



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

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

Előterjesztő:	dr. Trippon Norbert alpolgármester
Előterjesztést készítette:	T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Moldván Tünde kabinetvezető Juhász András Gazdasági Főosztály Főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Dallos Andrea jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) értelmében a települési önkormányzatok a helyi közszolgáltatások biztosítása érdekében a helyi adók rendszerének keretein belül alakíthatják ki helyi adópolitikájukat, melynek során a Htv. 7.§-ában foglaltak szerint kell eljárnia, azaz az adóalap fajtáját, az adómértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy kell megállapítania, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az önkormányzat az adó mértékét - 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 – állapíthatja meg, azzal, hogy a Htv. 7. § c) pontja értelmében az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

A törvényi felső mérték és a valorizáció tehát együttesen határozza meg az adómaximumot, ami a 2023 évi építményadó és telekadó felső mértékének meghatározásakor azt jelenti, hogy a 2021. évi fogyasztói árszínvonal-változást lehet figyelembe venni, amikor az éves infláció mértéke 5,1% volt.

Az adómaximum mindennek megfelelően 2023. január 1.-től

- építményadó esetében 2190,9 Ft/m²/év
- telekadó esetében 398,3 Ft/m²/év

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 jelenleg hatályos helyi adó mértékek még 2019 évben kerültek elfogadásra a 2020 évre vonatkozóan, és ugyanezen adómértékek szerint történt az adóztatás a 2021 és 2022 adóévekben is, mivel a tisztelt Képviselő-testület által 2021 évre és a 2022 évre rendeletileg elfogadott adómérték módosítások nem léphettek hatályba a következők miatt:

- 2021 évre vonatkozóan a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendeletben rögzített adóbevezetési és adóemelési moratórium okán,
- 2022 évre vonatkozóan pedig, a Htv.-t egészítette ki egy új, 51/P.§-sal a minimálbér és a garantált bérminimum 2022. évi emelésével összefüggésben szükséges adóintézkedésekről, valamint egyes más intézkedésekről szóló 2021. évi CXXXI. törvény 1.§-a, amely szerint:
 - A 2022. évben végződő adóévben a helyi adó és a települési adó mértéke nem lehet magasabb, mint ugyanazon helyi adónak, települési adónak a 2020. december 2-án hatályos és alkalmazandó önkormányzati adórendeletben megállapított adómértéke.
 - Az önkormányzatnak a 2020. december 2-án hatályos adórendelete szerinti adómentességet, adókedvezményt a 2022. évben végződő adóévben is fenn kell tartania.
 - A települési önkormányzat a 2022. évre új helyi adót, új települési adót nem jogosult bevezetni.

Mindez az eltelt 2 év alatt számításaink szerint már önmagában több száz millió forint bevételkiesést jelentett, de ez mellett például további jelentős kiesést okozott a gépjárműadó átcsoportosításából a reklámhordozók adóztatásának megszüntetéséből bekövetkező bevételkiesés.

Ezzel egyidejűleg jelentősen növekednek az Önkormányzat kiadásai azáltal, hogy többek között a sokszorosára emelkedett a befizetendő szolidaritási hozzájárulás, az önkormányzatok kikerültek a rezsicsökkentés hatálya alól, és rohamos mértékben növekedik az infláció:

a fogyasztói árak 2022 októberében már átlagosan 21,1%-kal haladták meg az egy évvel korábbi, az MNB szeptemberi előrejelzése szerint 13,5 – 14,5 % lesz a várható a 2022 évi infláció, ezáltal nagyságrendileg 900 millió reálértékcsökkenés következett már be, a 2023 évit pedig 11,5 – 14,0 %-ra prognosztizálják.

A fentieket mérlegelve a 2023. január 1.-től alkalmazandó adómértékek és egyéb rendelkezések meghatározásakor jelen előterjesztés szemben a lehetséges 5,1%-os valorizációval szemben 4,9 %-os adómérték emelést javasol és továbbra is fent kívánja tartani 2011 évtől megteremtett differenciált adóztatást, az építményadó esetében négy, a telekadó esetében pedig három adómérték meghatározásával.

