



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 Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság 2022. november 24-i, valamint 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 ideit, 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

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

A sávós felső korlát 18 db. ingatlant érintene.

	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/m ² , 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

Készítettünk egy kimutatást arra vonatkozóan is, ha nem a felső korlát, hanem a telekadóra vonatkozó területi kedvezményt törölnénk a rendeletből az mekkora kört érintene és milyen hatása lenne:

Építményadó kedvezményeket érintő ingatlanok

Az **Ófalu teleülésrészen az építménnyel fedett ingatlanok esetében a telekadóból 1 000 m² mentes az adó alól.** Ez 34 db. ingatlant érint, ebből 6 db ingatlanra fizetnek maximális adót (18 333 m²). A kedvezmény és a felső korlát megszüntetésével az adó az alábbiak szerint alakulna.

Jelenlegi kivetés összege	501 100 Ft
Összes adóalap	40 504,21 m ²
150 Ft-tal számolva, felső határ nélkül	6 075 632 Ft

Telekméret (építménnyel csökkentett)	darab
600 m ² alatt	11 db
601-999	8 db
1001 - 2000	10 db
2001-3000	2 db
3001-4000	2 db
5000 felett	1 db

Esetlegesen, ha a felső korlátot meghagyjuk, akkor 11 db ingatlan lesz 600 m² alatt, erre az adó 150 Ft-tal számolva 610 950 Ft + 23 db. maximum adót fizetne 1 380 000 Ft-ot, összesen: 1 990 950 Ft.

Horányi településrészen 360 m² mentes a telekadó alól, melyeken szintén található építmény, összesen 986 db. ingatlant érint.

Adóalap	536 333,5 m2
Jelenlegi kivetés	13 928 945 Ft
150 Ft-tal számolva, felső határ nélkül	80 450 025 Ft

Telekméret/m2 (építménnyel csökkentett)	Darab
0 - 500	578 db
501 - 1000	373 db
1001 - 2000	15 db
4000 – 9000	2 db
10 m2 felett	3 db

795 db ingatlan van 600 m2 alatt, erre kedvezmény nélkül 54 313 500 Ft lenne az adó, 191 db. fizetne maximum adót 60 000 Ft-ot, összesen: 65 773 500 Ft.

Egy hétféligi házas ingatlan adója a kedvezmény nélkül jövőre átlagosan 54 000 Ft többlet kiadással járna a tulajdonosoknak.

Összegzés a bizottság javaslatával összhangban:

Minden esetben az általános szempont mérlegelésével kell előkészítenünk a rendelet módosítását. A kedvezmény teljes eltörlését nem, a felső korlát sávos 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 az iparűzési adó 1,8%-ra a Kommunális adó 20 ezer forintra történő emelése is.

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

Rendelettervezet:

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 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2. §

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.”

3. §

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.”

4. §

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

(2) A 1–3. § 2022. november 30-án lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz

Képviselő-testület döntése alapján. Az Önkormányzat feladatellátási kötelezettségeinek teljesítése érdekében forrás teremtés.