

Iktatószám: PH/3139-11/2024.
Készítette: Gombosné dr. Lipka Klaudia
Ézsiásné Varga Andrea
Zsolnainé Csábi Edina

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. november 28-i ülésére

Tárgy: Az építményadóról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pontja alapján a helyi önkormányzat a törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

A helyi adókra vonatkozó törvényi kereteket, az adómegállapítás jogának terjedelmét és korlátait a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 6-7. §-ai határozzák meg.

A Htv. 6. §-a alapján az önkormányzat adómegállapítási joga többek között arra terjed ki, hogy a Htv. második részében meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse.

A fentiek alapján Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az építményadó, a magánszemélyek kommunális adója, az idegenforgalmi adó és a helyi iparüzési adó bevezetéséről döntött. A Htv. 7. § g) pontja értelmében az önkormányzat 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.

Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti elveket figyelembe véve alakította ki a helyi adók rendszerét.

Az építményadóra vonatkozó jelenleg hatályos szabályokat Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 19/2015. (X.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

A Rendelet 3. § (2) bekezdése az építményadó évi mértékét az alábbiak szerint határozza meg:

„Az adó évi mértéke:

a) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben ekként szereplő vagy ténylegesen ilyen célra használt kereskedelmi üzlet, bolt, abc, üzletház, játékterem, csárda, bisztró, borozó, söröző, büfé, cukrászda, kávézó, kávéház, teaház, fagylyaltozó, étterem, vendéglő, presszó, iroda után

aa) 0- 50 m² között 300,- Ft/m²/év

ab) 51 m²- 100 m² között 15.000,-Ft és az 50 m² feletti rész után 200,- Ft/m²/év

ac) 101 m² – 200 m² között 25.000,-Ft és a 100 m² feletti rész után 100,- Ft/m²/év

ad) 200 m² felett 35.000,-Ft és a 200 m² feletti rész után 10,- Ft/m²/év

- b) Üdülő, szállásépület vagy ténylegesen ilyen célra használt építmény után
 ba) 0-60 m² között 650,-Ft/m²/év
 bb) 60 m² felett 39.000,-Ft és a 60 m² feletti rész után 880,-Ft/m²/év”
 c) *(Hatályon kívül helyezte a 23/2020. (XII.22.) önkormányzati rendelet)*
 d) Műterem, rendelő, kórház, szanatórium, gyógyszerár esetén 0,00 Ft/m²
 e) A Htv. 52. § 47. pontja szerinti egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén 0,00 Ft/m²
 f) A Htv. értelmező rendelkezéseiben és ezen rendeletben nem nevesített adótárgyak esetében az általános adómérték 0,00 Ft/m²”

A fenti adómértékek több mint tíz éve változatlanok. Az azóta megváltozott gazdasági helyzet indokoltá teszi az adó mértékének és ezzel együtt a rendszerének felülvizsgálatát.

Az építményadó bevételei az elmúlt öt évben az alábbiak szerint alakultak:

	Építményadó bevételeinek alakulása
2019. évben	51 805 451 Ft
2020. évben	51 318 024 Ft
2021. évben	51 148 750 Ft
2022. évben	50 407 480 Ft
2023. évben	51 821 890 Ft

A Htv. 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, 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 Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

A Pénzügyminisztérium tájékoztatója alapján az építményadó tekintetében a 2025. évi adómaximum mértéke 2950,1 Ft/m².

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottságának ülésére készült előterjesztésben és annak részét képező rendelet-tervezetben javasoltam, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben ekként szereplő vagy ténylegesen ilyen célra használt kereskedelmi üzlet, bolt, abc, üzletház, játékterem, csárda, bisztró, borozó, söröző, büfé, cukrászda, kávézó, kávéház, teaház, fagyfaltozó, étterem, vendéglő, presszó, iroda után fizetendő építményadó esetében a Rendeletben szabályozott négy sáv helyett az adó mértéke két különböző mértékben - 200 m²-ig és 200 m² felett - kerüljön meghatározásra.

A Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság által tárgyalt rendelet-tervezet alapján az adó mértéke 200 m²-ig 300 forint/m²/év, amely megegyezik a jelenlegi 50 m²-ig alkalmazott adómértékkel. A 200 m² feletti rész esetében javasoltam, hogy egy

alacsonyabb mértékű, de a jelenleg megállapítottnál jóval magasabb összegű adómérték kerüljön meghatározásra. Más települések építményadó rendeleteit megvizsgálva megállapítható, hogy sok helyen nem differenciálnak, és az adó mértéke minden nagyságú építmény esetében egységes, illetve előfordul olyan rendeleti szabályozás is, hogy a nagyobb alapterületű építményeknél egy adott m² után magasabb összegű az adó mértéke.

Az előterjesztésben indokolásként szerepelt, hogy a fenti változtatás a nagyobb alapterületű építményekkel rendelkező vállalkozásoknak jelent nagyobb terhet, ugyanakkor a jelenlegi piaci helyzetet figyelembe véve ez az adómérték várhatóan az adóalanyok teherbíró képességével összhangban van, és a tervezett adómértékek messze elmaradnak a megállapítható maximum mértéktől.

