

**Előterjesztés száma: 186/2025.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület 2025. október 29-i rendes, nyílt ülésére****Tárgy: Javaslat a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet megalkotására****Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés h) pontja értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

Az Alaptörvény rögzíti, hogy feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot, ugyanakkor az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

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.

A Htv. felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat rendelettel az illetékességi területén helyi adókat, valamint települési adókat vezethet be. Az önkormányzat tehát jogosult, de nem köteles helyi adót, illetve települési adót működtetni.

Az adómértékek tekintetében a törvény kettős korlátot állít: az abszolút korlát a törvényi felső adómaximum, relatív korlát a helyi sajátosság, illetve az adóalanyok teherviselő képessége.

A Pénzügyminisztérium által megküldött tájékoztatója, az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, vármegyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról 2025. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat tartalmazza.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy 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. A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) az alábbi honlapon érhetőek el: https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát a fentebb hivatkozott adónemekben az adómaximumot 2025. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2025.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3059,3 Ft/m ²
Telekadó:	556,2 Ft/m ²
Magánszemélyek kommunális adója:	47279,6 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	834,3 Ft/fő/vendégéjszaka

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni. A tájékoztató – mely joghatással nem bír – nem kötelezi az önkormányzatok képviselő-testületét arra, hogy az általa bevezetett (vagy bevezetni kívánt) adó esetén az adó mértékét az adómaximumon állapítsa meg.

Ócsán jelenleg építményadó, magánszemélyek kommunális adója, valamint iparüzési adó bevételek képezik a város költségvetési bevételeinek jelentős részét, mely adónemeket a helyi adókról szóló 18/2015. (XII.01.) számú önkormányzati rendelet szabályoz.

A magánszemélyek kommunális adójának mértéke bevezetése, 2011. január 01. óta változatlan, az adó mértéke továbbra is ingatlanonként 12.000.- Ft, ami a 2025. évre központilag meghatározott 45.592,6 Ft-os maximumnak 26,3%-a. Ha bevezetése óta csak az infláció mértékével növelte volna az Önkormányzat az adó mértékét, úgy 2025. év végére becsült értéken 23.104.- Ft/adótárgy összeg kerülne kivetésre. Tehát gyakorlatilag elmondhatjuk, hogy a rendelettervezetben foglalt javaslat az infláció mértékét sem követi, annál alacsonyabb, az ezen a címen befolyt pénzösszeg vásárlói reálértékéről nem is beszélve az elmúlt 16 év változása tükrében.

Az adózói nyilvántartásban - kivetési adatok alapján - 2024. évben 3.965. adóalany mintegy 4.378 adótárgya szerepel. Mentességet élvez 1.113 adóalany, 1.151 adótárgy, tehát az adóztatott ingatlanok száma 3.220, a kivetés összege 29 987 891-Ft.

Az adónem sajátossága az, hogy a tulajdonosi viszonyokban bekövetkezett változások bejelentése a tulajdonos adózó felelőssége, a nyilvántartásokban olyanok is szerepelnek, akik már eladták az ingatlanukat. Amennyiben sem az eladó, sem pedig az új tulajdonos sem teljesíti adatbejelentési kötelezettségét, a hatóság csak a felderítések során tudja kezdeményezni a bejelentések pótlását, és azok átvezetését a nyilvántartásainkban.

Az év során az Önkormányzat nagy hangsúlyt helyezett az adózók ellenőrzésére és az adóbevételek beszedésére. A helyi önkormányzati adóhatóság kiemelt feladatákként került meghatározásra - a követeléskezelés mellett - az adóhatósági nyilvántartás teljes körű felülvizsgálata, ellenőrzése. Ennek során az adónyilvántartást tételesen egyeztetetésre kerül a földhivatali nyilvántartással, mellyel az adóelkerülők sikeresen felderíthetők. A szisztematikus folyamat eredményeként az elmúlt időszakban a tulajdonosok felszólításra kerültek az elmaradt bevallások benyújtása érdekében, illetve a közhiteles nyilvántartások alapján, az adóhatósági adóztatásuk folyamatos.

Az idei évben, a harmadik negyedévi zárásig, az alábbi adatváltozások történtek:

2025. évben 4 008 adóalany mintegy 4 428 adótárgya szerepel, mentességet élvez 1.118 adóalany, 1.156. adótárgy, tehát az adóztatott ingatlanok száma 3.265, a kivetés összege 30.421.091-Ft.

Az új rendelet-tervezetben a magánszemélyek kommunális adója vonatkozásában 12.000-Ft-ról, 18.000.- Ft/adótárgy/év összegű emelés került rögzítésre, amely összeg a kivetési adatok alapján, 2025 év adóztatott tárgyai vonatkozásában 15.210.546.-Ft bevételnövekményt jelentene.

A rendelet tervezetben rögzítésre került magánszemélyek kommunális adója vonatkozásában a külterületi ingatlanok adóztatása is, ezen ingatlanok esetében adótárgyanként 2.000.-Ft adókedvezményre lenne jogosult az építmény tulajdonosa, illetve bérelője.

Továbbá a kedvezmények, mentességek esetében maradt a 70 év felettiek adókedvezménye, azon kitételrel, hogy a mentesség a 70 életév betöltését követő év január elsejétől vehető igénybe és kizárólag az életvitelszerű lakóhelyül szolgáló ingatlan után.

A rendelet-tervezetben nem került átvezetésre a szociális alapon nyújtható mentesség, tekintettel arra, hogy arra igény 2025 évben egy személy esetében merült fel.

