



Szigetmonostor Község Önkormányzat Jegyzőjétől

✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.
☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 593-064
Telefax: (26) 393-464
e-mail: jegyzo@szigetmonostor.hu

MÓDOSÍTOTT ELŐTERJESZTÉS

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

(Készült a Képviselő-testület 2025. november 27-i rendes ülésére)

Melléklet:
- rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adórendeletek felülvizsgálatára az éves munkaterv ütemezése szerint kerül sor. A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a alapján lehetséges. Adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely új adónemet bevezető vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Képviselő-testület a korábbi adórendeletet módosítani kívánja, azt legkésőbb 2025. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2026. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

A Magyar Államkincstár megküldte tájékoztatását az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról szóló, 2026. január 1-jétől alkalmazandó adómaximumokról. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítása során az adó mértékeként nem állapíthat meg többet a MÁK által közölt adómaximumtól.

Adónem	Adómaximum (2026.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3059,3 Ft/m ²
Telekadó:	556,2 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója:	47279,6 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	834,3 Ft/fő/vendégéjszaka

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testülete már több ülésen is tárgyalta a helyi adórendeletet, a 2025. október 27-i ülésén több döntést is hozott arra vonatkozóan, hogy milyen módosításokat kíván bevezetni 2026. január 1-jétől.

A korábbi testületi határozatok alapján, valamint jogszabály-változás miatt szükséges módosítani a helyi adókról szóló 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: R.).

A Pénzügyi, Környezetvédelmi és Kommunikációs Bizottság a 2025. november 27-i ülésén megtárgyalta a rendeletet módosító előterjesztést, és az októberi döntésekhez képest az alábbi, sárgával megjelölt javaslatokat teszi:

- a R. 4.§ a)-e) pontjai módosításra kerülnek, mely szerint **az alábbi adótárgyak kerülnek meghatározásra építményadó vonatkozásában**: műhely; üzlethelyiség; vendéglő-ipari tevékenységre használt építmény; nyaraló, hétvégi ház, üdülő és a kommunális adó hatálya alá nem eső lakóház; minden egyéb építmény
- a fenti adótárgyak esetében **az éves építményadó mértéke is adótárgyanként kerül meghatározásra**, úgymint
 - a) műhely esetében 1 100 Ft/m²
 - b) üzlethelyiség esetében 1 100 Ft/m²
 - c) vendéglátó-ipari tevékenységre használt építmény esetében 1 100 Ft/m²
 - d) nyaraló, hétvégi ház, üdülő és a kommunális adó hatálya alá nem eső lakóház esetében 1 100 Ft/m²
 - e) minden egyéb építmény esetében 340 Ft/m²
- a R. 7.§-a rendelkezik **a telekadó mértékéről**, mely szintén módosításra kerül az alábbiak szerint:
 - a) a b)-e) pontba nem tartozó telkek esetén 170 Ft/m²,
 - b) Gksz-1 övezetében tartozó telek esetén, amennyiben a telek tulajdonosa Szigetmonostor településen helyi iparüzési adót fizet, 110 Ft/m²,
 - ~~c) Gksz-1 övezetében a b) pontba nem tartozó telek esetében 120 Ft/m²,~~
 - d) Vi-3, K-ki és Kb-Ki-2 övezetében tartozó telek esetén, amennyiben a telek tulajdonosa Szigetmonostor településen helyi iparüzési adót fizet, 60 Ft/m²,
 - ~~e) Vi-3, K-ki és Kb-Ki-2 övezetében a d) pontba nem tartozó telek esetében 120 Ft/m².~~Itt még át kell gondolni ezeket a különbségteleket, hiszen a vagyoni típusú adóknál, mint a telekadó is, a teljesítőképesség az adótárgy értékével függ össze és nem az adózó gazdálkodási szempontjaitól.

