



ELŐTERJESZTÉS  
SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2022. NOVEMBER 23-I  
MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1862-2/2022

MELLÉKLETEK SZÁMA: 1DB

## I. NAPIREND

**Tárgy:** Javaslat a helyi adók rendszerének felülvizsgálatára, telekadó adónem bevezetésére.

<b>Előterjesztő:</b>	Seszták Ottó polgármester	<b>A döntés formája:</b> rendelet
<b>Előterjesztést készítette:</b>	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
<b>Melléklet:</b>	1. sz.     rendelet-tervezet	<b>Szavazás módja:</b> minősített többség

### Tisztelt Képviselő-testület!

Sajóivánka község Önkormányzatának a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladat-ellátása 2022. év szeptemberétől kezdődően, elsősorban a rezsiköltségek és az infláció hatásainak tekintetében jelentős, esetenként többszörös többletkiadással teljesíthető csak.

Az Önkormányzat, a jelentkező többlet-kiadásokat

- vagy a meglévő bevételi forrásai terhére teljesíti, mely más területről forrás-elvonást eredményezhet;
- vagy új bevételi forma megteremtésével növeli a forrásait.

Az önkormányzati saját bevételek egyik meghatározó **forrása a helyi adók** törvényi felhatalmazás keretei között működő rendszere.

### 1. A HELYI ADÓK

A **helyi adókról** szóló **1990. évi C. törvény (Htv.)** felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat vezethet be.

Az önkormányzat **adómegállapítási joga** (Htv. 6.§) arra terjed ki, hogy:

- hogy a Htv-ben meghatározott adókat vagy azok valamelyikét **bevezesse**, a már bevezetett adót **hatályon kívül helyezze**, illetőleg **módosítsa**, azonban az **évközi módosítás** naptári **éven belül nem súlyosbíthatja** az adóalanyok adóterheit,
- az adó **bevezetésének időpontját és időtartamát** (határozott vagy határozatlan időre) **meghatározza**,
- az **adó mértékét** a Htv-ben meghatározott felső határookra, valamint az adómaximumra figyelemmel - **megállapítsa**,

- a Htv-ben 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 biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel **kibővítsé**,
- a Htv és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az **adózás részletes szabályait** meghatározza.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát több törvényi rendelkezés is korlátozza, (Htv. 7.§) melyek közül a legfontosabb, hogy 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**.

Az önkormányzati **adómegállapítás nem terjedhet ki csak egy-egy településrészre**, az önkormányzat által bevezetett, szabályozott helyi adók, **a település teljes egészére hatályosak**.

**Különbséget** – a Htv. keretei között – **az adómentesség, az adókedvezmény** és – esetleges **díjbevezetési adóztatás** bevezetésével – az **adómérték** meghatározásával lehet tenni.

A Htv-ben rögzített alapvetés, hogy a **vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során helyi rendeletben szabályozott mentességben, kedvezményben nem részesülhet**. (Htv. 7.§ e) pont)

**A település vonatkozásában** – a kívánt adócél elérése esetében – az alábbi vagyoni típusú **helyi adók** alkalmazására kerülhet sor, **külön-külön vagy együttesen**:

1. **Telekadó:** új helyi adónem bevezetésével. 2022. évre alkalmazható adómaximum: 366,9 Ft/m<sup>2</sup>
2. **Építményadó:** a jelenleg hatályos adónemre vonatkozó helyi szabályozás felülvizsgálatával, átalakításával. 2022. évre alkalmazható adómaximum: 2018 Ft/m<sup>2</sup>;

**Fontos alapvetés**, a helyi adó **bevétele az önkormányzat saját bevétele** (Htv. 8.§ (3) bek.), melynek felhasználásáról a képviselő-testület az **egész település vonatkozásában jogosult dönteni**. Az önkormányzatnak a Mötv-ben meghatározott **általános kötelező-feladatellátáson túlmenően nem keletkezik többletszolgáltatási kötelezettsége a majdani adózók felé**.

Az önkormányzatot a Htv-ben szabályozott kötelezettségként csak az terheli, hogy az illetékességi területén beszedett **helyi adó összegéről évenként a költségvetési beszámoló részeként a település lakosságát tájékoztassa**, (Htv. 8.§ (1) bek.) melyre az eddigiekben is sor került.

## 2. TELEKADÓ

**Új adónemként** kerülhet bevezetésre **az építményadó rendelet módosítása nélkül** (maradna a jelenlegi építményadó-rendszer), vagyoni típusú adóként, a **telekadó**.

Telekadó esetében adóköteles az **önkormányzat illetékességi területén lévő telek** (Htv. 17.§) a Htv-ben szabályozott mentességek figyelembevételével.

