



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

Az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXVI. törvény 85. § - a 2017.01.01.-től kiegészíti a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § - át a következő g) ponttal:

(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 Htv. módosítása arra irányul, hogy a rendeleti adószabályok összességében jusson érvényre a helyi sajátosságok, az önkormányzat gazdálkodási követelményei és az adóalanyok teherviselő képessége közti kényes egyensúly. Ezért a törvény szerint a Htv. szövege rögzíti, hogy e szempontokat nem csak a mérték-megállapításnál, hanem az adórendeleti tényállások (adóalap, adómérték kedvezmény és mentesség) mindegyike megállapítása során kötelező figyelembe venni.

E hamarosan hatályba lépő rendelkezés szem előtt tartásával került sor az építmény és telekadó rendelet rövid áttekintésére, az alábbiak szerint:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 1992.IV.1.-étől vezette be illetékességi területén a nem lakás céljára szolgáló építmény- és telekadót 5/1992.(IV.1.) számú rendeletével, melyet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezéseiből fakadó jogalkotási követelményeknek megfelelően újrakodifikált 2011. évben az építmény- és

telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban Ör.).

A törvényben megállapított felső adómértékkel szemben Önkormányzatunk a helyi sajátosságok, az önkormányzati gazdálkodás követelményei és az adóalanyok teherviselő-képességének figyelembe vételével az építményadóban 2011 évtől négy adómérték és egy a lakosságot jelentősen tehermentesítő mentességi feltételt határozott meg, ezzel megteremtette annak lehetőségét, hogy a lakosság és a helyi kisvállalkozások adóterhei jelentősen kisebbek maradhassanak az adott évben megállapítható adómaximumnál.

2016 évben az építményadó maximuma 1.848,4.-Ft/m²/év volt, s ennek szem előtt tartásával 2016 évben az építményadó mértéke az alábbi szerint alakult:

- 1.587.-Ft / m² / év az 500 m² hasznos alapterületet meg nem haladó építmény után;
- 1.842.-Ft/ m²/ év az egész építmény vonatkozásában 500 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében;
- 614 Ft/m² a hasznos alapterület minden négyzetmétere után a kizárólag magánszemély (magánszemélyek) tulajdonában lévő gépkocsitároló (garázs) esetében és
- 360 Ft/m² a hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség arányában számított adóalap minden négyzetmétere után.

Önkormányzatunk, mint látható, kiemelt kedvezményt nyújt a magánszemélyek részére azzal, hogy rendkívül kedvező - a törvény adómaximum 33,2 %- illetve 19,5 %-ának megfelelő mértékű - adómértéket határozott meg a magánszemélyek tulajdonában lévő gépjárműtárolók illetve teremgarázsok után, mivel fontos várospolitikai célkitűzés, hogy a gépjárművek tárolása minél inkább a saját gépkocsi-tárolókban történjen, szemben a közterületi megoldással.

Ezen kívül szintén kiemelt jelentőségű az a tény, hogy az Ör 3. § (1) bekezdésében rögzített mentesség alapján a magánszemély tulajdonában álló lakás mentességet élvez az építményadó alól.

A Képviselő-testület - elismerve és segítve a kis- és középvállalkozások erőfeszítéseit a munkahelyek megtartása érdekében - az 500 m²-nél nem nagyobb helyiségek után fizetendő építményadó mértékét is a Htv. által megszabott adómaximumhoz viszonyítva szintén jelentősen alacsonyabb mértékben határozta meg.

Így az adóteher csak az 500 m²-nél nagyobb építmények vonatkozásában magasabb mértékű, figyelemmel arra, hogy az döntően a nagyobb adóerővel bíró adózók tulajdonára vonatkozik.

adómérték	adóalanyok száma*	adótárgyak száma (db)	adóztatott hasznos alapterület (m ²)	alapadó (Ft)**
500 m ² hasznos alapterületet meghaladó építmény	290	857	1.267.942,8	2.335.550.643.-

500 m2 hasznos alapterületet meg nem haladó építmény után	978	3626	207.408,9	329.158.061.-
magánszemély tulajdonában lévő gépkocsitároló	2855	3079	55.044,5	33.797.323.-
magánszemély osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs	1376	1498	38.983,4	14.034.015.-
összesen	5499	9060	1.569.379,6	2.712.540.042.-

(*Átfedéssel azon adóalanyok esetében, akiknek több, eltérő adómérték alá eső ingatlan tulajdona van.

**Htv.-ben meghatározott kedvezményekkel nem csökkentett)

A 2012 - 2016 éves építmény és telekadó hátralék adatait vizsgálva megállapítható, hogy a hátralékok volumene 2012 és 2013-ban még növekedett, majd 2014 évtől csökkenő tendenciát mutat, annak ellenére, hogy az adómérték minden évben valorizálásra került. Ennek elsődleges oka a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatalától egyedi megállapodás útján beszerzett földkönyvi adatszolgáltatásból 2011 évtől beindított és az elévülési időn belül lefolytatott ellenőrzések eredményeként, jelentősen megemelkedtek az 5 évre visszamenőlegesen előírt építmény és telekadó fizetési kötelezettségek.