Az üdülő, szállásépület vagy ténylegesen ilyen célra használt építmény után fizetendő építményadó mértékének felülvizsgálata szintén időszerűvé vált.

A Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság által tárgyalt előterjesztésben és rendelet-tervezetben javasoltam, hogy - az adóalanyok teherbíró képességét, valamint az önkormányzat gazdálkodását figyelembe véve - 60 m²-ig az adó mértéke 750 forint/m²/év összegben, 60 m² felett pedig 45 000 forint és a 60 m² feletti rész után 950 forint/m²/év összegben kerüljön megállapításra.

A Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság a 2024. november 19-én tartott ülésén a 342/2024. (XI.19.) számú határozatával javasolta a Képviselő-testületnek, hogy a fenti adómértékeket tartalmazó rendelet-tervezetet alkossa meg.

A fentiekben leírt adómérték emelés hatásaként az önkormányzat építményadó bevétele várhatóan több, mint 10 millió forint összeggel emelkedne, összességében a várható bevétel 51,8 millió forintról 62,3 millió forintra növekedne.

A gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdése alapján gazdasági előterjesztésnek a helyi önkormányzat Képviselő-testületéhez való benyújtása előtt meg kell kérni a helyi önkormányzat területén működő, érdekelt gazdasági érdek-képviselői szervezet, valamint a gazdasági kamara véleményét.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság ülését követően a képviselő-testület felé benyújtandó előterjesztés és rendelet-tervezet véleményezés céljából megküldésre került a Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamarának.

A Kamara a megküldött dokumentumra az alábbi véleményt adta:

„A vonatkozó jogszabályi előírásnak megfelelően megkaptuk településük tárgybeli rendelettervezetét, amelyre Gaál József elnök úr megbízásából az alábbi véleményt adjuk.

Megértjük, hogy a legutóbbi módosítás óta eltelt tíz év inflációja és a költségek emelkedése jelentős adóemelést is indokolhat, és világos, hogy a jelenlegi gyakorlat szinte nem tett különbséget a kereskedők között az alapterület függvényében, viszont a jelenlegi nehezedő gazdasági helyzetben kockázat lehet, hogy egyes vállalkozások – a 200 négyzetméternél nagyobb alapterületű kereskedelmi egységek – számára túlzott terhet jelent a 3-4-szeres emelés.”

A gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI törvény 37. § (8) bekezdése alapján, ha a gazdasági érdek-képviselői szervezet vagy a gazdasági kamara véleménye az előterjesztő véleményétől a lényeges kérdésekben eltér, akkor az előterjesztésben a véleményeltérésről a Kormányt, a minisztert, illetve a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A gazdasági előterjesztésre beérkezett el nem fogadott véleményekről és annak szakmai indokairól az érdekelt országos gazdasági kamarát, illetve az országos gazdasági érdek-képviselői szervezetet tájékoztatni kell.

A Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara véleményét figyelembe véve annak érdekében, hogy a nagyobb méretű építményekkel rendelkező adóalanyok esetében a jelenleg hatályos rendeletben m²-től függően négy különböző kategóriába sorolt adómérték két különböző sávba történő csökkentésének, és az egyes sávokhoz tartozó adómértékek emelésének együttes hatásaként a fizetendő adó összegének emelkedése kisebb mértékű terhet jelentsen az adóalanyok számára, javaslom, hogy a rendelet-tervezet 4. § (2) bekezdés a) pontjának ab) alpontjában az adó mértéke 200 m² felett 60 000 forint és a 200 m² feletti rész után 100 forint/m²/év legyen. Egyebekben javaslom, hogy a rendelet-tervezet a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság által 2024. november 19-én tárgyalt szövegezéssel kerüljön megalkotásra.

A fenti módosítással a rendelet-tervezet ismételten megküldésre került a Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamarának, aki a véleményét az alábbiak szerint adta meg:

„A vonatkozó jogszabályi előírásnak megfelelően megkaptuk településük tárgybeli rendelettervezetét, amelyre Gaál József elnök úr megbízásából az alábbi véleményt adjuk.

Megértjük, hogy a legutóbbi módosítás óta eltelt tíz év inflációja és a költségek emelkedése jelentős adóemelés is indokolhat, és világos, hogy a jelenlegi gyakorlat szinte nem tett különbséget a kereskedők között az alapterület függvényében, viszont a jelenlegi nehezedő gazdasági helyzetben kockázat lehet, hogy egyes vállalkozások – a 200 négyzetméternél nagyobb alapterületű kereskedelmi egységek – számára jelentős terhet jelenthet az emelés.

Fentiek figyelembevételével, a korábbi tervezethez képest a felére csökkentett fajlagos adóemelés mértéket a 200 m² alapterület feletti üzleteknél már elfogadhatónak tartjuk, köszönjük, hogy figyelembe vették Kamaránk november 20-i véleményét.”

A fentiekben leírt adómérték emelés hatásaként az önkormányzat építményadó bevétele várhatóan több mint 9 millió forint összeggel emelkedik, összességében a várható bevétel 51,8 millió forintról 61,2 millió forintra növekszik.