**Az adó alanya:**

Az adó alanya az, aki az év első napján a **telek tulajdonosa** (Htv. 18.§). Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

**A telekadó alapja** (Htv 19 §; 21 §):

- **beépítetlen telek** esetén: a telek négyzetméterben számított alapterülete,
- **beépített telek** esetén: a telek teljes alapterülete, csökkentve az ingatlanon lévő épület egy szinten számított teljes alapterületével és hasznos alapterületével,

a Htv-ben szabályozott mentességek figyelembevételével.

**A Htv. szerint nem minősül teleknek, vagyis nem esik az adó hatálya alá (Htv. 52.§ 16) pont):**

- a belterületen fekvő termőföld, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- a külterületen fekvő termőföld,
- a tanya,
- a közút területe,
- a vasúti pálya, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterület,
- a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterület,
- a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területe,
- az erdő,
- az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterület.

**A Htv. szerint mentes az adó alól (Htv. 3.§ (2)-(6) bek.):**

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

**Az adónem bevezetésénél továbbra is meghatározó, hogy a településen a magánszemélyek többsége** – törvényben meghatározott kivételekkel (magánszemély vállalkozó üzleti célú ingatlanhasználata) - **ne fizessenek helyi adót.**

**A telekadó** esetében – elkerülendő – a szándéktalan adóztatást **széleskörű adómentesség** biztosítása szükséges. A mentességek azonban ebben az esetben is **csak a magánszemélyekre terjedhetnek ki.**

**Önkormányzati rendeleti szabályozással, a telekadó alól mentesség adható**

- a magánszemély **lakással, és lakóház céljára szolgáló épülettel beépített telkére;**
- kérelemre, a magánszemély tulajdonában lévő, **lakóépület építésére alkalmas telekre,** az építési engedély, egyszerű bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum (továbbiakban együttesen: építési engedély) kiállítását követő év január 1. napjától, a lakóépület végleges használatbavételi engedélyének megszerzéséig, vagy a lakóház felépítését az illetékes építési hatóság a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napjáig, de legfeljebb az építési engedély kiállításának napját **követő 4 évig;**
- **magánútra;**
- valamennyi magánszemély tulajdonában lévő **külterületi ingatlanra.**

A község **belterületén** - jelen ismeretek szerint - a tervezett **adónem hatálya alá eső vállalkozás nem** (vagy csak elenyésző számban) **működik.**

Az adómentességek **nem alkalmazhatók** a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke, telekrésze **utáni** adó megállapítására.

**Nem minősülne** – rendeleti szabályozással - a telkek **üzleti célú használatának**, ha az a vállalkozó cégnyilvántartás vagy az egyéni vállalkozók nyilvántartása szerinti **székhelye vagy telephelye**, de azon a haszonszerzés céljából, a **vállalkozásból adódó, a vállalkozással összefüggő gazdasági tevékenységet üzletszerűen nem végeznek**.

A **beépítetlen építési telkek** mennyisége felmérendő. Esetükben nem a számottevő adóbevétel szerzése a cél, hanem a **beépítés motiválása**. Az építési telkek a **fentiek szerint mentességben** részesülhetnek.

A településen **jelentős területű külterületi vállalkozás** tulajdonában lévő ingatlanok (**MAVIR üzemi terület, FGSZ Földgázszállító területe stb**) is adóztatás alá kerülhetnek, összesen **78.610 m<sup>2</sup> területtel**.

Ugyanakkor a **telekadó** – az egyszerű, térmértéken alapuló ténytyszerűségénél fogva – **alkalmas az esetleges adó-elkerülés kompenzálására, ellentételezésére**. A nehezen ellenőrizhető helyi iparűzési adó bevallással, az esetlegesen helytelenül bevallott (hasznos alapterület, vállalkozási célú ingatlanhasználat kérdése) építményadóval szemben, az **ingatlannyilvántartás adataiból egyszerűen kontrollálható** adózási formáról van szó.

**Az adóalanyok nem szándékolt adóztatásának** elkerülésére, **díjővezeti adómérték megállapítása javasolt**. Ez lehetőséget teremt, különböző adómérték alkalmazásával, a település eltérő részein fekvő, **az adóztatási cél szempontjából frekvenciált ingatlanok eltérő adóztatására**.

A településen működő, **meghatározó vállalkozás által**, a tulajdonában lévő ingatlanok után évente fizetendő, **számított telekadó** összege (lásd a díjővezeti díjképzést a továbbiakban): 7.808.500 Ft

A biztosítandó adómentességekre tekintettel **kis számú adózó** (gazdasági társaságok: 2-3; magánszemélyek: elsősorban a beépítetlen telkek számától függő) tartozna az adó hatálya alá, így az **jelentős adminisztrációsteher növekedést nem jelent**.