Mivel fontos várospolitikai célkitűzés, hogy a gépjárművek tárolása minél inkább a saját gépkocsitárolókban történjen - szemben a közterületi megoldással - a magánszemélyek tulajdonában lévő gépjárműtárolók illetve teremgarázsok után a módosítási javaslat továbbra is a rendkívül kedvező - a törvény adómaximum 33,5 %- illetve 19,6. %-ának megfelelő mértékű - adómértéket határoz meg.

Mind ezek mellett fontos kiemelni, hogy a Htv. 13. és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően mentes az építményadó alól a magánszemély (magánszemélyek) tulajdonában álló lakás, valamint a magánszemély tulajdonában lévő lakóház építésére alkalmas, 1500 m²-t meg nem haladó nagyságú telektulajdon 2 évig, illetve a magánszemély tulajdonában lévő lakóingatlanhoz tartozó, egyébként adóköteles telekrész 1000 m²-t meg nem haladó nagyságú része.

Az adóbevételi többlet legjelentősebb része tehát az 500 m² hasznos alapterületet meghaladó építmények tulajdonosait terheli, azaz a döntően a nagyobb adóerővel bíró adózók tulajdonára vonatkozik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely a jelen előterjesztés 4. mellékleteként csatolásra került.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 2. pontja értelmében a rendelettervezetet a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörében tárgyalja.

A rendelettervezet elfogadása az Mötv. 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés c) pontja alapján a rendelettervezetet nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

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

Rendeleti javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 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 az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2022. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2022. november 18.



Dr. Trippon Norbert

Melléklet:

1. melléklet: Rendelettervezet
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2022. (.....)
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 kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) Az építményadó évi mértéke – a (2)-(4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 2182 Ft/m².
 (2) Az építményadó évi mértéke – a (3) és (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 1910 Ft/m², ha
 a) az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott társasházi albetétként szereplő építmény hasznos alapterülete nem éri el az 500 m²-t,
 b) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő adóköteles építmények együttes hasznos alapterülete nem éri el az 500 m²-t.
 (3) A kizárólag magánszemély (magánszemélyek) tulajdonában lévő gépkocsitároló (garázs) esetében az építményadó évi mértéke – a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – a hasznos alapterület minden négyzetmétere után 734 Ft/m².
 (4) Hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség után az építményadó évi mértéke az arányosan számított adóalap minden négyzetmétere után 430 Ft/m².”

2. §

Az Ör. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

“7. § A telekadó évi mértéke

- a) külterületi telek esetében 382 Ft/m²,
- b) belterületi telek esetében – a c) pontban meghatározott kivétellel – 392 Ft/m²,
- c) a 2015. március 17-én hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv 1. melléklet Területfelhasználás tervlapján VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében 396 Ft/m².”

Ez a rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Dallos Andrea
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2022. hó napján.

Általános Indokolás

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra /Htv. 16. § a) pont/, a telekadóra /Htv. 22. § a) pont/, valamint a magánszemély kommunális adójára (Htv. 26. §) vonatkozó törvényi felső adómérték a 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 (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, s így együttesen határozza meg az adómaximumot (adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-gyel, 1,042-vel, 1,049-cel, 1,039-cel, 1,057-tel, 1,017-tel, 0,998-cal, 0,999-cel, 1,004-gyel, 1,024-gyel, 1,028-cal, 1,034-gyel, 1,033-mal valamint 1,051-gyel).

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

2023. január 1.-jétől megállapítható maximum adómérték:

- **Építményadó (épület, épületrész után): 2.190,9 Ft/m²**
- **Telekadó: 398,3 Ft/m²**

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében az adómaximum „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni.

Önkormányzatunk az emelés lehetőségével úgy kívánt élni, hogy továbbra is érvényre jusson az a kiemelt cél, hogy a magánszemélyek részére megállapított kedvezményes építményadó mértékek és eddig is biztosított építmény és telekadó mentességek változatlanul fennálljanak.

