



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István Út 14.  
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133  
✉ trippon.norbert@ujpest.hu  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**POLGÁRMESTERE**

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2024. november 28.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 2025. évre vonatkozó helyi adók (építményadó, telekadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó) és a talajterhelési díj rendeletek felülvizsgálatára és módosítására
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde 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. 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.

Mindezek alapján megtörtént a helyi adó rendeletek felülvizsgálata, megállapítást nyert, hogy **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az idegenforgalmi adóról szóló 33/2010. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a talajterhelési díjről szóló 30/2004. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének módosítása nem szükséges**, a hatályos törvényi előírásoknak megfelelnek.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében **az építményadóra, telekadóra, valamint a magánszemélyek 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. Ez lényegében azt jelenti, hogy az Önkormányzat a következő évi adómértékek meghatározásakor még csak a két évvel korábbi inflációt tudja érvényesíteni, miközben már meg kellett fizetnie az előző évi és a tárgyévi infláció miatti magasabb költségeket. Így összeségében az Önkormányzat bevételi oldalon 3 éves csúszással tudja érvényesíteni a pénzromlást.

A törvényi felső mérték és a valorizáció tehát együttesen határozza meg az adómaximumot, ami a 2025. évi építményadó és telekadó felső mértékének meghatározásakor a 2023. évi összes fogyasztói árszínvonal-változással történő számítást jelenti, ami a KSH adata szerint 17,6 % volt.

Az adómaximum ennek megfelelően 2025. január 1-jétől építményadó esetében 2 950 Ft/m<sup>2</sup>/év, telekadó esetében 536 Ft/m<sup>2</sup>/év, a magánszemély kommunális adója esetében pedig 45 592 Ft/adótárgy, az adómaximumokat az adómértékek nem érik el.

Fentiekből következik azon túl, hogy három évvel később térülhet meg a bevételekben a korábban a kiadási oldalon már megfizetett inflációs többletköltség, az Önkormányzat amennyiben nem él a valorizáció lehetőségével adóbevételei reálértéke folyamatosan csökken.

Az Önkormányzat által ellátandó kötelező feladatok, valamint az Önkormányzat által biztosított önként vállalt feladatok zavartalan, lakosság érdekeinek megfelelő színvonalú ellátása érdekében javasoljuk, hogy

a 2025. január 1-jétől alkalmazandó adómértékek meghatározásakor az Önkormányzat a teherbíróképességének függvényében továbbra is vállaljon át a lakosságot sújtó terhekből, ezért jelen előterjesztés **építményadó adónemben** a 2025. évre lehetséges **2 950 Ft/m<sup>2</sup>/év adómaximummal szemben**

- a) **az előző évi inflációval azonos mértékű 17,6 % emelést érvényesítsen, azaz 506 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítással továbbra is fenntartja azt az előző évben biztosított 14,5 % „kedvezményt” amely azáltal keletkezett, hogy 2024. évre az Önkormányzat nem érvényesítette az inflációt a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Ör.) 4. § (4) bekezdésében meghatározott, hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő **teremgarázs** esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség utáni adómérték esetében;
- b) **az előző évi inflációval azonos mértékű 17,6% emelést érvényesítsen, azaz 864 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítással továbbra is fenntartja azt az előző évben biztosított 14,5 % „kedvezményt” amely azáltal keletkezett, hogy 2024. évre az Önkormányzat nem érvényesítette az inflációt az Ör. 4. § (3) bekezdésében meghatározott, kizárólag magánszemélyek tulajdonában lévő **gépkocsitároló** (garázs) adómértéke esetében;
- c) **az előző évi inflációval azonos mértékű 17,6% emelést érvényesítsen, azaz 2 352 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítással továbbra is fenntartja azt az előző évben biztosított 4,5 % „kedvezményt” amely azáltal keletkezett, hogy 2024. évre az Önkormányzat nem érvényesítette teljeskörűen az inflációt az Ör. 4. § (2) bekezdésében meghatározott, **500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet el nem érő** építményadó adómérték esetében;
- d) **22,1% emelést érvényesítsen 2 930 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítással utólag építse be az előző évben biztosított kedvezményt az Ör. 4. § (1) bekezdésében meghatározott, **500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet elérő** és azt meghaladó épületek általános adómértéke esetében.

Az adómértékek valorizációjából eredően várható **építményadó bevételi többlet** jelentősebb része tehát az 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó építmények tulajdonosait, azaz a nagyobb adóerővel rendelkező vállalkozásokat terheli.

**Telekadó adónemben** jelen előterjesztés a 2025. évre lehetséges **536 Ft/m<sup>2</sup>/év adómaximummal szemben**

- a) **466 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítást javasol az Ör. 7. § a) pontjában meghatározott külterületi telkek adómértéke esetében,
- b) **526 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítást javasol az Ör. 7. § b) pontjában meghatározott belterületi telkek adómértéke esetében,
- c) **532 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték** megállapítást javasol az Ör. 7. § c) pontjában meghatározott városközponti telkek adómértéke esetében.

