



Szigetmonostor Község Önkormányzatának Polgármesterétől

✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 108. mellék,

Telefax: (26) 393-464

polgarmester@szigetmonostor.hu

Tárgy: helyi adók előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

(Készült a Képviselő-testület 2022. november 29-i ülésére)

Tisztelt Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adórendelet júniusi módosításakor döntöttünk a telekadó vonatkozásában, a telekadó mérték felső korlátjáról, mely a módosítás szerint 65.000.- Ft-ra emelkedett. A későbbi bizottsági üléseken elhangzottak szerint ezen felső korlát módosítása, eltörlése válhat szükségessé. A két irány tekintetében az alábbiak figyelembevételét javaslom.

Általános szempont:

a jelentős adómérték emelkedés azzal járhat, hogy a nagy telektulajdonosok felaprózzák, megosztják ingatlanjaikat és értékesítik azokat, amely az Önkormányzat azon szándékát nem erősíti, miszerint a kis telkek összevonása a kívánatos. Ezt a hatást véleményem szerint mindenképpen mérsékelni szükséges. Emellett a jelentős emelkedés hatására a nagy ingatlanok esetén elindulhat egy olyan tendencia is hogy az üdülőingatlanok gazdát cserélve lakó ingatlanná válnak, ami más adó kategóriát jelentene, így erre figyelemmel is szükséges a döntést meghozni.

A teljes felső korlát törlése esetén:

Kolléganőm készített egy kimutatást a telekadóval érintett ingatlanokra vonatkozóan, kiszámítva annak bevételi oldalát, ha a felső korlát eltörlésre kerülne:

2022. évre a telekadó kivetés 26 013 615 Ft, mely 100 Ft/m² max. 60 000 Ft adómértéket takar, 1 244 db ingatlanra.

A kimutatás kizárólag azokat az ingatlanokat tartalmazza, melyekre vonatkozna az esetleges változás. Azon ingatlanokat, melyek nem a maximális adót fizetik vagy nem rendelkeznek kedvezményrel, nem tartalmazza a kimutatás.

Telekadó felső korlátja 60 000 Ft

Jelenleg 167 db. olyan ingatlan van, melyre maximális adót, 60 000 Ft-ot fizetnek. A telekméretek az alábbiak szerint alakulnak.

Telekméret/m ²	Darab
600-999	75 db

1000-1999	72 db
2000-2999	3 db
3000-3999	7 db
4000-4999	1 db
5000-5999	2 db
7000-7999	1 db
8000-8999	1 db
10 ezer felett	5 db
Összesen:	167 db

Összesen: 282 641,95 m²
Jelenlegi kivetés felső korláttal: 10 020 000 Ft

Amennyiben nincs felső korlát, az emelt 150 Ft-os telekadóval számolva 42 396 293 Ft lenne az éves adóelőirányzat.

legnagyobb terület tulajdonos a jelenlegi 65.000.- Ft helyett több mint 4.000.000.- Ft adófizetésre lenne kötelezett.

Módosított felső korlát megállapítása esetén:

Az általános leírásban foglaltak miatt javasolt a sávós felső korlát megállapítása, ami a kisebb telkek esetén kisebb mértékű, nagyobb telkek esetén nagyobb mértékű emelést eredményezne, de az adó mértéke 4000 m² feletti telkek esetén sem haladná meg az 500.000.- Ft /év mértéket. Ez az alábbiak szerint formálná az adóelőirányzatot:

Az alábbi táblázat mutatja az idej, a jövőre már elfogadott emelt díjtételek számításai alapján készült telekadó kivetések. Kolléganőm kiegészítette egy újabb oszloppal, ahol az ingatlanok maximális adója telekméret alapján lett meghatározva.

Kedvezmény (mentes az adó alól) építménnyel fedett ingatlan esetében

Ófalu 1 000 m²
Horány 360 m²

Sávós felső korlát, Bizottsági javaslat

434 m² – 1 999 m² 150 000 Ft/év
2 000 m² – 3 999 m² 500 000 Ft/év
4 000 m² felett 1000 000 Ft/év

	2022. évi	2023. évi kedvezménnyel, 150 Ft/m ² , 65 e Ft felső korláttal	2023. évi kedvezménnyel, sávós felső korláttal
Telek (építménnyel fedett)	14 339 613 Ft	20 708 066 Ft	24 627 381 Ft
Telek (üres)	11 650 702 Ft	14 039 925 Ft	16 164 871 Ft
Összesen:	25 990 315 Ft	34 747 991 Ft	40 792 252 Ft

A fentiekén túl megvizsgáltuk hogy ha a technikai okokból könnyebben kivitelezhető adómódosítást is figyelembe vesszük, ami azt jelenteni, hogy a tilalmat az egész településre kiterjesztjük, mit jelentene a fentiek fényében, mekkora adókieséssel kell számolnunk.

Amennyiben a változtatási tilalom az egész településre kiterjesztésre kerül, az adó az alábbiak szerint alakulna.