**A javasolt díjövezetek paraméterei:**

**I. és II. díjövezet**

<b>Díjövezet</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Befizetett építményadó (Ft)</b>	<b>Építmény terület m<sup>2</sup></b>	<b>Telek adó terület m<sup>2</sup></b>	<b>Adómérték (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>Telekadó összesen Ft</b>
					<b>I .övezet</b>	<b>II. övezet</b>	
<b>Nem magánszemélyi tulajdonok (jellemzően külterület)</b>	78 610	262.500	525	78 035	<b>100</b>		<b>7.808.500</b>
Központi belterületi vállalkozások, beépítetlen telkek*						<b>10</b>	

\* **a településen a beépítetlen telkek** (Munkácsy út-Szent István út) átlagos nagysága ~1.000 m<sup>2</sup>. Így az ezen telkek után fizetendő évi adó összege: ~ 10.000 Ft.

**Az adóbevétel nagysága természetesen csak az adóbevallások beérkezését és feldolgozását követően határozható meg teljes pontossággal.**

### 3. ÉPÍTMÉNYADÓ

A hatályos helyi önkormányzati rendeleti szabályozás alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a **lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (a továbbiakban együtt: építmény).

Az **adó alapja** az építmény m<sup>2</sup>-ben számított **hasznos alapterülete**. Az **adó mértéke 500 Ft/m<sup>2</sup>/év**.

Az adó megfizetése alól jelenleg **mentes a magánszemély tulajdonos** valamennyi lakása, illetve nem lakás céljára szolgáló épülete, épületrésze (a továbbiakban együtt: építmény).

A már ismertetettek szerint a mentesség **nem vonatkozhat üzleti célt szolgáló** építményére. Üzleti célú használatnak minősül, ha az építmény vállalkozás székhelye, telephelye, vagy az építményben engedélyhez- vagy bejelentéshez kötött vállalkozási tevékenységet végeznek.

Sajóivánkán **2022. évben 2 adózó** teljesített – a fentiek figyelembevételével – adózást építményadó jogcímen, **344.000 Ft összeggel, melyből a legnagyobb adózó befizetése 262.500 Ft**.

**A telekadó mellett az építményadó is hatályban maradhat**, tekintettel arra, hogy nem jelent sem számottevő adminisztrációs terhet, sem az adóalanyok adóterheit nem befolyásolja jelentősen.

A rendelet megalkotása és kihirdetése során, figyelemmel kell lenni, a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ában szabályozott határidő betarthatóságra is. (Fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.)

Fentiekre tekintettel javaslom a rendelet-tervezet elfogadását.

Sajóivánka, 2022. 11. 15.

**Seszták Ottó sk.**  
**polgármester**

**Előzetes hatásvizsgálat a telekadóról szóló  
önkormányzati rendelet-tervezethez**

<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</b>			
<b>Társadalmi hatás:</b>	<b>Gazdasági, költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti-, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</b>
<p>Az előterjesztés az Alaptörvény, a helyi adókról szóló törvény és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény rendelkezései alapján készült, figyelembe véve.</p> <p>Társadalmi hatása elsősorban az érintett vállalkozói körben várható, tekintettel a magánszemély adóalanyok döntő többsége részére biztosított adómentességre</p>	<p>Az előterjesztésben szereplő rendelkezések elfogadása gazdasági és költségvetési hatással is bír.</p> <p>Az adó bevezetése a helyi bevételek jelentős növekedését eredményezi 2023. évtől 7-8 millió Ft közötti nagyságrenddel.</p>	<p>A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye nincs.</p>	<p>Az adminisztratív terhek jelentős növekedése várható, elsősorban a helyi adónem hatályba lépésének évében.</p>
<p><b>A rendelet megalkotása szükségessége:</b> A rendelet megalkotása nem kötelező, az önkormányzat a Htv. 1.§ (1) bek-e értelmében él az adóbevezetés jogával.</p>			
<p><b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> nincs</p>			
<p><b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b></p>			
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>
Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll
<p>A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.</p>			

**Sajóivánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**/2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**telekadóról**

Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testülete, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §**

A képviselő-testület adó-megállapítási jogkörében eljárva, az önkormányzat illetékességi területén, határozatlan időre, telekadót vezet be.

**2. Adókötelezettség**

**2. §**

Adóköteles Sajóivánka község illetékességi területén, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény. (továbbiakban: Htv.) 17. §-ban meghatározott telek.

**3. Az adó alanya**

**3. §**

A Htv. 18. §-ában meghatározottak szerint, az adó alanya (Htv.3. §) az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a Htv. 12. §-ban foglaltak az irányadók.