Ha e hátralékadatokat összevetjük az adott évben benyújtott méltányossági kérelmek adataival látható, hogy az adóalanyok első sorban a fizetési kedvezmény (részletfizetés, fizetési halasztás) intézményével éltek, mely az adóalanyok részéről a megállapított adófizetési kötelezettségek elfogadottságát és nagyobb megterhelés nélküli teljesíthetőségét mutatja.

adóév	Építmény és telekadó						
	hátralék (Ft)	adómérséklés (db)	érintett összeg (Ft)	fizetési könnyítés (db)	érintett összeg (Ft)	méltányossági eljárással érintett összeg összesen (Ft)	mélt/hátralék
2012	862 433 744	18	1 347 852	119	640 548 649	641 896 501	0,74
2013	934 370 726	31	3 061 962	107	554 777 214	557 839 176	0,60
2014	932 381 097	14	1 871 655	87	319 141 735	321 013 390	0,34
2015	746 312 668	15	1 448 742	65	167 544 747	168 993 489	0,23
2016	576 339 767	16	1 611 823	59	240 207 170	241 818 993	0,42

A telekadó tekintetében 2015 évtől önkormányzati rendeletünk eleget tesz annak a Kúria által időközben megfogalmazott elvárásnak, mely szerint az adómértéket a település különböző adottságú területeinek figyelembe vételével differenciáltan kell meghatározni.

Ennek megfelelően 2015 évtől három adómérték került meghatározásra, melyek mértéke 2016 évben az alábbi volt:

a) külterületi telek esetében 320 Ft/m²

b) belterületi telek esetében – a c) pontban meghatározott kivétellel – 328 Ft/m²

c) a településrendezési szabályok szerint VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében 336 Ft/m²

adómérték	adóalanyok száma*	adótárgyak száma (db)	adóztatott hasznos alapterület (m ²)	alapadó (Ft)**
külterületi telek	3	4	50.383,0	16.122.560.-
belterületi telek	213	397	1.592.418,0	632.190.024.-
városközponti területek	12	47	37.748,6	12.683.533.-
összesen	228	448	1.680.549,6	660.996.117.-

(*Átfedéssel azon adóalanyok esetében, akiknek több, eltérő adómérték alá eső ingatlan tulajdona van.

**Htv.-ben meghatározott kedvezményekkel nem csökkentett)

Önkormányzatunk ezen adófajta esetében is érvényre kívánt juttatni a magánszemélyek részére kedvezményeket, ezért – a Htv.-ben megállapított mentességeken túlmenően - 2 évig mentességet élvez a magánszemély tulajdonában lévő lakóház építésére alkalmas telektulajdon és teljes adómentességet élvez a magánszemély tulajdonában lévő lakóingatlanhoz tartozó teleknek az a része, amely a Htv.-ben meghatározott adómentes mértéket meghaladja.

Ezen áttekintést követően, áttérve a jelen rendeletmódosítási javaslatra, annak indokolása a következő:

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra, telekadóra, valamint a magánszemély kommunális adójára vonatkozó törvényi felső adómérték a 2006-os évtől a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható (korrigálható). A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg az adómaximumot. A 2017. évi építményadó felső mértékének meghatározásához a 2015. évi fogyasztói árszínvonal változást is figyelembe kell venni, amikor az éves infláció mértéke -0,1% volt, vagyis defláció következett be, ezért a 2017. évi építményadó felső mértéke a 2016. évi mértékhez viszonyítva 2 Ft-tal csökken, így az építményadó megállapítható maximum adómérték 2017. január 1-jétől 1846 Ft/m²/év.

Telekadó esetében a megállapítható maximum adómérték a 2016 évi mértékhez viszonyítva 1 Ft-tal csökken, így 2017. január 1.-től a telekadó maximuma 335 Ft/m²/év.

Építményadó vonatkozásában egyik alkalmazott adómérték sem éri el a 2017. évre számított adómaximum összegét, ezért ebben az adófajtában módosítást nem tartalmaz a tervezet.

Szükségessé vált viszont az Ör. 7.§ c) pontjában szabályozott városközponti területek keretövezetben lévő belterületi telkek adómértékének a tervezetben javasolt csökkentésére, mellyel megvalósul az alkalmazott adómérték hozzáigazítása a 2017 évre számított telekadó maximumhoz.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa által hozott 5081/2012/4 (Zalaszentiván) határozat szerint konfiskáló (elvonó) jellegű az adótárgy értékét 70%-ban elvonó adó. Ezt

megelőzően – az Alaptörvény hatálybalépésével hatályát veszti – 758/B/2010 AB. határozat, ezt a mértéket 20%-ban határozta meg.