	2023. évi kedvezményrel, 150 Ft/m², 65 e Ft felső korláttal	2023. évi kedvezményrel, sávós felső korláttal
Telek (építménnyel fedett)	11 216 571 Ft	12 991 571 Ft
Telek	10 829 628 Ft	12 169 628 Ft
Összesen:	22 046 199 Ft	25 161 199 Ft
ADÓ KIESÉS	12 701 792 Ft	15 631 053 Ft

Településünkön összesen 1246 db. ingatlanra van telekadó kivetés. Megosztásuk az alábbiak szerint alakul:

- 550 m² alatt – 802 db
- 550 m² feletti – 444 db

Összegzés a bizottság javaslatával összhangban:

Minden esetben az általános szempont mérlegelésével kell előkészítenünk a rendelet módosítását. A kedvezmény teljes eltörlését nem, a felső korlát sávós emelését támogatta a bizottság. A bizottság javaslata a fentiekben feltüntetett érték, amely a nagyobb ingatlanok esetében 6-10 szeres emelkedést jelent.

A Pénzügyi Fejlesztési Bizottság javaslata továbbá a telekadó emelés mellett az iparűzési adó 1,8%-ra a Kommunális adó 20 ezer forintra történő emelése is. A jelenlegi adóalanyok figyelembe vételével adónemeként a bevétel az alábbiak szerint alakul:

Magánszemélyek kommunális adója

2022. évben a bevétel 12 500 Ft/év adóval összesen 13 349 027 Ft. 20 000 Ft-ra való emeléssel az adó 21 978 440 Ft lenne, ezáltal a többletbevétel 8 629 413 Ft.

Helyi iparűzési adó:

2021. évi bevallások alapján az iparűzési adó bevétel 2022. évben 50 358 057 Ft, 1,5% adóval számolva. 1,8% adóval ez 60 429 660 Ft lenne.

Megfontolandónak tartom, a telekadó felső korlátját jelentő sávok átgondolását a döntés előtt, tekintettel arra, hogy számos magántulajdonú ingatlant érint, ahol az ingatlanok státuszcserejével nagymértékű kieséssel is számolhatunk a jövőben. Erre vonatkozóan több számítást is készítettünk, kérem ennek tanulmányozását.

	2022. évi	150 Ft/m ² 65 e Ft felső határ	150 Ft/m² 0 -2000 m² - 80 000 Ft 2001 - 3000 m² - 200 000 Ft 3001 - 4000 m² - 300 000 Ft 4001 m² felett - 500 000 Ft	150 Ft/m ² 0 -1000 m ² - 90 000 Ft 1001 - 2000 m ² 150 000 Ft 2001 - 3000 m ² - 200 000 Ft 3001 - 4000 m ² - 300 000 Ft 4001 m ² felett - 500 000 Ft	150 Ft/m² 0 -2000 m² - 90 000 Ft 2001 - 3000 m² - 200 000 Ft 3001 - 4000 m² - 300 000 Ft 4001 m² felett - 500 000 Ft	150 Ft/m ² 0 -2000 m ² - 100 000 Ft 2001 - 3000 m ² - 200 000 Ft 3001 - 4000 m ² - 300 000 Ft 4001 m ² felett - 500 000 Ft	150 Ft/m ² 0 -2000 m ² - 150 000 Ft 2001 - 3000 m ² - 200 000 Ft 3001 - 4000 m ² - 300 000 Ft 4001 m ² felett - 500 000 Ft
Teljes	25 957 315 Ft	34 034 722 Ft	42 252 188 Ft	47 713 878 Ft	43 850 830 Ft	46 168 878 Ft	53 454 799 Ft
50% adóalappal számolva		21 984 471 Ft	26 090 880 Ft	27 084 184 Ft	26 637 087 Ft	26 888 016 Ft	27 503 284 Ft
2023. évi kiesés		16 967 086 Ft	16 161 308 Ft	20 629 694 Ft	17 213 743 Ft	19 280 862 Ft	25 951 515 Ft

Ha esetleg a felső határt 90 e Ft-ra emeljük, az adó összege 38 948 231 Ft lenne, 50% adóalap csökkentéssel 23 947 087 Ft.

Telkek méreteik szerint adóalapra vetítve:

0 – 1000 m ² -ig	1 263 db
1001 – 2000 m ² -ig	79 db
2001 – 3000 m ² -ig	4 db
3001 – 4000 m ² -ig	8 db
4001 m ² felett	9 db

Mivel nagyon sok üdülőben életvitelszerűen élnek, 2000 m² alatt 99%-ban magánszemélyek tulajdonát képezik az ingatlanok, a vastagított számítás okozná a legkisebb problémát. 2000 m² felett a 21 db. ingatlanból 9 db. vállalkozás tulajdonát képezi.

Rendelettervezet:

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról módosításáról

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdésében, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, a 6. §-ban foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

A Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

Az adó évi mértéke Szigetmonostor község belterületén 150 Ft/m² de,

- a) 0-2000 m² területű telek esetén legfeljebb 80 000 Ft,
- b) 2001-3000 m² területű telek esetén legfeljebb 200 000 Ft,
- c) 3001-4000 m² területű telek esetén legfeljebb 300 000 Ft,
- d) 4001 m² feletti területű telek esetén legfeljebb 500 000 Ft.”

2. §

A Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó évi mértéke az adóalap 1,8 %-a.”

3. §

A Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet VI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„12/A. Az adókötelezettség, az adó alanya

14/A. §

A magánszemély tulajdonában lévő, lakás céljára szolgáló ingatlan, amelyben állandó lakosként életvitelszerűen tartózkodnak.”

4. §

A Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. §

Az adó évi mértéke adótárgyanként, és lakásbérleti jogonként 20 000 Ft/év.”

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Az 1–4. § 2022. november 30-án lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz

Képviselő-testület döntése alapján, az Önkormányzat kötelező feladatellátásához szükséges lakossági hozzájárulás emelése érdekében.