**4. Adókötelezettség keletkezése és megszűnése**

**4. §**

Az adókötelezettség a Htv. 20. §-ában meghatározottak szerint keletkezik és szűnik meg.

**5. Az adó alapja, mértéke**

**5. §**

(1) Az adó alapja a Htv. 21. § a) pontja szerint, a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe.

(2) Az adó évi mértéke:

- a) az I. díjővezetben: 100 Ft/m<sup>2</sup>,
- b) a II. díjővezetben: 10 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása során:

- a) az I. díjővezet a település külterülete;
- b) a II. díjővezet a település belterülete.

**6. Adómentesség, adókedvezmény**

**6. §**

(1) A Htv. 19. §-ában foglaltakon túl mentes az adó alól, a magánszemély adóalany

- a) lakással és lakóház céljára szolgáló épülettel beépített telke,



- b) magánútja,
- c) valamennyi külterületi ingatlana.

(2) Kérelemre adómentes, a magánszemély tulajdonában lévő, lakóépület építésére alkalmas telek, az építési engedély, egyszerű bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum (továbbiakban együttesen: építési engedély) kiállítását követő év január 1. napjától, a lakóépület végleges használatbavételi engedélyének megszerzéséig, vagy a lakóház felépítését az illetékes építési hatóság a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napjáig, de legfeljebb az építési engedély kiállításának napját követő 4 évig.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt adómentességek nem alkalmazhatók a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke, telekrésze utáni adó megállapítására.

(4) A (3) bekezdés alkalmazásában nem minősül a telek üzleti célú használatának, ha az a vállalkozó cégnyilvántartás vagy az egyéni vállalkozók nyilvántartása szerinti székhelye vagy telephelye, de azon a haszonszerzés céljából, a vállalkozásból adódó, a vállalkozással összefüggő gazdasági tevékenységet üzletszerűen nem végeznek.

(5) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti lakás, lakóház minőség megállapítására az ingatlan nyilvántartás szerint feltüntetett megnevezés az irányadó. Eltérő használat esetén a használatbavételi engedélyt, ennek hiányában a működési engedélyt, a kereskedelmi-, szálláshely nyilvántartás adatait vagy a tényleges természetbeli használatot kell figyelembe venni.

## **7. Eljárási rendelkezések**

### **7. §**

A 6. § (2) bekezdése szerinti beépítés tényét az adóalany véglegessé vált használatba vételi engedéllyel vagy a használatba vétel tudomásul vételére vonatkozó véglegessé vált határozattal vagy a használatba vétel tudomásul vételéről, megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal köteles igazolni az önkormányzati adóhatóságnak.

## **8. Záró rendelkezések**

### **8. §**

(1) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Htv., az adózás rendjéről szóló 2007. CL. törvény, az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A rendelet 2023.január 1 napján lép hatályba.

**Seszták Ottó**  
polgármester

**Dr. Herczeg Tibor**  
jegyző  
címzetes főjegyző

### **Végső előterjesztői indokolás**

Sajóivánka község Önkormányzatának a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladat-ellátása 2022. év szeptemberétől kezdődően, elsősorban a rezsiköltségek és az infláció hatásainak tekintetében jelentős, esetenként többszörös többletkiadással teljesíthető csak.

Az Önkormányzat, a jelentkező többlet-kiadásokat

- vagy a meglévő bevételi forrásai terhére teljesíti, mely más területről forrás-elvonást eredményezhet;
- vagy új bevételi forma megteremtésével növeli a forrásait.

Az adónem bevezetésének időpontjában, a gazdasági környezet, költségvetési helyzet mindenképp arra ösztönzi az önkormányzatot – kiadásai racionalizálása mellett -, hogy új bevételi forrásokat teremtsen, illetve bevételeit maximalizálja.

Az önkormányzati saját bevételek egyik meghatározó forrása a helyi adók törvényi felhatalmazás keretei között működő rendszere.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat vezethet be.

A képviselő-testület célja, a település lakossága, a magánszemélyek indokolatlan adóztatásának elkerülése, a lakosság teherviselőképességének megőrzése.

Az új adónemként bevezetendő telekadó elsődleges adóalanyai, a településen működő üzleti célú ingatlantulajdonnal rendelkező vállalkozások.

Minderre tekintettel a képviselő-testület széleskörű a rendeleti szabályozásban adómentességet biztosít, melyet a településen lakóházzal beépített telek tulajdonnal rendelkező – a Htv. szabályai szerint vállalkozónak nem minősülő - magánszemélyek teljes köre igénybe tud venni. A díjövezetei adómérték alkalmazásával, a vállalkozások gazdasági súlyához, teljesítőképességéhez arányosított adómértékek kerültek megállapításra.