



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3155
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250
Management System
ISO 9001:2015
valid until: 2025-06-25

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: Simondán Bence kabinetvezető
Juhász András gazdasági főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Moldván Tünde jegyző

Képviselő-testület ülésének időpontja: 2023. november 30.

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) értelmében a települési önkormányzatok a helyi közszolgáltatások biztosítása érdekében a helyi adók rendszerének keretein belül alakíthatják ki helyi adópolitikájukat. Ennek során a Képviselő-testületnek a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakat figyelembe véve 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 építményadóra, telekadóra, valamint a magánszemélyek kommunális adójára vonatkozó törvényi felső adómérték az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, korrigálható. A 2022. évben az infláció 14,5% volt, ezért 2024-re az építményadó mértékének maximuma az idei 2.190 Ft/m²-ről 2.508 Ft/m²-re módosul, míg a telekadó mértékének maximuma az idei 398 Ft/m²-ről 456 Ft/m²-re módosul.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvényben megfogalmazott felelős gazdálkodási követelményeket betartsa, adópolitikáját a kialakult pénzügyi helyzethez kell igazítani, figyelemmel többek között arra, hogy az MNB 2023. szeptemberi inflációs jelentésének előrejelzése szerint a fogyasztóiár-index 2023. évben 17,6 -18,1 % között várható.

Azaz miközben az Önkormányzatnak a tárgyévi kiadásait az aktuális inflációs környezetben szükséges finanszírozni, az adómaximum legfeljebb a 2022. évi (14,5%) infláció mértékével emelkedhet, amely eleve az elérhető helyi adóbevételek reálérték csökkenését okozza.

Az Önkormányzat adómegállapítási jogának gyakorlását szabályozó rendelkezéseket illetően, valamint a helyi sajátosságok, az Önkormányzat gazdálkodási követelményei, az adóalanyok teherviselő képességei tekintetében nem történt javulás az elmúlt évhez képest.

Az Önkormányzatnak figyelemmel kell lennie a közfeladatok ellátásához kapcsolatos kiadások folyamatos emelkedésére, és a lakosságot terhelő növekvő terhekre. A reálkeresetek a legutolsó adatok szerint csökkennek, a KSH által közölt adatok szerint júliusban - 2,0%, augusztusban - 1,0%-kal. Erre való tekintettel a 2024. január 1.-től alkalmazandó adómértékek meghatározásakor az Önkormányzat a teherbíróképességének függvényében – javaslatom szerint – továbbra is igyekszik átvállalni a lakosságot súlytó terhekből.

Az **építményadó** adónemben a lehetséges 14,5%-os valorizációval szemben

- **nem javaslok emelést** az alaprendelet (Ör.) 4. § (3) bekezdésében meghatározott, magánszemélyek tulajdonában lévő *gépjárműtárolók* valorizációjára;
- **nem javaslok emelést** az Ör. 4. § (4) bekezdésében meghatározott, magánszemélyek tulajdonában álló *teremgarázsok* adómértékének valorizációjára;
- **5%-os adómérték emelést javaslok** az Ör. 4. § (2) bekezdésében meghatározott, *500 m² hasznos alapterületet el nem érő építmények* adómértéke esetében, ezáltal a jelenlegi 1.910 Ft/m²/év adómérték 2.000 Ft/m²/év adómértékre növekedne, amelynek elfogadása esetén az Önkormányzat mintegy **19 millió Ft** plusz építményadó bevétellel számolhat;
- **10%-os adómérték emelést javaslok** az Ör. 4. § (1) bekezdésében meghatározott, *500 m² hasznos alapterületet elérő és azt meghaladó építmények* általános adómértéke esetében, ezáltal a jelenlegi 2.182 Ft/m²/év adómérték, 2.400 Ft/m²/év adómértékre módosulna, amelynek elfogadása esetén az Önkormányzat **271 millió Ft** építményadó bevételi többletet realizálhat.

Az adómértékek valorizációjából eredően várhatóan keletkező építményadó bevételi többlet jelentősebb része tehát az 500 m² hasznos alapterületet meghaladó építmények tulajdonosait terheli.

A **telekadó** adónemben a lehetséges 14,5%-os valorizációval szemben,

- **nem javaslok emelést** az Ör. 7. § a) pontja szerinti *külterületi telkek* esetén, ezáltal az adómérték a jelenleg hatályos 382 Ft/m²/év maradna;
- **10% emelést javaslok** az Ör. 7. § b) pontjában meghatározott *belterületi telkek* adómértékére, ezáltal a az adómérték 392 Ft/m²/év adómértékről 431 Ft/m²/év adómértékre módosulna, amely megközelítőleg **73 millió Ft** többletbevételt jelenthet;
- **10% emelést javaslok** az Ör. 7. § c) pontjában meghatározott *városközponti területek* valorizációjára, így az adómérték 396 Ft/m²/év adómértékről 436 Ft/m²/év adómértékre növekedne, mindez **2 millió forint** többlet telekadó bevételt jelenthet.

