Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
26/2026. (XI. 27.) önkormányzati rendelete
a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet, valamint az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadó, a telekadó és a kommunális adó mértékét oly módon állapítsa meg, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a teherbíró képességének függvényében továbbra is átvállaljon a lakosságot sújtó terhekből, ezzel egyidejűleg fenntartva, hogy az adómértékek és az adómentességek összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.
[2] 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 a) pontjában, 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 a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet módosítása

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet 4. §-ában a „39 000" szövegrész helyébe „40 700" szöveg lép.

2. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

2. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„*3. § (1) Mentes az építményadó alól – a Htv. 13. és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően – a magánszemély adóalany lakása, lakásban lévő tulajdoni-, vagyoni értékű jogosultsági hányada.*

(2) Az adóalanynak nem kell adatbejelentést tennie azon lakása, lakásban lévő tulajdoni-, vagyoni értékű jogosultsági hányada után, amely az (1) bekezdés alapján mentes az építményadó alól."

Dr. Gácsi Anett Erzsébet

Nagy S.

Juhász András

3. §

Az Ör. 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„4. § (1) Az építményadó évi mértéke – a (2)–(4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az adótárgy hasznos alapterülete után 3 172 Ft/m².
(2) Az építményadó évi mértéke – az (1), (3) és (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az adótárgy hasznos alapterülete után 2 546 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 a) pontban foglaltak kivételével – a magánszemély – ide nem értve az egyéni vállalkozót – adóalany építményének hasznos alapterülete nem éri el az 500 m²-t,
c) – az a) pontban foglaltak kivételével – a Htv. szerinti vállalkozó adóalany építményének hasznos alapterülete nem éri el a 400 m²-t.
(3) A magánszemély adóalany gépkocsitárolója (garázsa) esetében az építményadó évi mértéke – a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – a hasznos alapterület után 935 Ft/m².
(4) Hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély adóalany tulajdoni hányadára jutó építményadó évi mértéke az arányosan számított adóalap minden négyzetmétere után 548 Ft/m².”

4. §

Az Ör. 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § Mentes a telekadó alól a Htv. 19. §-ában foglaltakon túlmenően
a) a magánszemély adóalany lakóház építésére alkalmas, 1500 m²–t meg nem haladó nagyságú telke 2 évig. Ezen adómentesség az építési engedély kiadása (bejelentéshez kötött épület esetében a bejelentés megtétele) évét követő évtől kezdődik és csak abban az esetben állapítható meg, ha az építkezést az építési engedély érvényességi ideje alatt (bejelentéshez kötött épület esetében a bejelentés megtételéről számított 2 éven belül) megkezdik,
b) a magánszemély adóalany lakóingatlanához tartozó, egyébként adóköteles telek 1000 m²–t meg nem haladó nagyságú része.”

5. §

Az Ör.
a) 7. § *a)* pontjában a „*483*” szövegrész helyébe az „*504*” szöveg,
b) 7. § *b)* pontjában az „*545*” szövegrész helyébe az „*569*” szöveg,
c) 7. § *c)* pontjában az „*552*” szövegrész helyébe az „*576*” szöveg
lép.

6. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Jegyző 1

Dr. Gácsi Anett Erzsébet
jegyző

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Polgármester 1

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2026. november hó 27. napján.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Jegyző 1

Dr. Gácsi Anett Erzsébet

Juhász András

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, 1,176-tal, 1,037-tel valamint 1,044-gyel).

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

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.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az emelés lehetőségével úgy kíván élni, hogy továbbra is érvényre jusson az a kiemelt cél, hogy a magánszemélyek részére megállapított kedvezményes építményadó-mértékek és az eddig is biztosított építmény- és telekadó mentességek változatlanul fennálljanak.

Ennek megfelelően a 2027. évtől javasolt építmény- és telekadó adómérték módosítások valorizáció számítása az alábbi:

2026. évre elfogadott adómérték		valorizáció	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték	2027. évi adómaximum
Építményadó-mérték 4.§ (1) bekezdés	3 038 Ft/m²/év	4,4 %	3 171,7 Ft/m²/év	3 172 Ft/m²/év	3 193 Ft/m²/év
Építményadó-mérték 4.§ (2) bekezdés	2 439 Ft/m²/év	4,4 %	2 546,3 Ft/m²/év	2 546 Ft/m²/év	3 193 Ft/m²/év
Építményadó-mérték 4.§ (3) bekezdés	896 Ft/m²/év	4,4 %	935,4 Ft/m²/év	935 Ft/m²/év	3 193 Ft/m²/év
Építményadó-mérték 4.§ (4) bekezdés	525 Ft/m²/év	4,4 %	548,1 Ft/m²/év	548 Ft/m²/év	3 193 Ft/m²/év
Telekadó-mérték 7.§ a) pont	483 Ft/m²/év	4,4 %	504,3 Ft/m²/év	504 Ft/m²/év	580 Ft/m²/év
Telekadó-mérték 7.§ b) pont	545 Ft/m²/év	4,4 %	569,0 Ft/m²/év	569 Ft/m²/év	580 Ft/m²/év
Telekadó-mérték 7.§ c) pont	552 Ft/m²/év	4,4 %	576,3 Ft/m²/év	576 Ft/m²/év	580 Ft/m²/év

