



**Körösladány Város Önkormányzatának
Jegyzője**

5516 Körösladány, Dózsa György út 2.
Tel:06/66/475-156 Fax:06/66/475-155

www.korosladany.hu / E-mail: jegyzo@korosladany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2022. október 26-án tartandó ülésére.

Tárgy: Körösladány Város Önkormányzata által kivetett helyi adókról szóló önkormányzati rendelet elfogadása.

Előkészítő: Ilyés Lajos jegyző
Sánta János aljegyző
Botos Lajos tanácsos
Tóth Ferenc tanácsos

Előterjesztő: Ilyés Lajos jegyző

Ülés: Nyílt.

Szavazás: Egyszerű többség.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület minden év novemberében dönt a helyi adók esetleges módosításáról. Az eltelt időszakban egyre több kifogás fogalmazódott meg a az építményadóval kapcsolatban.

A problémák a magánszemélyek kommunális adója és az építményadóra kötelezett vállalkozók, vállalkozások közötti átfedés miatt alakultak ki.

Alapvetően a Képviselő-testület célja az volt, hogy azon kis vállalkozások, akik kisebb alapterületen nyújtanak szolgáltatást és korábban is fizettek már magánszemélyként kommunális adót, azok terheit ne emeljük, azok továbbra is ebben a formában fizessék a helyi adójukat.

Azonban ezzel olyan precedenseket teremtünk melyek alapján akár az is előfordulhatna, hogy magánszemély a korábban általa magánszemélyként kommunális adót fizetve, később egy akár 1000 m² nagyságú üzemet épít és az után nem fizet építmény adót, hivatkozva a korábbi adófizetési kötelezettségre, míg ha ugyanezt egy társas vállalkozás teszi neki akkor nála előáll az adófizetési kötelezettség.

Ez alapján terjesztem a Képviselő-testület elé a helyi adó rendelet módosítására tett javaslataimat!

A rendelet alkotásra az alábbi jogszabály ad felhatalmazást:

A rendelet alkotásra az alábbi jogszabály ad felhatalmazást:

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.”

Bevezetésével kapcsolatosan az alábbi korlátnak kell megfelelnie a rendeletnek:

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.”

Az iparűzési adó mértékét nem javasoljuk módosítani!

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. §⁷³ Az adó évi mértékének felső határa:

a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m²,

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

16/A. §⁷⁴ Az adó évi mértékének felső határa a 15/A. § szerinti adóalap esetén 12 000 Ft/m²."

2021. évben az építményadó összege 1950.- Ft/m² volt, melyet nem lehet emelni.

A rendeletben az alábbi szövegezésre teszek javaslatot:

JAVASLAT 1.

„3. §

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

(2) Mentés az adó alól:

a) a magánszemély tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló építmény,

b) a magánszemély tulajdonában lévő gépjárműtároló, amennyiben azt nem üzleti célra használják,

c) a nem magánszemély tulajdonában lévő lakás, amennyiben magánszemély bérleti joga miatt a lakás után magánszemélyek kommunális adója fizetési kötelezettség áll fenn.

d) az a magánszemély tulajdonában lévő épület vagy építmény melyben gazdasági tevékenységet végeznek és nagysága a 200 m² nem haladja meg.

(3) a 2. § d) pontjában foglalt mentességet egy vállalkozó egy ingatlana után veheti igénybe.”

Kommunális adó módosítása

„6. §

Adókötelezettség terheli a Htv. 24. §-ában meghatározott magánszemélyt.”

JAVASLAT 2.

6. §

(1) Magánszemélyek kommunális adóját kell fizetni a magánszemély tulajdonában lévő

- a) lakó- és nem lakó épület;
- b) a telek;
- c) valamint a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga után

(2) Az adó mértéke:

- a) lakás céljára használt épület hasznosítása esetén 7.000 Ft/hrszt/év,
- b) telek után 7.000 Ft/hrszt/év,
- c) nem magánszemély tulajdonában lévő lakás bérleti joga után 7.000 Ft/lakás/év.

(3) Az adó mértékre üzleti célú hasznosítás esetén 30.000 Ft/hrszt/év.

3. §.

Építményadót kell fizetni a nem magánszemély tulajdonában álló lakó- és nem lakó épület után, függetlenül annak hasznosításától

- az adó mértéke 1.950 Ft/m²/év

12. § (1) 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) 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.

8. § Az adó alanya (3. §) az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 12. §-ban foglaltak az irányadók.

24. § Kommunális adókötelezettség terheli a 12. §-ban, valamint a 18. §-ban meghatározott magánszemélyt, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély

tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

JAVASLAT 3.

