



**Körösladány Város Önkormányzatának  
Jegyzője**

5516 Körösladány, Dózsa György út 2.  
Tel:06/66/475-156 Fax:06/66/475-155  
[www.korosladany.hu](http://www.korosladany.hu)/E-mail: [jegyzo@korosladany.hu](mailto:jegyzo@korosladany.hu)

## **ELŐTERJESZTÉS**

Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2021. december 16-án tartandó ülésére.

Tárgy: Körösladány Város Önkormányzata által kivetett helyi adók változtatásával kapcsolatos javaslat.

Előkészítő: Ilyés Lajos jegyző  
Sánta János aljegyző  
Botos Lajos vezető tanácsos

Előterjesztő: Ilyés Lajos jegyző

Ülés: Nyílt.

Szavazás: Minősített többség.  
Az előterjesztés (rendelet-tervezet) elfogadása nyilvános ülésen minősített többségű nyílt szavazást igényel. [Mötv. 42. §. 1. pont; 50. §.]

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A helyi adó bevételek képezik az alapján az önkormányzat biztonságos működésének és a fejlesztéseknek, emiatt kiemelten fontos a helyi adóbevételek biztosítása.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. 1. § (1) bekezdése alapján

„E törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: önkormányzat) rendelettel az illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót) vezethet be.”

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. tv. 32. §-a alapján „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.”

Körösladány város vonatkozásában a jelenlegi bevezetett adónem és ezek mértéke az alábbi:

- |                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| - magánszemélyek kommunális adója | 7.000.- Ft/év/adótárgy        |
| - ua. telek esetében              | 7.000.- Ft/év/adótárgy        |
| - iparüzési adó                   | 2,0 %/év/adóalap              |
| - építmény adó                    | 1.950.- Ft/m <sup>2</sup> /év |

A Képviselő-testület ezen adómértékeket 2019. novemberi ülésén fogadta el.

A jogszabály lehetőséget ad a differenciálásra, melynek mértékére - ami akár 0 Ft is lehet - nincs Kúriai döntés.

Az eltelt időszakban a kommunális adóval és az iparüzési adóval kapcsolatban nem volt jogértelmezési problémánk, azonban az építmény adóval kapcsolatosan a rendelet nem pontos szövegezése miatt volt egy kifordítható rendelkezés, amelyre hivatkozva többen adóelkerülési szándékkal hivatkoztak, és megpróbálták elkerülni az építmény adó fizetését.

Ezen ok miatt szükségessé vált a rendelet pontosítása.

#### Építmény adó módosítása

A helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. 11. § (1) bekezdése alapján

„**11. § (1)** Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

Az építmény adó ellenében a kommunális jellegű adókkal vagyoni alapú adó, melynek mértékét a törvény szerint két módon lehet meghatározni:

„**16. §<sup>73</sup>** Az adó évi mértékének felső határa:

a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m<sup>2</sup>,

b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

**16/A. §<sup>74</sup>** Az adó évi mértékének felső határa a 15/A. § szerinti adóalap esetén 12 000 Ft/m<sup>2</sup>.”

2020. évben az inflációval korrigált adómérték **1951,65.- Ft/m<sup>2</sup>**.

Az eredeti jogalkotói elképzelés szerint a lakások illetve olyan kisebb üzleti ingatlanok után melyek kommunális adó fizetésére kötelezettek (pl. korábban családi házként épültek) nem kerültek bevonásra az adófizetésre kötelezettek közé.

Az idő elteltével megállapítható, hogy ez egy hibás – adókikerülési lehetőséget teremtő – döntés volt, mely feltételezte az adózók jó hiszemű hozzáállását.

A fent leírtak alapján egy irányban történhet lépés:

- kiterjeszti a Képviselő-testület az építményadó fizetésére kötelezettek körét,
- pontosítja a Képviselő-testület azok körét akik kommunális adó fizetésére kötelezettek, illetve ezzel párhuzamosan szintén pontosítja azok körét akik építményadó fizetésére kötelezettek.

Véleményem szerint ez a pontosítás azonban elvileg ütközhet a Kormány azon döntésével, mely szerint nem lehet új adót bevezetni és az adó mértéket növelni, hiszen az érintettek meglévő „kedvezménye” kerülne megvonásra.