Fontos kiemelni, hogy a Htv. 13. és 13/A. §-aiban foglaltakon túlmenően, rendeletünkben továbbra is mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló lakás, valamint a magánszemély tulajdonában lévő lakóház építésére alkalmas, 1500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nagyságú telektulajdon 2 évig, illetve a magánszemély tulajdonában lévő lakóingatlanhoz tartozó, egyébként adóköteles telekrész 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nagyságú része.

A **magánszemély kommunális adója adónemben** jelen előterjesztés a lehetséges 45 592 Ft/adótárgy adómaximummal szemben, 37 600 Ft/adótárgy adómérték megállapítást. – **azaz az előző évi inflációval azonos mértékű, 17,6% emelést** – javasol, ezzel továbbra is fenntartja az előző évben biztosított 14,5% „kedvezményt” amely azáltal keletkezett, hogy 2024. évre az Önkormányzat nem érvényesítette az inflációt.

Szintén kiemelendő, hogy továbbra is mentes a kommunális adó alól a magánszemély tulajdonában, bérleti jogában álló lakás, adókötelezettség kizárólag abban az esetben keletkezik, ha a lakás az önkormányzati rendeletben rögzített mentesség alóli kivételek szabálya alá tartozónak minősül (a lakásba vállalkozás szék-helye, telephelye, fióktelepe van megjelölve, albérletbe, vagy bérbe adják etc.).

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. 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 rendeletalkotás a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre, 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.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága jelen előterjesztést a 2024. november 27-i ülésén tárgyalja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezeteket, figyelemmel azok indokolásában foglaltakra, szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

### Rendeleti javaslat I.

**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 ..../2024. (.....) önkormányzati rendeletét**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

### Rendeleti javaslat II.

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2024. (.....) önkormányzati rendeletét**

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2024. november 22.



**Dr. Trippon Norbert**  
polgármester

### Mellékletek:

1. melléklet: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezete
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat
5. melléklet: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezete
6. melléklet: Általános indokolás
7. melléklet: Részletes indokolás
8. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2024. (.....)**  
**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 13. § (1) bekezdés 13. pontjában és 23. § (5) bekezdés 15. 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 **2 930 Ft/m<sup>2</sup>**.

(2) Az építményadó évi mértéke – a (3) és (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után **2 352 Ft/m<sup>2</sup>**, ha

a) az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott társasházi albetétként szereplő építmény hasznos alapterülete nem éri el az 500 m<sup>2</sup>-t,

b) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő adóköteles építmények együttes hasznos alapterülete nem éri el az 500 m<sup>2</sup>-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 **864 Ft/m<sup>2</sup>**.

(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 **506 Ft/m<sup>2</sup>**.”

2. §

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

[A telekadó évi mértéke]

“7. § A telekadó évi mértéke

a) külterületi telek esetében **466 Ft/m<sup>2</sup>**,

b) belterületi telek esetében – a c) pontban meghatározott kivétellel – **526 Ft/m<sup>2</sup>**,

c) a 2015. március 17-én hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv 1. melléklet Területfelhasználás tervlapján VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében **532 Ft/m<sup>2</sup>**.”

3. §

Ez a rendelet 2025. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

Dr. Trippon Norbert  
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2024. .... hó ..... napján.

### Általános indokolás

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadó (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, 1,145-tel valamint 1,176-tal.

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) elérhetősége: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html)

2025. január 1.-jétől megállapítható maximum adómérték ennek megfelelően:

- Építményadó (épület, épületrész után): 2 950,1 Ft/m<sup>2</sup>
- Telekadó: 536,4 Ft/m<sup>2</sup>

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 kíván 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 2025. évtől javasolt adómértékek valorizáció számítása az alábbi:

2024 évre elfogadott adómérték		valorizáció	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték	2025 évi adómaximum
Építmény adómérték 4.§ (1) bekezdés	2400 Ft/m <sup>2</sup> /év	22,1 %	2930,4 Ft/m <sup>2</sup> /év	2930 Ft/m <sup>2</sup> /év	2 950 Ft/m <sup>2</sup> /év
Építmény adómérték 4.§ (2) bekezdés	2000 Ft/m <sup>2</sup> /év	17,6 %	2352,0 Ft/m <sup>2</sup> /év	2352 Ft/m <sup>2</sup> /év	2 950 Ft/m <sup>2</sup> /év
Építmény adómérték 4.§ (3) bekezdés	734 Ft/m <sup>2</sup> /év	17,6 %	863,2 Ft/m <sup>2</sup> /év	864 Ft/m <sup>2</sup> /év	2 950 Ft/m <sup>2</sup> /év
Építmény adómérték 4.§ (4) bekezdés	430 Ft/m <sup>2</sup> /év	17,6 %	505,7 Ft/m <sup>2</sup> /év	506 Ft/m <sup>2</sup> /év	2 950 Ft/m <sup>2</sup> /év
Telek adómérték 7.§ a) pont	382 Ft/m <sup>2</sup> /év	22,1 %	466,4 Ft/m <sup>2</sup> /év	466 Ft/m <sup>2</sup> /év	536 Ft/m <sup>2</sup> /év
Telek adómérték 7.§ b) pont	431 Ft/m <sup>2</sup> /év	22,1 %	526,3 Ft/m <sup>2</sup> /év	526 Ft/m <sup>2</sup> /év	536 Ft/m <sup>2</sup> /év
Telek adómérték 7.§ c) pont	436 Ft/m <sup>2</sup> /év	22,1 %	532,4 Ft/m <sup>2</sup> /év	532 Ft/m <sup>2</sup> /év	536 Ft/m <sup>2</sup> /év