Az építményadó esetében, a hatályos rendeletben 300.-Ft/m² összegben van meghatározva az adó mértéke, amelyet a tulajdonos nem lakás céljára használt épület, épületrész után fizet.

Az adózói nyilvántartásban - kivetési adatok alapján - 2024. évben 138. adóalany mintegy 315 adótárgya szerepel, 120.274.m² területtel (adóalap). Mentességet élvez 2 adóalany, 3 adótárgy, 13 289 m² terület (adóalap)

Tehát az adóztatott ingatlanok száma 312 db, 106 985 m² területtel (adóalap) a kivetés összege 32 095 591.- Ft

Az idei évben, a harmadik negyedévi zárásig, az alábbi adatváltozások történtek:

Az adózói nyilvántartásban - kivetési adatok alapján - 2025. évben 134. adóalany mintegy 300 adótárgya szerepel, 114.831.m² terület (adóalap). Mentességet élvez 2 adóalany, 3 adótárgy, 13 289 m² terület (adóalap) tehát az adóztatott ingatlanok száma 297 db., 101.542 m² terület (adóalap), a kivetés összege 30.462.721.-Ft

A rendelet-tervezet az építményadó vonatkozásában a sávós adózás bevezetésére vonatkozó szabályozásában a 0-1000.m²-ig 500.-Ft/m², 1001- m² felett 1000.-Ft/m² összegben határozza meg a fizetendő kötelezettség összegét. A szabályozás elfogadása esetén a település 46.521.303.-Ft bevétel növekménnyel rendelkezhetne.

Függetlenül a fentiektől a Polgármesteri Hivatal adóztatással kapcsolatos munkájáról az alábbi 2024.09.30-i és 2025.09.30-i zárást követő táblázat tájékoztat:

Adónem	2024.09.30.	2025.09.30
Építményadó	31.871.451 Ft	29.931.896 Ft
Kommunális adó	28.284.490 Ft	32.071.709 Ft
Idegenforgalmi adó	133.800 Ft	41.100 Ft
Helyi iparüzési adó	767.416.308 Ft	966.384.108 Ft
Pótlék	2.8003.766 Ft	4.927.277 Ft
Bírság	2.315 Ft	2.357.255 Ft
Talajterhelés	844.690 Ft	1.501.979 Ft
összesen:	831.356.820 Ft	1.037.215.324 Ft

Sajnos az Önkormányzat gazdálkodásával kapcsolatban egyre inkább elmondható, hogy a feladatfinanszírozási összegek nem fedezik a szükséges forrásokat, így a helyi adók bevétele, mely az Önkormányzat saját bevétele nem kizárólag fejlesztési feladatokra fordíthatók, hanem a település működését is részben ezen összegből finanszírozzuk. Tetézi mindezt az infláció és azon új elvonási rendszer a helyi iparüzési adó (HIPA) vonatkozásában, melynek mértékét az alábbi táblázat mutatja meg.

Elvonás jogcíme	Mértéke	Időpontja
Szolidaritási hozzájárulás	147.693.181 Ft	2025. évben
HIPA különbözet első részlet	83.500.011 Ft	2025.05.31
HIPA különbözet második részlet	89.967.155 Ft	2025.10.31.
HIPA különbözet harmadik részlet	becsült összeg 40.000.000 Ft	várható időpont 2026. március - április
összesen eddig:	321.160.347 Ft	

A helyi adók szerepe az önkormányzat működőképességének megőrzésében, valamint a fejlesztési források előteremtésében az utóbbi években jelentősen megnövekedett. A személyi jövedelemadóból származó bevételek megszűnése, a gépjármű adó teljes elvonása, a helyi iparüzési adót érintő változások, valamint az állami működési támogatások reálértékének folyamatos csökkenése mellett az elmúlt években az iparüzési adó bevételhez kapcsolódó szolidaritási hozzájárulás évről évre emelkedő összege jelentősen megnehezítette a település működését. Az említett tényezők, valamint a kiadásokat terhelő infláció a helyi adóbevételek növelése felé tereli a gazdálkodást.

A 2025. évi költségvetés bevételi alapját tovább gyengítette a kormány által meghirdetett Versenyképes Járások Programja, melynek keretében a helyi iparüzési adó bevételéből jelentős összeget vontak el.

Az adók emelése nélkül, - a fentiekben már részletezett kormányzati intézkedések miatt (a végrehajtandó intézkedések ellenére) nem fog rendelkezésre állni az elégséges forrás a település fejlődésére.

Kedvezőtlen a hatása a város pénzügyi/gazdasági helyzetére a korábbi évek döntése, hogy az adózásban, hosszú éveken keresztül az adómértékek emelésére, még inflációkövető mértékben sem került sor. Az

adóbevételi források reálértékvesztést szenvedtek, és jelenleg is szenvednek el. Komplex, következetesen végrehajtott intézkedés sorozatok nélkül, ebbe beleértve az adóemelést, a fejlesztési források előteremtése, minden egyéb jó szándék ellenére sem sikerülhet.

A rendelet formai szempontok szerinti felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltakra figyelemmel a helyi rendelet szakmai tartalmának és jogrendszerbe történő illeszkedésének biztosítása érdekében, új önkormányzati rendelet megalkotása szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztés és a rendeletalkotási javaslat megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Rendeletalkotási javaslat

ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselő-testületének
.../2025. (.....) önkormányzati rendelete
a helyi adókról

Ócsa, 2025. október 15.


Paul Tamás
polgármester



Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: rendelet tervezet, indokolás, hatásvizsgálat

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Czigelmajer Gizella hatósági irodavezető

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság

Handwritten signatures and initials:
Czigelmajer Gizella
dr. Szabó György
Farkas Marietta