Ennek megfelelően a 2023 évtől javasolt adómértékek számítása a 2022 évre a tisztelt Képviselő-testület által rendeletileg elfogadott, ám az ismertettek szerint hatályba nem léptetett adómértékek valorizációjával történt az alábbiak szerint:

2022 évre elfogadott adómérték		valorizációs mérték	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték
Építmény adómérték 4.§ (1) bekezdés	2.080 Ft/m ²	1,049	2181,9 Ft/m ²	2182 Ft/m ²
Építmény adómérték 4.§ (2) bekezdés	1820 Ft/m ²		1909,2 Ft/m ²	1910 Ft/m ²
Építmény adómérték 4.§ (3) bekezdés	700 Ft/m ²		734,3 Ft/m ²	734 Ft/m ²
Építmény adómérték 4.§ (4) bekezdés	410 Ft/m ²		430,1 Ft/m ²	430 Ft/m ²
Telek adómérték 7.§ a) pont	364 Ft/m ²		381,8 Ft/m ²	382 Ft/m ²
Telek adómérték 7.§ b) pont	374 Ft/m ²		392,3 Ft/m ²	392 Ft/m ²
Telek adómérték 7.§ c) pont	378 Ft/m ²		396,5 Ft/m ²	396 Ft/m ²

Adómértékek alakulásának bemutatása az adóévek szerint

ÉPÍTMÉNYADÓ					
év	Ör	hatályos adómérték (Ft/m ² /év)	lehetséges valorizáció mértéke	következő évi adómaximum (Ft/m ² /év)	következő évre javasolt adómérték (Ft/ m ² /év)
2020	4.§ (1) bek	1947	3,4 %	2018,0	2013
	4.§ (2) bek	1678			1762
	4.§ (3) bek	646			678
	4.§ (4) bek	378			397
2021 (adóstop)	4.§ (1) bek	1947	3,3 %	2084,6	2080
	4.§ (2) bek	1678			1820
	4.§ (3) bek	646			700
	4.§ (4) bek	378			410
2022 (adóstop)	4.§ (1) bek	1947	5,1%	2190,9	2182
	4.§ (2) bek	1678			1910
	4.§ (3) bek	646			734
	4.§ (4) bek	378			430

TELEKADÓ					
év	Ör	hatályos adómérték (Ft/m ² /év)	lehetséges valorizáció mértéke	következő évi adómaximum (Ft/m ² /év)	következő évre javasolt adómérték (Ft/ m ² /év)
2020	7.§ a) pont	336	3,4 %	366,9	353
	7.§ b) pont	344			361
	7.§ c) pont	353			365
2021 (adóstop)	7.§ a) pont	336	3,3 %	379,0	364
	7.§ b) pont	344			374
	7.§ c) pont	353			378
2022 (adóstop)	7.§ a) pont	336	5,1%	398,3	382
	7.§ b) pont	344			392
	7.§ c) pont	353			396

Részletes indokolás**1.§-hoz**

Az építményadó 2023. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

2.§-hoz

A telekadó 2023. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

3.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz

Előzetes hatásvizsgálat

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

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

Az előterjesztésben javasolt adómérték módosításokkal a jövő évben, optimális esetben az építményadó vonatkozásában 349 millió forint bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- a magánszemélyek gépjárműtárolója esetében 88.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 7.-Ft /m²
- a magánszemélyek teremgarázsa esetében 52.-Ft /m², azaz egy hónapra vetítve 4.-Ft/m²
- az 500 m² meg nem haladó alapterületi építmények esetében 232.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 19.-Ft/m²
- az 500 m² meghaladó alapterületi építmények esetében 235.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 20.-Ft/m² adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó három adómértékének javasolt valorizációja optimális esetben várhatóan 92millió forint bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- külterületi telekingatlan esetében 46.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 4.-Ft/m²
- belterületi telekingatlan esetében 48.-Ft /m², azaz egy hónapra vetítve 4.-Ft/m²
- városközpontban lévő telekingatlan esetében 43.-Ft/m² azaz egy hónapra vetítve 4.-Ft/m² adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest

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, azonban amennyiben ismét kihirdetésre kerül olyan központi rendelkezés, amely miatt a tervezet elfogadásával megalkotott önkormányzati rendelet nem léphet hatályba, abban az esetben a képviselő-testületnek e tárgyban az év végéig megvalósítandó rendeletalkotási kötelezettsége keletkezik.

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

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. § értelmében a 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, ezért a 2023. évre vonatkozó helyi adó mértékek megállapítására, adórendeletek felülvizsgálatára, rendeletmódosításra vonatkozó önkormányzati rendeletet legkésőbb december 2.-ig ki kell hirdetni.

A javasolt építmény és telekadó adómértékek emelésének elmaradása, az ebből fakadóan optimálisan várható összesen 441 millió forint bevételi többlet elmaradását vonja maga után.

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.