### **Részletes indokolás**

#### **1.§-hoz**

Az építményadó 2025. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

#### **2.§-hoz**

A telekadó 2025. 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 bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- az 500 m<sup>2</sup> meghaladó alapterületű építmények esetében 530 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 44 Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- az 500 m<sup>2</sup> meg nem haladó alapterületű építmények esetében 352 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 29 Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- a magánszemély tulajdonában lévő gépkocsitároló esetében 130 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 11 Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- a hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség után 76 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 6,3 Ft/m<sup>2</sup>/hónap adófizetési kötelezettség

növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó javasolt valorizációja szintén jelentős bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- külterületi telek esetében 84 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 7 Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- belterületi telek esetében 95 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 7,9 Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- városközpontban lévő telek esetében 96 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 8 Ft/m<sup>2</sup>/hónap 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.

**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.

A javasolt építmény és telekadó adómértékek emelésének elmaradása, az ebből fakadóan optimálisan várható 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.

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2024. (.....)**  
**önkormányzati rendelete**  
**a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) 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 13. § (1) bekezdés 13. pontjában és 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § Az adó évi mértéke lakásonként, illetve lakásbérleti jogonként 37 600 Ft/adótárgy.”

2. §

Az Ör. 5. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Mentes az adó alól az a magánszemély tulajdonában álló lakás,]*

„b) amelyet tulajdonosa (több tulajdonos esetében legalább az egyik tulajdonos) az év első napján az Önkormányzat illetékességi területén *életvitelszerűen használ* és”

3. §

Az Ör. 5. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti életvitelszerű lakáshasználat azon ingatlan vonatkozásában valósul meg, amelyben a magánszemély adózó az életét szervezi (rendszeresen innen indul munkába, oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket (pl. főzés, mosás, étkezés) jellemzően folytatja, ahol havi rendszerességgel közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, és amely lakcím elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságoknál.”

4. §

Ez a rendelet 2025. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

Dr. Trippon Norbert  
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2024. .... 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, 1,051-gyel, 1,145-tel valamint 1,176-tal.

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) elérhetősége: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html)

2025. január 1.-jétől a magánszemély kommunális adójára megállapítható adómaximum 45 592 Ft/adótárgy.

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 kíván élni, hogy továbbra is érvényre jusson az a kiemelt cél, hogy a magánszemélyek részére biztosított kommunális adó mentesség változatlanul fennálljon.

Ennek megfelelően a 2025 évtől javasolt adómérték valorizációjának számítása az alábbi:

2024 évre elfogadott adómérték	valorizáció	Számított adómérték	Javasolt adómérték
32 000 Ft/adótárgy	17,6 %	37 632,0 Ft/adótárgy	37 600 Ft/adótárgy

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) önkormányzati rendelet jelenleg hatályos 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint „Mentes az adó alól az a magánszemély tulajdonában álló lakás [...] amelynek tulajdonosa (több tulajdonos esetében legalább az egyik tulajdonos) az év első napján az Önkormányzat illetékességi területén lakóhellyel rendelkezik.”

A Kúria több döntésében elvi tartalomként kimondta hogy, az önkormányzati jogalkotó az adókötelezettség fennálltát, fenn nem álltát, mértékét nem teheti függővé kizárólag a lakcímnnyilvántartás adataitól, ugyanakkor az önkormányzati adóhatóság ellenőrzési, illetve adóigazgatási eljárása során – az életvitelszerű lakhatás bizonyítékaként – figyelemmel lehet a lakcímnnyilvántartás adataira.

### **Részletes indokolás**

#### **1.§-hoz**

A magánszemélyek kommunális adójának 2025. január 1-től hatályos adómértékének meghatározását tartalmazza.

#### **2.§-hoz**

Módosító rendelkezést tartalmaz, amelyben pontosításra került az életvitelszerű lakáshasználattal összefüggő adómentességre vonatkozó rendelkezés.

#### **3.§-hoz**

Értelmező rendelkezést tartalmaz az előző szakaszban javasolt módosításhoz.

#### **4.§-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:**

A tervezet által javasolt 37 600 Ft/adótárgy adómérték elfogadása - a jelenleg érvényes 32 000 Ft/adótárgy adómérték megemelésével - optimális esetben 27 millió forint bevételi többlet realizálására nyújt lehetőséget, ami éves szinten 5 600 Ft/adótárgy/év, egy hónapra vetítve pedig 466 Ft/adótárgy adófizetési kötelezettség növekedést jelent az adóalanyok részére.

**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.

A javasolt adómérték emelés elmaradása, az ebből fakadóan optimálisan várható 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 többletköltséggel nem jár.