Építményadó

3.§ Mentés az adó alól, minden olyan lakhatási célra használt építmény, amely után magánszemélyek kommunális adója kötelezettség áll fenn. A vegyes használatú építmények esetén, amelyek lakhatási és üzleti célokat is szolgálnak, a jellemzőbb célt kell alapul venni. *Megjegyzés: az otthoni fodrász, kozmetikus vállalkozó esetén a jellemzőbb cél a lakhatási cél, ezért ők mentesek*

Mentes továbbá, az olyan üzleti célra használt építmény, amely az azonos helyrajzi számon található építményeket összevontan tekintve az 300m²-t nem éri el és magánszemélyek kommunális adója kötelezettség terheli. *Megjegyzés: csak azok mentesek, amelyeket MK adó kötelezettség terhel, tehát a céges tulajdonú 500m² alatti nem mentes*

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

5. § Az adó mértéke

a) az azonos helyrajzi számon található építményeket összevontan tekintve, a legalább 300m², de legfeljebb 1.000m² összes hasznos alapterületű építmények esetén 900.- Ft/m²

b) az azonos helyrajzi számon található építményeket összevontan tekintve, az 1.000m²-t meghaladó összes hasznos alapterületű építmények esetén 1.950.- Ft/m²

Magánszemélyek kommunális adója

6. § Mentés az adó alól az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül minden olyan üzleti célra szolgáló építmény, amely legalább 300m² összes hasznos alapterületű, és amely után építményadó kötelezettség áll fenn.

Az adó mértéke

7. § (1) Az adó mértéke lakhatási célú építmények esetén

a) adótárgyanként, bérleti jogonként 7.000.- Ft/év

b) építési telek után: 7.000.- Ft/év

(2) Az adó mértéke üzleti célú építmények esetén, az 300m²-t el nem érő összes hasznos alapterületű építmények után 30.000.- Ft/év

Természetesen további kombinációk is elképzelhetőek, például akár a kommunális adó megszüntetése, és csak építmény adó kivetése, vagy akár ezen megoldások kisebb-nagyobb számokkal.

Folytatva az előző időszakban kialakult gyakorlatot nem a jelenlegi rendelet javítgatásával és egységes szerkezetben történő elfogadásával aktualizáljuk rendeletünket, hanem egy új sokkal kisebb terjedelmű rendelet készítésével.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjenek, és dönteni, hogy mely változatot dolgozzuk ki rendeletté.

Határozati javaslat

Körösladány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló rendelet módosítását határozta el, az alábbiak szerint:

Felelős: Kardos Károly polgármester

Ilyés Lajos jegyző

Határidő: 2022. november 30.

Körösladány, 2022. október 15.



**Ilyés Lajos
jegyző**

Építményadó

Az adókötelezettség

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

(2)

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

(4)

11/A. §⁴¹ Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő ingatlanon elhelyezett, **a településkép védelméről szóló törvény** szerinti reklámhordozó.

Az adó alanya

12. § (1)⁴² 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)⁴³ 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. §⁴⁴ 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)⁴⁵ a kizárólag **az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény** szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c)⁴⁶ **az atomenergiáról szóló törvény** szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

d)⁴⁷

e)⁴⁸

f)⁴⁹

g)⁵⁰

h)⁵¹ 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*⁵²

13/A. §⁵³ (1)⁵⁴ 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)⁵⁵ 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)⁵⁶ 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)⁵⁷ 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)⁵⁸ Ha a mentességi időszak alatt az adóalany személye változik, akkor az új adóalany az adatbejelentésének 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 megszűnése⁵⁹

14. § (1)⁶⁰ 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)⁶¹ Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

(3)⁶² 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)⁶³ Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

(5)⁶⁴ 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 adófelfüggesztés⁶⁵

14/A. §⁶⁶ (1)⁶⁷ Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül a megváltozott munkaképességű személyek ellátásaiban részesülő magánszemély, aki egyedül vagy kizárólag ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyétől 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 kérelmet 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)⁶⁸ 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)⁶⁹ 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)⁷⁰ 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 megfelel - legkésőbb a (3) bekezdés szerinti határozat véglegessé válásáig - kérheti az adófelfüggesztést az örökhagyó halála előtti időszakra jutó, korábban felfüggesztett adóra is, feltéve, ha az arra a lakásra vonatkozott, amelyben az örökös a lakcímbjelentés szabályai szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is él.

(5)⁷¹ 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 m²-ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

15/A. §⁷² A 11/A. § szerinti esetben az adó alapja a reklámhordozó reklámközzétételre használható, m²-ben - két tizedesjegy pontossággal - számított felülete.

Az adó mértéke

16. §⁷³ Az adó évi mértékének felső határa:

- a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m²,
- b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

16/A. §⁷⁴ Az adó évi mértékének felső határa a 15/A. § szerinti adóalap esetén 12 000 Ft/m².