A rendelet megtartja a kialakított differenciált helyi adórendszert, amely a kerület lakóinak és vállalkozóinak közteherviselési kötelezettségeit arányosan és méltányosan állapítja meg, elősegítve ezzel a társadalmi igazságosság elvének érvényesülését, egyúttal biztosítva az önkormányzat alapvető feladatainak - állampolgárok és helyi vállalkozások közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazodó - ellátását. A rendelet célja továbbá, hogy az új szabályozás mindenben feleljen meg a hatályos anyagi és eljárási adótörvényekben foglalt követelményeknek, teljes összhangot biztosítva a helyi adó törvénnyel.

A 2027. évtől javasolt kommunális adó adómérték valorizációjának számítása az alábbi:

2026. évre elfogadott adómérték	valorizáció	Számított adómérték	Javasolt adómérték	2027. évi adómaximum
39 000 Ft/adótárgy	4,4 %	40 716,0 Ft/adótárgy	40 700 Ft/adótárgy	49 359 Ft/adótárgy

Dr. Gulyás Anett Erzsébet

Juhász András

Részletes indokolás

1. §-hoz

A magánszemélyek kommunális adójának 2027. január 1-jétől hatályos adómértékének meghatározását tartalmazza.

2. és 4. §-hoz

Az újraszabályozott rendelkezésekben a magasabb szintű jogszabályi megfelelőségnek tesz eleget a jogalkotó.

3. §-hoz

Az építményadó 2027. január 1-jétől hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza, megtartja az eddigi differenciált helyi adórendszert, amely a kerület lakóinak és a helyi adókról szóló törvény szerinti vállalkozó adóalanyoknak, a vállalkozóknak közteherviselési kötelezettségeit arányosan és méltányosan állapítja meg, elősegítve ezzel a társadalmi igazságosság elvének érvényesülését, egyúttal biztosítva az önkormányzat alapvető feladatainak – állampolgárok és helyi vállalkozások közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazodó – ellátását, miközben az új szabályozás teljes összhangot biztosít a hatályos anyagi és eljárási adótörvényekben foglaltakkal.

5. §-hoz

A telekadó 2027. január 1-jétől hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

6. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a alapján fizetési kötelezettséget megállapító, fizetési 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.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet

Juhász András

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. §-ai alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelettervezet által javasolt adómérték módosításokkal 2027. évben, optimális esetben bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség.

A magánszemélyek kommunális adója esetében a 40 700 Ft/adótárgy adómérték elfogadása - a jelenleg érvényes 39 000 Ft/adótárgy adómérték megemelésével - 1 700 Ft/adótárgy/év, egy hónapra vetítve pedig 141 Ft/adótárgy adófizetési kötelezettség növekedést jelent az adóalanyok részére.

Az építményadó adómértékek valorizációja éves szinten

- az 500 m^2-t elérő és azt meghaladó hasznos alapterületű építménnyel rendelkező magánszemély adóalany, illetve a 400 m^2-t elérő és azt meghaladó hasznos alapterületű építménnyel rendelkező vállalkozó adóalany esetében 134 Ft/m^2, azaz 11,1 Ft/m^2/hónap;
- az 500 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű építménnyel rendelkező magánszemély adóalany, illetve a 400 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű építménnyel rendelkező vállalkozó adóalany esetében 107 Ft/m^2, azaz 8,9 Ft/m^2/hónap;
- a magánszemély tulajdonában lévő gépkocsitároló esetében 39 Ft/m^2, azaz 3,2 Ft/m^2/hónap,
- a hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség után 23 Ft/m^2, azaz 1,9 Ft/m^2/hónap adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó javasolt valorizációja szintén bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- külterületi telek esetében 21 Ft/m^2, azaz 1,7 Ft/m^2/hónap,
- belterületi telek esetében 24 Ft/m^2, azaz 2 Ft/m^2/hónap,
- városközpontban lévő telek esetében 24 Ft/m^2, azaz 2 Ft/m^2/hónap adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

Környezeti és egészségi következményei:
A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A szabályozás az adminisztratív terheket nem növeli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. 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, valamint kommunális adómértékek valorizációjának elmaradása, az ebből fakadóan optimálisan várható bevételi többlet elmaradását vonja maga után.

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.

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai:
A rendelettervezetnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet

Juhász András