

1. NAPIREND

Ikt.szám: 6004-2/2025

ELŐTERJESZTÉS

Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. november 26-án 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi telekadóról szóló 33/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelettervezet megtárgyalása

Előterjesztő: Szuróczki Csaba polgármester

Előterjesztés készítője: Magyar Katalin pénzügyi vezető

Előterjesztés tartalma: Önkormányzati rendelettervezet

Szavazás módja: Minősített többség

Megtárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság,
Településfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Tisztelt Képvisel-testület!

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.) ill. az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény szabályozza. A Htv. által behatárolt mozgástérben a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és az Inárcson élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvényi kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvényben meghatározott típusú adók mindegyikét, vagy valamelyikét bevezesse, vagy mellőzze az adó megállapítást; a már megállapított adót a következő évre módosítsa vagy hatályon kívül helyezze. Adóév közben is van lehetőség helyi adó bevezetésére, de annak visszamenőleges hatálya nem lehet. A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van:

- helyi adók
 - o vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó
 - o kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó
 - o helyi iparüzési adó
- települési adó bevezetésére.

Az önkormányzat 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 helyi adópolitika célja az, hogy a helyi adók az önkormányzat folyamatos, stabilan előre tervezhető, reálértéküket megőrző, biztos bevételi forrását jelentsék, ugyanakkor az adózói kört illetően méltányosak, igazságosak és megfizethetők legyenek.

Önkormányzatunk területén jelenleg nincs hatályban vagyoni típusú helyi adó, ilyen adónem bevezetésére eddig nem került sor. Szükségesnek tartjuk azonban a telekadó bevezetését, mivel a belterületen elhelyezkedő, nem magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanok a jelenlegi rendszerben nem járulnak hozzá a közösségi kiadások fedezéséhez, annak ellenére, hogy az önkormányzata által fenntartott infrastruktúrákat – így többek között az úthálózatot, közvilágítást és egyéb közszolgáltatásokat – igénybe veszik, használják.

Az igazságosabb és arányosabb közteherviselés megteremtése érdekében indokoltnak tartjuk a telekadó bevezetését. Az adóztatás a jogi személyek, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetek tulajdonában álló telkekre terjedne ki, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott mentességek figyelembevételével.

A bevezetni javasolt új adónemből származó bevételeket az önkormányzat elsősorban a tulajdonában lévő vagyontárgyak állagmegóvására, korszerűsítésére és bővítésére kívánja fordítani, ezzel is biztosítva a települési infrastruktúra fenntartható működését és fejlesztését.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. 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, ami azt jelenti, hogy valamely 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.

Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Képviselő testület 2026. január 1. napjától új adónemet kíván bevezetni, azt legkésőbb 2025. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2026. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és döntsön az önkormányzati rendelettervezet elfogadásáról.

Inárcs, 2025. november 17.


Szuróczki Csaba
polgármester



Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelettervezet

a helyi telekadóról

[1] Az önkormányzatok gazdasági önállósulásának egyik eszköze a helyi adók rendszere, mely lehetőséget teremt az önkormányzati adóztatási jog gyakorlására, valamint a helyi adópolitika kialakítására.

[2] Kiemelt célként a helyi közszolgáltatások ellátása – melynek során nélkülözhetetlen a helyi közösségek köztehervállalása is – elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok adómegállapítási jogosultságának gyakorlását, melynek egyik fajtája a helyi telekadó - a település ingatlanállományának sajátosságaira figyelemmel történő - alkalmazása.

[3] Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a telekadó szabályozására az alábbi rendeletet alkotja:

1. Általános rendelkezések

1. §

Adóköteles az Inárcs Nagyközség Önkormányzatának illetékességi területén lévő belterületi telek.

2. §

A telekadó jogi személyekre, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre terjed ki.

3. §

(1) Az adókötelezettségre, annak keletkezésére, változására és megszűnésére a Htv. 20. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(2) Ezen rendelet szerinti bevallási és bejelentési kötelezettségek elektronikus úton történő teljesítésére, illetve egyéb eljárási cselekmények elektronikus úton történő elvégezhetőségére a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény rendelkezései irányadók.

(3) Ezen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a helyi telekadókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) és az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény rendelkezései az irányadók.