A Képviselő-testület megbízott azzal, hogy a környező települések vonatkozásában gyűjtsünk adatokat a kommunális adó és az építményadó vonatkozásában. Néhány környező település és egy-két távolabbi önkormányzat adórendeletét csatoljuk az előterjesztéshez.

Ez alapján az alábbi javaslatot terjesszük a Képviselő-testület elé:

A település teljes közigazgatási területét érinti az építményadó, a korábbi egyeztetések miatt.

Javaslatunk az alábbi:

#### Építményadó

3.§. (1) Adóköteles a Htv. 11. §-ában meghatározott építmény.

(2) Mentés az építményadó alól - a Htv. 13.§- ában foglaltakon túlmenően - a magánszemély tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló épület és épületrész, kivéve:

a) vállalkozási célt szolgáló lakáson belül igénybe vett helyiség, amely az 50 m<sup>2</sup>-et meghaladja,

b) a lakással egy helyrajzi számon fekvő, de önálló épületben végzett vállalkozási tevékenységet szolgáló épület, amely a 70 m<sup>2</sup>-et meghaladja.

c) az a magánszemély tulajdonában lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség amelyet teljes egészében egyéni vagy társas vállalkozóként hasznosít 200 m<sup>2</sup> nagyságig,

(3) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott mentességet, egy vállalkozó, egy üzletére veheti igénybe

4. § Az építményadó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

5. § Az adó mértéke az építmény hasznos alapterülete után m<sup>2</sup>-enként: a település teljes közigazgatási területén egységesen 1950.- Ft/m<sup>2</sup>.

| Övezet                                    | Mérték                    |
|---|---------------------------|
| A település teljes közigazgatási területe | 1.950.- Ft/m <sup>2</sup> |

Egyéb előírások

A rendelet tervezetet véleményeztetni kell:

- a helyi Iparosok, Kereskedők és Vállalkozók Testületével,
- a Békés Megyei Kereskedelmi és Iparkamarával,
- a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Békés Megyei Igazgatóságával.

**Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékleteként becsatolt, a helyi adókról szóló önkormányzati véleményezze és tegye meg javaslatit, hogy 2023. január 1. napjától a rendelet hatályba tudjuk léptetni.**

## Határozati javaslat

Körösladány Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a benyújtott helyi adó rendelet módosításáról szóló javaslatot, az alábbiakat határozza meg:

A Képviselő-testület megbízza a Jegyzőt, hogy a módosítási javaslatok figyelembevételével 2022. szeptember 30. napjáig terjessze elő a rendelet elfogadásra.

Felelős: Ilyés Lajos jegyző

Határidő: 2022. szeptember 30.

Körösladány, 2021. december 8.

  
**Ilyés Lajos**  
**jegyző**



## *Építményadó*

### *Az adókötelezettség*

11. § (1)<sup>37</sup> Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(2)<sup>38</sup>

(3)<sup>39</sup> Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

(4)<sup>40</sup>

11/A. §<sup>41</sup> Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő ingatlanon elhelyezett, a településképvédelméről szóló törvény szerinti reklámhordozó.

### *Az adó alanya*

12. § (1)<sup>42</sup> Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

(2)<sup>43</sup> Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

(3) Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

12/A. §<sup>44</sup> Az adó alanya a 11/A. § szerinti esetben az, aki az év első napján a reklámhordozó **Polgári Törvénykönyv** szerinti tulajdonosa.

### *Az adómentesség*

13. § Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b)<sup>45</sup> a kizárólag az **önálló orvosi tevékenységről szóló törvény** szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c)<sup>46</sup> az **atomenergiáról szóló törvény** szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiegészítő nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

d)<sup>47</sup>

e)<sup>48</sup>

f)<sup>49</sup>

g)<sup>50</sup>

h)<sup>51</sup> az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

### *Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség<sup>52</sup>*

13/A. §<sup>53</sup> (1)<sup>54</sup> Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)-(7) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

(2)<sup>55</sup> E § alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát. Az adó alanya az (1) bekezdés szerinti mentességet az adóhatóságnál kérelmezheti.

