmérlegében, az illetékkötelezettség keletkezésekor felszámolás alatt álló gazdasági társaság, szövetkezet, egyéb jogi személy esetén a felszámolás kezdő napját megelőző napra elkészített zárómérlegében)szereplő saját tőke mérleg szerinti értékének a megszerzett értékpapírra, üzletrészre, vagyoni betétre jutó hányada,

*ed)* a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság esetén a társaság ingatlanvagyonának forgalmi értéke a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke, növelve a társaság közvetett vagy közvetlen 75%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan arányával, mint amekkora arányt az *o)* pontban foglaltak alapján a társaság közvetett vagy közvetlen részesedése a gazdálkodó szervezet összes vagyoni betétjéhez képest képvisel;

**A rendeletünkben (és szinte az összes önkormányzat rendeletében) alkalmazott m2 alapú adóztatás nem igazságos, hiszen az ingatlan nagysága a forgalmi értéknek csak egy összetevője.**

**Az az elv sem igazságos, vagy vitatható, mely az életvitelszerű lakóhelyre tekintettel tesz megkülönböztetést az adóalanyok között.**

Gondoljuk csak meg, hogy a Balatonberényben élők fizetnek kedvezményes adót, pedig Ők használják a legtöbbet a falu útjait, járdáit. Az életvitelszerűen Balatonberényben élő lakóház tulajdonosa az alapterülettől függetlenül 14.000 Ft/év kommunális adót fizet, a 100 m2-es hétvégi ház tulajdonos 45.000 Ft/év építményadót fizet.

Emlékezzünk vissza a nem Magyarországon élő tulajdonosok esetére. Nem tudtuk indokolni, hogy miért kell nekik kétszer annyi építményadót fizetni, így módosítanunk is kellett a rendeletet.

**2. Tekintettel arra, hogy az építményadó ellenőrzéséhez a személyi feltételek nem biztosítottak, a forgalmi érték alapú adóztatás kiforratlan és bonyolult, ezért az egységes magánszemély kommunális adójának bevezetését is elképzelhetőnek tartjuk a magánszemélyek tulajdonában álló lakóházakra, hétvégi házakra, beépítetlen területekre.**

A magánszemély kommunális adó maximális mértéke jelenleg: 31.187 Ft/adótárgy lehet.

Beépített ingatlanok esetében a magánszemélyek kommunális adója kivethető külön a telekre és külön az épületre is.

Alkalmazásával kiküszöbölhető például a telekadóra vonatkozó törvényi mentesség. (Jelenleg Balatonberényben a vasúttól délre eső területen 10-15 MFt körül van egy építési telek ára. Ha a tulajdonos pár gyümölcsfával beülteti a telket és a falugazdász igazolja a mezőgazdasági művelést, a telekre adómentességet kell adnunk.)

A községben életvitelszerűen élő és nem élő tulajdonosok közötti különbségtétel helyi adópolitikai kérdés.

A magánszemélyek és nem magánszemélyek tulajdonában álló egyéb épületekre (üzletek, éttermek, zártkerti épületek, stb.) maradna az építményadó.

**3. Lehet a m2 alapú építmény és telekadó forgalmi értékhez közelítő átalakításán is gondolkodni.**

Például, ha a tulajdonos az épület korszerűsítését elvégezte (hőszigetelt, nyílászárót cserélt, fűtést korszerűsített vagy az épület mondjuk 20 évnél nem régebbi) és ezáltal a forgalmi érték emelkedett, magasabb adót fizet. Telek esetében a községen belüli elhelyezkedés és teleknagyság lehetne az adó mértékének alapja.

Ehhez folyamatos ellenőrzésnek kell párosulnia, amihez a humánerőforrás is szükséges? A korszerűsítést nem biztos, hogy bejelentik. (Ha bejelenti, akkor a következő évtől terheli a magasabb adó fizetési kötelezettség. Azért jelentse be, hogy több adót fizethessen ?)

Ebben az esetben valamennyi adóalanytól új adatbejelentést kell bekérni az adó megállapítása végett. Jelenleg ilyen adatokkal nem rendelkezünk.

**4. Alapelveiben maradna a jelenlegi szabályozás, és a bevételnövekedés igényében meghatározzuk a %-os emelés mértékét.**

A fentiekben vázoltak tükrében ez a megoldás kivitelezhetőbb időben is, mert így nem kell új adatbejelentéseket bekérni az adózóktól. (Az adatbejelentés benyújtásához a legtöbb adóalanynak segítségre van szüksége és időben kitolódik az adókivetés folyamata. Van, aki benyújthatja papír alapon, van akinek elektronikusan kell.)

Javaslatunk az elvek kialakítása kapcsán:

a) Az egy épület után fizetendő magánszemély kommunális adója minél inkább közelítsen az egy épület után fizetendő építményadóhoz.

b) A fizetendő adó mennyisége minél inkább igazodjon az adótárgy értékéhez és ne ahhoz, hogy az adó alanya hol él. Ennek függvényében a község nagyobb forgalmi értékű területein magasabb adómértékeket kell alkalmazni mindhárom adónem tekintetében. (építmény, telek, magánszemély kommunális adó)

Nagyobb forgalmi értékű területek:

- közvetlenül a Balatonnal érintkező ingatlanok,

- Balatontól maximum ... méter távolságra lévő ingatlanok,

- … évnél nem régebben épült vagy felújított-korszerűsített épületek,

**Az egységes építményadó bevezetése esetén:**

* A jelenleg magánszemélyek kommunális adóját fizető ingatlantulajdonosok építményadó adatbejelentés benyújtására lesznek kötelezettek,
* Az adatbejelentések benyújtása, ellenőrzése, feldolgozása minimum egy éves folyamat, ezért 2023.01.01-től lehetne alkalmazni !
* Költségvonzata (postaköltség, nyomtatás, nyomtatvány) mintegy 1,5 millió Ft.

**Balatonberény, 2021. 08. 17.**

**Darvas Elemér Mestyán Valéria**

**adóügyi főmunkatárs címzetes főjegyző**