Azáltal, hogy az Önkormányzat a lehetséges 14,5 százalékos valorizáció helyett 0 százalékban, 5 százalékban, és 10 százalékban határozza meg az adómértékek korrekciójának mértékét, a fogyasztóiár-index változásból meghatározott valorizáció, azaz a 2022. évi infláció

- egészét a gépjárműtárolók, a teremgarázsok, a külterületi telkek,
- nagyságrendileg kétharmadát az 500 m² hasznos alapterületet el nem érő építmények;
- mintegy egyharmadát az 500 m² hasznos alapterületet elérő és azt meghaladó építmény tulajdonosaitól lényegében átvállalja.

Ezzel a döntéssel Önkormányzatunk figyelembe veszi a lakosság terheinek növekedését és eltekint az adók maximumának megfizetésétől.

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: Möt.) 42. § 2. pontja értelmében a rendeletalkotás a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

A rendelet-tervezet elfogadása az Möt. 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 rendelettervezetet, 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 rendelettervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2023. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. november 24.


Dr. Trippon Norbert


Melléklet:

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

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2023. (.....)
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. § (1) – (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építményadó évi mértéke – a (2)-(4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 2400 Ft/m².

(2) Az építményadó évi mértéke – a (3) és (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 2000 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.”

2. §

Az Ör. 7. § b) és c) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[A telekadó évi mértéke]

„ b) belterületi telek esetében – a c) pontban meghatározott kivétellel – 431 Ft/m²,

c) a 2015. március 17-én hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv 1. melléklet Területfelhasználás tervlapján VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében 436 Ft/m².”

3. §

Ez a rendelet 2024. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. hó napján.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

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, 1,051-gyel, valamint 1,145-tel).

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) elérhetősége:

https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html

2024. január 1.-jétől megállapítható maximum adómérték ennek megfelelően:

- Építményadó (épület, épületrész után): 2508,6 Ft/m²
- Telekadó: 456,1 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 2024 évtől javasolt adómérték valorizációk számítása az alábbi:

2023 évre elfogadott adómérték		valorizáció	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték
Építmény adómérték 4.§ (1) bekezdés	2.182 Ft/m ²	10 %	2400,2 Ft/m ² /év	2400 Ft/m ² /év
Építmény adómérték 4.§ (2) bekezdés	1910 Ft/m ²	5 %	2005,5 Ft/m ² /év	2000 Ft/m ² /év
Telek adómérték 7.§ b) pont	392 Ft/m ²	10 %	431,2 Ft/m ² /év	431 Ft/m ² /év
Telek adómérték 7.§ c) pont	396 Ft/m ²	10 %	435.6 Ft/m ² /év	436 Ft/m ² /év

Részletes indokolás**1. §-hoz**

Az építményadó 2024. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

2. §-hoz

A telekadó 2024. 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 összesen mintegy 291 millió forint bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- az 500 m² meg nem haladó alapterületű építmények esetében 90.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 7,5.-Ft/m² növekedést,
- az 500 m² meghaladó alapterületű építmények esetében 218.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 18.-Ft/m² adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó három adómértékéből kettő esetében javasolt valorizációja optimális esetben várhatóan 75 millió forint bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- belterületi telekingatlan esetében 39.-Ft/m², azaz egy hónapra vetítve 3,25.-Ft/m²
- városközpontban lévő telekingatlan esetében 40.-Ft/m² azaz egy hónapra vetítve 3,3.-Ft/m² adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest

Újpest közigazgatási területén az ingatlanok átlagos négyzetméter ára folyamatosan emelkedett az elmúlt években. Az ingatlan.com által e tárgyban közölt statisztika szerint: <https://ingatlan.com/iv-ker> 2018 és 2023 év között kerületünkben az átlagos négyzetméter árak a lakások esetében 504 ezer forintról 855 ezer forintra, házak esetében 385 ezer forintról 829 ezer forintra, telkek esetében 92 ezer forintról 178 ezer forintra növekedtek, melyekhez viszonyítva az Újpest illetékességi területén alkalmazott és alkalmazni kívánt adómértékeket megállapítható, hogy azok nem tekinthetők elvonó (konfiskáló) jellegűnek

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:

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 366 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.