(3) Az adóhatóság az adómentességre jogosult kérelmét nyilvántartásba veszi és az adót évente megállapítja. A megállapított, de meg nem fizetett adót és az eredeti esedékességtől számított - 14/A. § (1) bekezdése szerinti - kamatot az adóhatóság az ingatlanra bejegyzett jelzáloggal biztosítja.

(4)<sup>56</sup> Az adóhatóság az adómentesség időtartamának lejártát követő év január 30-ig megkeresi az építésügyi hatóságot vagy az örökségvédelmi hatóságot, hogy igazolja az épület (2) bekezdés szerinti szabályszerű felújításának tényét és a felújítás befejezésének időpontját. A megkeresett hatóság tizenöt napon belül válaszol a megkeresésre.

(5) Amennyiben a megkeresés alapján az adóhatóság megállapítja, hogy a (2) bekezdés szerinti felújítás az adómentesség harmadik évének utolsó napjáig megtörtént, akkor a (3) bekezdés szerint nyilvántartott adót és kamatokat törli, valamint haladéktalanul intézkedik az ingatlanügyi hatóságnál a jelzálogjog törlése iránt.

(6)<sup>57</sup> Amennyiben a megkeresés alapján az adóhatóság azt állapítja meg, hogy a (2) bekezdés szerinti felújítás az adómentesség harmadik évének utolsó napjáig nem történt meg, úgy a (3) bekezdésben nyilvántartott adót s annak a 14/A. § (1) bekezdése szerint számított kamatait az adózónak - az adóhatóság határozata alapján, a határozat jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását követő 15 napon belül - meg kell fizetnie.

(7)<sup>58</sup> Ha a mentességi időszak alatt az adóalany személye változik, akkor az új adóalany az adatbejelentésnek benyújtásával egyidejűleg nyilatkozhat arról, hogy a mentességet a mentességi időszak hátralévő részére is igénybe kívánja venni, azzal, hogy a korábbi adóalany terhére előírt adót és annak 14/A. § (1) bekezdése szerint számított kamatait - a mentességi feltétel teljesülésének elmaradása esetén - a (6) bekezdésben meghatározottak szerint megfizeti. Ilyen nyilatkozat hiányában az adóhatóság a korábbi adóalanyt terhelő adót és annak 14/A. § (1) bekezdése szerint számított kamatait a korábbi adóalany terhére az adóalanyiség megszűnését követő február 15-ig határozatban - a határozat jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását követő 15 napon belül való megfizetési határidővel - írja elő. Ha a korábbi adóalany megszűnt vagy elhalálozott, akkor az adóhatóság a korábbi adóalanyt terhelő adót és annak 14/A. § (1) bekezdése szerint számított kamatait a korábbi adóalany azon jogutódja számára írja elő, aki/amely az adómentes adótárgyat megszerezte, több ilyen jogutód esetén az adót és annak 14/A. § (1) bekezdése szerint számított kamatait az adóhatóság a jogutódok által az adómentes adótárgyon megszerzett tulajdoni hányadok arányában írja elő határozatban.

#### *Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése<sup>59</sup>*

14. § (1)<sup>60</sup> Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

(2)<sup>61</sup> Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

(3)<sup>62</sup> Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

(4)<sup>63</sup> Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

(5)<sup>64</sup> A 11/A. § szerinti esetben az adókötelezettség a reklámhordozó elhelyezésére vonatkozó hatósági engedély kiadását, engedély hiányában a reklámhordozó ingatlanon való elhelyezését követő év első napján keletkezik. Az adókötelezettség a reklámhordozó lebontása, eltávolítása vagy megsemmisülése, de legkorábban az adókötelezettség keletkezése évének utolsó napjával szűnik meg.