4. §

Ezen rendelet alkalmazásában:

- a) ingatlanhasznosítás: az ingatlanok adásvétele, bérbeadása vagy üzemeltetése;
- b) üzleti célt szolgáló telek:

- ba)* a Htv. 52. § 26. c) pontjában foglalt vállalkozó tulajdonában lévő telek;
bb) a magánszemély, valamint egyéni vállalkozó tulajdonában lévő telek, amelyet bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében használ, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el, ideértve az ingatlan bérbeadást is.

2. Az adó alanya

5. §

(1) Az adó alanya az, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoneértékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos)

(2) Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal, kapcsolatos jogokkal és kötelezettséggel egy tulajdonost is felruházhatnak.

3. Az adó alapja

6. §

A telekadó alapja a telek m²-ben számított területe.

4. Az adó mértéke

7. §

A telekadó évi mértéke 90 Ft/m²

5. Kedvezmények és mentességek

8. §

(1) Mentés a telekadó alól a Htv. 19. §-ban foglaltakon túl:

- a)* azon ingatlanok telekrésze, amelyeken lakóház, lakás vagy üdülő található,
- b)* az a telek, amely olyan területrészen található, amelyen a hatályos építésügyi jogszabályok alapján telekösszevonást és telekmegosztást követően sem építhető önálló lakó- vagy üdülőépület.
- c)* az a telek, amely Inárcs Nagyközség közigazgatási területén rendszeresen működő, Inárcsi székhellyel, telephellyel, vagy Inárcsi tagszervezettel rendelkező és a tevékenységét ténylegesen Inárcson folytató, az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény (a továbbiakban: Civil tv.) hatálya alá tartozó civil szervezet 1/1 tulajdonában áll.

(2) Nem vehető igénybe az (1) bekezdés szerinti mentesség, az üzleti célú telkek után fizetendő adóra.

(3) Vállalkozás résztulajdonában lévő telek esetében a (3) bekezdés szerinti korlátozás csak a vállalkozó tulajdoni hányadában lévő telekhányadra vonatkozik.

6. Záró rendelkezések

9. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Végző előterjesztői indokolás

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.) ill. az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény szabályozza. A Htv. által behatárolt mozgástérben a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és az Inárcson élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvényi kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvényben meghatározott típusú adók mindegyikét, vagy valamelyikét bevezesse, vagy mellőzze az adó megállapítást; a már megállapított adót a következő évre módosítsa vagy hatályon kívül helyezze. Adóév közben is van lehetőség helyi adó bevezetésére, de annak visszamenőleges hatálya nem lehet. A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van:

- helyi adók
 - o vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó
 - o kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó
 - o helyi iparüzési adó
- települési adó bevezetésére.

Az önkormányzat 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 helyi adópolitika célja az, hogy a helyi adók az önkormányzat folyamatos, stabilan előre tervezhető, reálértéküket megőrző, biztos bevételi forrását jelentsék, ugyanakkor az adózói kört illetően méltányosak, igazságosak és megfizethetők legyenek.

Önkormányzatunk területén jelenleg nincs hatályban vagyoni típusú helyi adó, ilyen adónem bevezetésére eddig nem került sor. Szükségesnek tartjuk azonban a telekadó bevezetését, mivel a belterületen elhelyezkedő, nem magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanok a jelenlegi rendszerben nem járulnak hozzá a közösségi kiadások fedezéséhez, annak ellenére, hogy az önkormányzata által fenntartott infrastruktúrákat – így többek között az úthálózatot, közvilágítást és egyéb közszolgáltatásokat – igénybe veszik, használják.

Az igazságosabb és arányosabb közteherviselés megteremtése érdekében indokoltnak tartjuk a telekadó bevezetését. Az adóztatás a jogi személyek, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetek tulajdonában álló telkekre terjedne ki, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott mentességek figyelembevételével.

A bevezetni javasolt új adónemből származó bevételeket az önkormányzat elsősorban a tulajdonában lévő vagyontárgyak állagmegóvására, korszerűsítésére és bővítésére kívánja fordítani, ezzel is biztosítva a települési infrastruktúra fenntartható működését és fejlesztését.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. 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, ami azt jelenti, hogy valamely 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.

Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Képviselő testület 2026. január 1. napjától új adónemet kíván bevezetni, azt legkésőbb 2025. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2026. január 1-jén hatályba léptethető legyen.