A javasolt változtatást a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság ismét tárgyalta, a jelen előterjesztéshez tartozó rendelet-tervezetet elfogadásra javasolja.

A rendelet-tervezetben a fenti változásokon kívül meghatározásra kerültek az egyes fogalmak, valamint az üzleti célú használat meghatározásával egyidejűleg pontosításra került az adómentes építmények köre.

Javaslom, hogy a jelenleg hatályos, az építményadóról szóló rendelet felülvizsgálata technikailag egy új rendelet alkotásával történjen.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint 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.

Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást fentiek szerint módosító adórendelet kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az építményadó mértékének megállapítása több mint tíz évvel ezelőtt történt, az azóta megváltozott gazdasági helyzet indokoltá teszi az adó mértékének és rendszerének felülvizsgálatát.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

Az 1. § rögzíti annak tényét, hogy Tiszakécske Város Önkormányzata a már korábban bevezetett építményadót továbbra is fenntartja, az érintett jogalanyok fizetési kötelezettsége az építményadó tekintetében folyamatos.

A 2. §-hoz

Ez a szakasz értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

A 3. §-hoz

A 3. § az építményadó alóli mentességek körét határozza meg.

A 4. §-hoz

A 4. § határozza meg az építményadó alapját, valamint az adó évi mértékét.

A 5-6. §-hoz

Ezen szakaszok a rendelet hatályba lépését, ezzel egyidejűleg az építményadóról szóló jelenleg hatályos önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését tartalmazzák.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2024. november 26.




Tóth János
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

Az építményadó mértékének módosítása, illetve a korábbi négy sávós adómérték két sávra csökkentése a nagyobb méretű építményekkel rendelkező vállalkozásoknak jelent nagyobb terhet, ugyanakkor a piaci helyzetet figyelembe véve várhatóan a rendeletben megállapított adómértékekkel kiszámított építményadó is elviselhető teherként jelentkezik a vállalkozások számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az emelés hatása jelentős, várhatóan több mint 9 millió forinttal növekszik az önkormányzat építményadó bevétele. A megváltozott adómérték miatt az adóalanyok részére új határozatok kerülnek postázásra, melynek költsége várhatóan kb. 1,6 millió forint, mely az önkormányzat 2025. évi költségvetését terheli.

3. Környezeti hatások

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmény

A rendeletnek közvetlen egészséget befolyásoló hatása nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A Polgármesteri Hivatal köztisztviselői részére jelent plusz adminisztratív terhet az új adómértéknek megfelelő adómegállapító határozatok előkészítése, postázása, illetve a határozatok véglegesítése. A rendeletben foglaltak végrehajtása a Polgármesteri Hivatal részére átmenetileg nagymértékű adminisztratív többlet terhet eredményez.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotása nem kötelező, azonban az építményadó rendelet felülvizsgálata - az annak megalkotása óta eltelt időre figyelemmel - szükségszerűvé vált.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati
rendelete
az építményadóról**

Tiszakécske Város 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 gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara és Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2019. (XI.01.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 1.1.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat illetékességi területén a korábban bevezetett építményadót határozatlan időre fenntartja.

2. §

E rendelet alkalmazása során

1. hasznos alapterület: a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 9. pontjában meghatározott terület.
2. szállásépület: a Htv. 52. § 46. pontjában meghatározott kereskedelmi egység.
3. üdülő: a Htv. 52. § 20. pontjában meghatározott építmény.
4. üzleti célú használat: az épület, épületrész bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, illetve olyan épület, épületrész, amely székhelyként, telephelyként, fióktelepként került feltüntetésre.

3. §

Mentes az építményadó alól – az üdülő, szállásépület vagy ténylegesen ilyen célra használt építmény kivételével – minden olyan építmény, mely nem üzleti célt szolgál, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján nem minősül kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyfaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának.

4. §

(1) Az építményadó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

(2) Az adó évi mértéke

- a) az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben ekként szereplő vagy ténylegesen ilyen célra használt kereskedelmi üzlet, bolt, abc, üzletház, játékterem, csárda, bisztró, borozó,

- söröző, büfé, cukrászda, kávézó, kávéház, teaház, fagyfaltozó, étterem, vendéglő, presszó, iroda után
- aa)* 0- 200 m² között 300 forint/m²/év,
 - ab)* 200 m² felett 60 000 forint és a 200 m² feletti rész után 100 forint/m²/év.
- b)* üdülő, szállásépület vagy ténylegesen ilyen célra használt építmény után
- ba)* 0-60 m² között 750 forint/m²/év,
 - bb)* 60 m² felett 45 000 forint és a 60 m² feletti rész után 950 forint/m²/év.
- c)* műterem, rendelő, kórház, szanatórium, gyógyszertár esetén 0,00 forint/m²/év.
- d)* a Htv. 52. § 47. pontja szerinti egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén 0,00 forint/m²/év.

5. §

Hatályát veszti az építményadóról szóló 19/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet.

6. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Tiszakécske, 2024. november 28.

Tóth János
polgármester

Gombosné dr. Lipka Klaudia
jegyző