#### *Az adófelfüggesztés<sup>65</sup>*

14/A. §<sup>66</sup> (1)<sup>67</sup> Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül a megváltozott munkaképességű személyek ellátásaiban részesülő magánszemély, aki egyedül vagy kizárólag ugyanczen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyéül szolgáló lakása utáni építményadó-fizetési kötelezettségét illetően adófelfüggesztés iránti kérelemmel élhet az adóhatóság felé. Az adófelfüggesztés időszaka alatt az adót nem kell megfizetni, az egyébként esedékessé váló adó után azonban az adóhatóság az esedékesség napjától az adófelfüggesztés megszűnése napjáig terjedően a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyező mértékű kamatot számít fel. A kamatot a késedelmipótlék-számítással azonos módon kell számítani. Az adófelfüggesztés az adóév első napjától, annak (3) bekezdés szerinti megszűnése napjáig tart. Az arra jogosult adózó az adófelfüggesztés iránti kérelmét legkésőbb az adófelfüggesztés időszaka első adóévének január 15. napjáig nyújthatja be az adóhatóságnál. Az ezen időpontot követően beérkezett kérelmeket az adóhatóság az adóévet követő év első napjától veszi figyelembe.

(2)<sup>68</sup> Az adóhatóság az adófelfüggesztésre jogosultnak az adófelfüggesztés iránti kérelmét nyilvántartásba veszi. Az adóhatóság az adófelfüggesztés időtartama alatt évente az éves adóról határozatot hoz, amely tartalmazza az adófelfüggesztéssel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket.

(3)<sup>69</sup> Az adófelfüggesztés megszűnik a lakás elidegenítése, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel létrejövő vagyoni értékű jog alapítása esetén az átruházásról (alapításról) szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának napjával, az adózó halálával a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedése napjával, az adófelfüggesztés iránti kérelem írásban történő visszavonása esetén a visszavonás bejelentésének napjával. A megszűnés tényét a kötelezett a megszűnés napjától számított 8 napon belül bejelenti az adóhatóságnak. Az adóhatóság az adófelfüggesztés időtartamára eső, esedékessé vált adó és annak kamatai megfizetéséről az adófelfüggesztés megszűnését követően határozatot hoz.

(4)<sup>70</sup> A (3) bekezdés alkalmazásában kötelezettnek minősül a lakástulajdon, illetőleg a tulajdoni hányad elidegenítése, a vagyoni értékű jog alapítása esetén a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig a tulajdonjogot (vagyoni értékű jogot) szerző fél, a megszerzett tulajdoni hányada, illetőleg vagyoni értékű jog értékének arányában, az

azon felüli követelést illetően az adófelfüggesztési jog jogosultja; az adófelfüggesztési jog jogosultjának halála esetén a lakás örököse, a megszerzett tulajdoni hányada arányában; az adófelfüggesztés iránti igény visszavonása esetén az adófelfüggesztési jog jogosultja. Amennyiben a lakás örököse az (1) bekezdés szerinti feltételeknek megfelelő - legkésőbb a (3) bekezdés szerinti határozat véglegessé válásáig - kérheti az adófelfüggesztést az örökös halála előtti időszakra jutó, korábban felfüggesztett adóra is, feltéve, ha az arra a lakásra vonatkozott, amelyben az örökös a lakcímbeljelentés szabályai szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is él.

(5)<sup>71</sup> Az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek való megfelelés esetén az adóhatóság minden adóév február 15-éig az adóévre előírt adóról szóló határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tárgyévi adóösszeg és annak e törvény szerinti kamatai jelzálogjog keretén belül történő feljegyzése iránt. Az ingatlanügyi hatóság a megkeresés alapján soron kívül bejegyzi a jelzálogot az ingatlan-nyilvántartásba. Ha a kötelezett a felfüggesztett adót és annak kamatát megfizette, az adóhatóság haladéktalanul intézkedik a jelzálogjog törlése iránt.

(6) E § alkalmazásában a vagyoni értékű jog értékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának figyelembevételével kell megállapítani.

#### *Az adó alapja*

**15. §** Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

**15/A. §<sup>72</sup>** A 11/A. § szerinti esetben az adó alapja a reklámhordozó reklámközzétételre használható, m<sup>2</sup>-ben - két tizedesjegy pontossággal - számított felülete.

#### *Az adó mértéke*

**16. §<sup>73</sup>** Az adó évi mértékének felső határa:

- a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m<sup>2</sup>,
- b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

**16/A. §<sup>74</sup>** Az adó évi mértékének felső határa a 15/A. § szerinti adóalap esetén 12 000 Ft/m<sup>2</sup>.