A bizottság a korábban ismertetett Kúriai döntése értelmében nem javasolja differenciálni aszerint, hogy fizet-e az adózó iparüzési adót a településen, vagy sem, hiszen jogszabályellenes.

~~a R. 8.§ (2) bekezdés d) g) pontjait a telekadó mentességre vonatkozóan az alábbiak szerint javasolta a testület módosítani:~~

- ~~d) 900-2000 m² területű adóköteles adóalap esetén a 900 m² feletti rész,~~
- ~~e) 2001-3000 m² területű adóköteles adóalap esetén az 1600 m² feletti rész,~~
- ~~f) 3001-4000 m² területű adóköteles adóalap esetén a 2500 m² feletti rész,~~
- ~~g) 4001 m² feletti területű adóköteles adóalap esetén a 3800 m² feletti rész.~~

Mivel a telekadó mértéke emelésre kerül, ezért a mentességek módosítása több esetben is aránytalan adóemelést jelentene az adózók számára., így ezen mentességek megváltoztatása, átgondolása majd jövő évi feladat lesz.

- a R. 8.§ (2) bekezdése további mentességgel egészül ki, mely szerint **mentes a telekadó alól a kommunális adó hatálya alá tartozó ingatlan**. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti. A hatályos adórendeletünk szerint nem zárja ki a „többsadóztatás” lehetőségét a kommunális adó és a telekadó vonatkozásában,

így ezt módosítani kell. Természetesen az adóhatósági munka során az adóketések a „többsadózttatás” tilalmának figyelembe vételével.

- a R. 10.§-a rendelkezik az **idegenforgalmi adó mértékéről**, melyet a testület 2026. január 1. napjától 550.- Ft mértékben kíván megállapítani személyenként és vendég éjszakánként.
- A Htv. 2016. január 1-jétől kiterjesztette az önkormányzati jogkört, és lehetőséget biztosított, hogy az önkormányzat a **házi orvos, védőnő vállalkozó számára mentességet, kedvezményt állapítson meg**, feltéve, hogy a vállalkozási szintű iparűzési adóalap az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg. Házi orvos, védőnő vállalkozónak a Htv. 52. § 23. pontja szerint az a vállalkozó minősül, aki/amely – gazdálkodó szervezetként vagy egyéni vállalkozóként – külön jogszabály alapján házi orvosi, házi gyermekorvosi, fogorvosi alapellátási vagy védőnői tevékenységet végez és nettó árbevételének legalább 80 százaléka e tevékenység (tevékenységek) végzésére vonatkozó, az egészségbiztosítási szervvel kötött finanszírozási szerződés alapján az Egészségbiztosítási Alapból származik. Az önkormányzatok jellemzően éltek ezzel a lehetőséggel, és mentesítették a praxisokat az adófizetés kötelezettsége alól. Az egészségügyben az egészségügyi szolgálati jogviszonyról szóló 2020. évi C. törvény hatálybalépést követően érdemi béremelés történt, és ha nem is ezzel azonos mértékű, de jelentős bevételnövekedés történt a házi orvosi praxisok esetében is. Így már a praxisok jelentős száma a 20 milliós határ felé került, és számukra nem adható mentesség. A jogalkotó - a házi orvosi praxisok betöltésének megkönnyítését szem előtt tartva – lehetőséget kíván biztosítani az önkormányzatoknak, hogy a házi orvosokat és védőnőket saját döntésük szerint magasabb összeghatáron belül mentesíthessék a helyi iparűzési adó alól, ezért **2026. január 1-jétől a Htv. 40 millió forintot meg nem haladó vállalkozási szintű iparűzési adóalappal rendelkező házi orvos, védőnő vállalkozó számára ad lehetőséget adómentesség, adókedvezmény megállapítására**. Az adómentesség, adókedvezmény terjedelme, mértéke nem differenciálható, valamennyi mentességre jogosult vállalkozó számára azonosnak kell lennie. Erre tekintettel módosítani kell a R. 14.§-át. A településen ezt a kedvezményt nem veszik igénybe.
- A testület úgy döntött, hogy **mentes a magánszemélyek kommunális adója** alól az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint az ingatlan vonatkozásában haszonélvezeti joggal, vagy tulajdonjoggal rendelkező egyedül élő **85 éven felüli adóalany**, aki az adott ingatlanban állandó lakóként bejelentett személy, ha ott más személy sem lakóhellyel, sem tartózkodási hellyel nem rendelkezik és az ingatlant más személy nem is lakja. Erre tekintettel módosítani kell a 16.§ (2) bekezdés b) pontját, mert korábban a 90 éven felüli adóalany kapott mentességet.
- A Bizottság a magánszemélyek kommunális adóját 23.000.- Ft/év összegre javasolja emelni. A számítások alapján így a kivetett adó összege 25.078.105.- Ft lesz, a többletbevétel ezáltal 3.271.057.- Ft.