A főváros több kerületéhez hasonlóan az adómaximumban megállapított telekadó mérték álláspontunk szerint nem eredményezi annak konfiskáló jellegét egyik határozatba foglalt döntésre figyelemmel sem, tekintettel arra a tényre, hogy az önkormányzat illetékességi területén lévő telekingatlanok átlagos forgalmi értéke - a Nemzeti Adó és Vámhivatal Észak-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztály 2. szervezete által az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007.(XII.23.) PM. rendelete alapján nyújtott adatszolgáltatása által is alátámasztottan - 2015. évben meghaladta a 20.000.-Ft/m²-t. A külterületi telkek vonatkozásában a rendelkezésre álló adatszolgáltatás információt nem tartalmaz, azonban az ingatlan.com honlapon elérhető hirdetések között fellelt újpesti külterületi ingatlan árak minden esetben jóval meghaladták az 1.600.-Ft/m² árat, ezért a külterületre alkalmazott 320.-Ft/m² adómérték szintén nem tekinthető konfiskáló jellegűnek.

Az önkormányzat az adott évben hatályos helyi adó rendeletében 1999. évtől kezdődően minden évben telekadó mentességben részesíti a Htv. 19. §-ában foglaltakon túlmenően a magánszemély tulajdonában lévő lakóház építésére alkalmas telektulajdont és a magánszemély tulajdonában lévő lakóingatlanhoz tartozó telket, megvalósítva ezzel a helyi sajátosságok és a magánszemély adóalanyok teherviselő képességéhez - egyben az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez - igazodó adóztatást.

Újpest földrajzi, gazdasági adottságai nem tették szükségessé több adómérték bevezetését, tekintettel arra, hogy az önkormányzat illetékességi területén üdülő övezet vagy egyéb - a telekadó mérték meghatározása szempontjából releváns - települési jellemző ezt nem indokolta.

A 22 éve működtetett telekadó hatálya alá tartozó, adófizetési kötelezettséggel terhelt ingatlanok száma viszonylag alacsony, 2016 évben az önkormányzati adóhatóság nyilvántartásában szereplő 8.759 helyi adó alanyból csak 226 volt a telekadó alanya (12.825 helyi adó tárgyból 448 db telekadó adótárgy).

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A módosítási javaslat 1.-Ft-tal csökkenti a városközponti területek keretövezetben lévő belterületi telek adómértékét, az ezzel az adómértékkel jelenleg adóztatott terület 37.748,6 m² ebből következően a bevételkiesés összege várhatóan 37.749.-Ft.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:

A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás az adminisztratív terheket nem növeli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Amennyiben az önkormányzati rendelet nem követi a telekadó adómaximum csökkenését törvénysértést követ el, figyelemmel a hatályos helyi adóról szóló 1990. évi törvény 6. § c) pontjában foglaltakra, miszerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz,

az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan - az e törvényben meghatározott felső határookra, 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 magánszemélyek építési engedélyhez kapcsolódó telekadó mentességi kedvezményének módosítását az építési szabályokra vonatkozó jogszabályi környezet változása indokolja.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak, az alkalmazás érdemi többletköltséggel nem jár.

Újpest, 2016. november 15.

Dr. Molnár Szabolcs

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2016. (.....)
önkormányzati rendelete

**az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 6. § a) pontjának második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„ ... Ezen adómentesség az építési engedély kiadásának (bejelentéshez kötött épület esetében a bejelentés megtételének) évétől kezdődik és csak abban az esetben vehető igénybe, ha az építkezést az építési engedély érvényességi ideje alatt (bejelentéshez kötött épület esetében a bejelentés megtételéről számított 2 éven belül) megkezdik, ”

2. §

Az ÖR. 7. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(A telekadó évi mértéke)

„c) a településrendezési szabályok szerint VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében 335 Ft/m². ”

3. §

Ez a rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Indokolás

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6. § c) pontja értelmében az építményadó, telekadóra, valamint a magánszemély kommunális adójára vonatkozó törvényi felső adómérték a 2006-os évtől a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható (korrigálható). A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg az adómaximumot. A 2017. évi építményadó felső mértékének meghatározásához a 2015. évi fogyasztói árszínvonal változást is figyelembe kell venni, amikor az éves infláció mértéke - 0,1% volt, vagyis defláció következett be, ezért a 2017. évi építményadó felső mértéke a 2016. évi mértékhez viszonyítva 2 Ft-tal csökken, így az építményadó megállapítható maximum adómérték 2017. január 1-jétől 1846 Ft/m²/év.

Telekadó esetében a megállapítható maximum adómérték a 2016. évi mértékhez viszonyítva 1 Ft-tal csökken, így 2017. január 1.-től a telekadó maximuma 335 Ft/m²/év.

A fentiek alapján szükségessé vált az Ör. 7.§ c) pontjában szabályozott városközponti területek keretövezetben lévő belterületi telkek adómértékének a tervezetben javasolt csökkentésére, mellyel megvalósul az alkalmazott adómérték hozzáigazítása a 2017. évre számított telekadó maximumhoz.

Az 1. § szerinti módosítást az építési jogszabályok időközi változása indokolja.