A rendelet-tervezet elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján minősített többség szükséges. Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a rendelet-tervezetet pedig elfogadni szíveskedjen!

Szigetmonostor, 2025. november 27.

Bottlik-Szilágyi Szabina
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

1. **Társadalmi-gazdasági hatása:** a rendeletnek társadalmi hatása nincs. Gazdasági hatása, hogy az adóterhek növekednek, de az egyes adómértékek is jelentősen elmaradnak az adómaximumoktól.
2. **Költségvetési hatása:** az adóváltozások az állami elvonásokat csak részben ellensúlyozzák. A beszedett helyi adó az önkormányzat egyik fontos, meghatározó bevétele, amely hozzájárul az önkormányzati kötelező feladatok, közösségi kiadások finanszírozásához, az önkormányzat gazdálkodását segíti és támogatja. A rendeletalkotásnak érdemi gazdasági, költségvetési hatása van, hiszen a helyi adóbevételek növekedése várható, amely növekményt a településfejlesztésre lehet fordítani.
3. **Környezeti, egészségi következményei:** nincsenek.
4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** a rendeletmódosítást követően a rendeletben meghatározott adómértékek növekedéséről, mentességek módosításáról az adózók új határozatot kapnak. A tájékoztatások, felszólítások, határozatok megszüvegezése, kézbesítése, nyomon követése miatt a Polgármesteri Hivatal adócsoport dolgozóinak megnő az adminisztrációs terhe.
5. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** a módosítás elmaradása adóbevétel kiesést eredményez.
6. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** rendelkezésre állnak

Általános indokolás

A település fejlődésének, fenntarthatóságának biztosítása érdekében szükséges a helyi adórendszer rendszeres felülvizsgálata és szükség esetén a módosítása, mely megteremti a lakosság, illetve a gazdasági szereplők számára a közteherviselés alapjait.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat vezethet be.

A Htv. 6. §-a szabályozza az önkormányzatok adómegállapítási jogát.

a helyi adókról szóló 9/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6. § rendelkezése alapján az Önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed arra, hogy a helyi adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességeihez igazodóan – a törvényben meghatározott felső (adómaximum) határokra figyelemmel – megállapítsa.

[2] 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 helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 4. § a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az építményadó éves mértéke:)

- a) műhely esetében 1 100 Ft/m²
- b) üzlethelyiség esetében 1 100 Ft/m²
- c) vendéglátó-ipari tevékenységre használt építmény esetében 1 100 Ft/m²
- d) nyaraló, hétvégi ház, üdülő és a kommunális adó hatálya alá nem eső lakóház esetében 1 100 Ft/m²
- e) minden egyéb építmény esetében 340 Ft/m²”

2. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az adó évi mértéke Szigetmonostor község belterületén)

- a) a b)-c) pontba nem tartozó telkek esetén 170 Ft/m²,
- b) Gksz-1 övezetébe tartozó telek esetén 110 Ft/m²,
- c) Vi-3, K-ki és Kb-Ki-2 övezetébe tartozó telek esetén 60 Ft/m².”

3. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(Mentes az adó alól)

- „h) a kommunális adó hatálya alá tartozó ingatlan.”

4. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

Az adó mértéke személyenként és vendég éjszakánként 550 Ft.”

5. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

33% mértékű adókedvezmény illeti meg azt a háziorvost, védőnő vállalkozót, akinek/amelynek a Htv. 39/C. § (3) bekezdése alapján a vállalkozási szintű iparüzési adóalapja az adóévben a 40 millió forintot nem haladja meg.”

6. §

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 23 000 Ft/év.”

7. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól)

„b) az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint az ingatlan vonatkozásában haszonélvezeti joggal, vagy tulajdonjoggal rendelkező egyedül élő 85 éven felüli adóalany, aki az adott ingatlanban állandó lakosként bejelentett személy, ha ott más személy sem lakóhellyel, sem tartózkodási hellyel nem rendelkezik és az ingatlant más személy nem is lakja.”

8. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

ÉPÍTMÉNYADÓ

Összesen 1429 db kivetés van, ebből:

- 1389 db fizet 945.- Ft/nm
- 40 db fizet 970.- Ft/nm
- 18 db mentes kategória

Jelenlegi kivetés összege: 57.480.011.- Ft

Amennyiben emeljük a javaslat szerint, akkor:

- 1389 db fizet 1.100.- Ft/nm
- 40 db fizet 1.100.- Ft/nm
- 18 db fizet 340.- Ft/nm

Az eszerinti kivetés összege: 66.707.778.-Ft, többlet: 9.389.363.Ft

TELEKADÓ

Összesen 1340 db kivetés van, összege 150.- Ft/nm adóval számolva 40.451.431.- Ft. Ha 170.- Ft/nm a telekadó mértéke, akkor a kivetés 48.220.52.- Ft lenne. Többletbevétel: 7.768.721.- Ft.

Vi-3, K-i és Kb-Ki-2 övezetben 1 db adózó van. A kivetés 50.- Ft/nm adóval számolva 549.600.- Ft.

60.- Ft/nm adóval számolva a kivetés összege 659.520.-Ft lenne.

120.- Ft/nm adóval számolva a kivetés összege 1 319.040.Ft lenne (240%-os emelés)

Gksz-1 övezetben 8 db ingatlan van, 9 adózóval, összege 100.- Ft/nm adóval számolva 1.945.400.- Ft.

110.- Ft/nm adóval számolva a kivetés összege 2.139.940.-Ft lenne.

120.- Ft/nm adóval számolva a kivetés összege 2.334.480 Ft lenne.

A telekadó mentességek módosítása során 11.298.936.- Ft-tal több lenne a fizetendő adó összege, azonban 171 adózó tekintetében az éves adó 14,18%-220% közötti emelést jelentene.

IDEGENFORGALMI ADÓ

Jelenleg az összege 450.- Ft/vendégéjszaka/fő. A 2025. november 18. napja szerinti kivetés szerint 4.956.329.- Ft.

550.- Ft/vendégéjszaka/fő adó esetén a jelenlegi adatok alapján kb. 800.000.- Ft többletet jelent.

MAGÁNSZEMÉLYEK KOMMUNÁLIS ADÓJA

Jelenleg 1190 db kivetés van, 20.000.- Ft/év adómértékkel 21.879.048.- Ft.

25.000.- Ft/év kivetés esetén 27.348.810.- Ft lenne a bevétel, azaz 5.469.762.- Ft többlet lenne.

23.000.- Ft/év kivetés esetén 25.078.105.- Ft lenne a bevétel, azaz 3.271.057.- Ft többlet lenne.

90 év felett nincs adóalany, 85 év felett 5 adóalany van, az ő mentességükkel évi 100.000.- Ft adókiesés lenne 20.000.- Ft/év mérték esetén.