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

ELŐTERJESZTÉS

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

(Készült a Pénzügyi, Környezetvédelmi és Kommunikációs Bizottság 2026. november 25-i, valamint a Képviselő-testület 2026. november 26-i rendes ülésére)

Melléklet:
- rendelet-tervezet

Tisztelt Bizottság!
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 CXCIV. 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 2026. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2027. 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 (2027.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3193,8 Ft/m2
Telekadó:	580,7 Ft/m2
Magánszemély kommunális adója:	49359,9 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	871 Ft/fő/vendégéjszaka

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testülete már több ülésen is tárgyalta a helyi adórendeletet, a 2026. október 1-jei ülésén több döntést is hozott arra vonatkozóan, hogy milyen módosításokat kíván bevezetni 2027. január 1-jétől.

A korábbi testületi határozat alapján miatt szükséges módosítani a helyi adókról szóló 9/2022.

(VI.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: R.). A Képviselő-testület a 201/2026. (X.01.) számú határozatával az alábbi módosításokat javasolta:

1.) **A nem lakóház besorolású, de életvitelszerűen lakott ingatlanok építményadóját 840.- Ft/nm összegben kívánja megállapítani.**

A településen jelentős azon ingatlanok száma, amelyeket eredetileg üdülési célra építettek, ám évek alatt állandó lakássá váltak. Az eddig érvényben lévő 1100 Ft/m²-es adómérték az ilyen típusú építmények esetében rendkívül nagy anyagi terhet rótt az ott élő családokra.

Az adómérték 840.- Ft/m²-re történő mérséklése egy méltányos és szociálisan érzékeny lépés az önkormányzat részéről. Ezzel elismerjük, hogy bár az ingatlanok jogi besorolása nem lakóház, a benne élők ténylegesen lakás céljára használják azokat, így a terheik közelítenek a normál lakóingatlanokban élők, kommunális adó terheihez.

A csökkentés célja a lakosság anyagi terheinek enyhítése, miközben az adónem fenntartásával továbbra is biztosított a megnövekedett infrastruktúra-használat részbeni kompenzációja.

Az adócsökkentés bevezetésével **1.745.498.- Ft adókiesés** várható. Előzetes számítások szerint ez 152 adózót érint, a jelenlegi 1100.- Ft/ m² adómértékkel a fizetendő adó összege összesen **7.384.796.- Ft, mely a 840.-Ft/m²** adómértékkel számolva **5.639.298.- Ft adóbevételt jelentene az érintett ingatlanok vonatkozásában.**

Szükséges rögzíteni a rendeletben az életvitelszerű ottlakás igazolásának módját (pl. lakcímkártya, vagy a kommunális hulladékszállítás állandó igénybevétele)

2.) **Az üzem, üzemcsarnok, gyár besorolású ingatlanok építményadóját 1.100.- Ft/nm összegben kívánja meghatározni.**

A módosítás célja a műhelyek, üzemek, üzemcsarnokok és gyárak egységes adózási kategóriába sorolása. Ezen épületek rendeltetésüket és funkciójukat tekintve egyaránt gazdasági, ipari, termelő, feldolgozó vagy szolgáltató tevékenység végzését szolgálják, ezért indokolt azonos adómérték megállapítása. A korábbi szabályozás az üzemek, üzemcsarnokok és gyárak esetében alacsonyabb adómértéket alkalmazott, azonban az épületek funkcionális azonosságára tekintettel indokolttá vált az adómértékek egységesítése. Ennek megfelelően az üzemek, üzemcsarnokok és gyárak esetében az építményadó mértéke a műhelyekkel azonos adómértékre, azaz 1 100 Ft/m²-re emelkedik a korábbi 340.- Ft/ m² mértékről.

Ezen adóemeléssel **1.934.694.- Ft adóbevétel** várható. Jelenleg 3 adózó tartozik ebbe a körbe, akik a jelenlegi **340.-Ft/m² adómértékkel számolva 865.521.- Ft adóbevételt fizetnek, az 1100.- Ft/ m²-re történő emeléssel 2.800.215.- Ft bevétellel lehet számolni.**

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 nyílt ülés keretében elfogadni szíveskedjen!

Szigetmonostor, 2026. 11. 19.

Bottlik-Szilágyi Szabina
jegyző

SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG JEGYZŐJE

1. **Társadalmi-gazdasági hatása**: a módosítás célja az érintett ingatlanokban életvitelszerűen élő családok adóterheinek mérséklése, figyelemmel arra, hogy ezen ingatlanokat ténylegesen lakhatási célra használják. A módosítás ezáltal méltányosabb adóterhelést biztosít az érintettek számára. Másrészt a módosítás megszünteti az azonos funkciójú (műhely, üzem, üzemcsarnok, gyár) ingatlanok közötti korábbi adómérték-különbséget.

2. **Költségvetési hatása**: 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 nincs.

3. **Környezeti, egészségi következményei**: nincsenek.

4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** a módosítás az önkormányzati adóhatóság számára többletfeladatot jelenthet az érintett ingatlanok adózási kategóriájának felülvizsgálata, az új adómértékek alkalmazása, valamint a nem lakóház besorolású, de életvitelszerűen lakott ingatlanok esetében a lakáscélú használat igazolásának ellenőrzése során.

5. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** a rendeletmódosítás megalkotását a méltányosabb és igazságosabb adóteherviselés kialakítása, valamint az azonos rendeltetésű és funkciójú ingatlanok egységes adóztatásának biztosítása indokolja. A módosítás elmaradása esetén továbbra is fennmaradna a ténylegesen lakhatási célra használt, de nem lakóház besorolású ingatlanok magasabb adóterhelése, valamint az azonos gazdasági funkciót betöltő műhelyek, üzemek, üzemcsarnokok és gyárak eltérő adómérték szerinti adóztatása.

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.

Az építményadó mértékének mérséklése egy méltányos és szociálisan érzékeny lépés az önkormányzat részéről. Ezzel elismeri, hogy bár az ingatlanok jogi besorolása nem lakóház, a benne élők ténylegesen lakás céljára használják azokat, így a terheik közelítenek a normál lakóingatlanokban élők, kommunális adó terheihez.

Az építményadó kategóriájának módosítás/bővítése a hasonló funkciót betöltő építmények adózását rendezi.

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2026. (XI. 26.) önkormányzati rendelete 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. §

(1) A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építményadó éves mértéke:)

„*a)* műhely, üzem, üzemcsarnok, gyár esetében 1 100 Ft/m^2”

(2) A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

(Az építményadó éves mértéke:)

„*f)* nyaraló, hétvégi ház, üdülő esetében, amennyiben abban életvitelszerűen tartózkodnak 840 Ft/m^2”

2. §

A helyi adókról szóló 9/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

„4/A. §

(1) Életvitelszerűen otthonául használt ingatlan a tulajdonos vagy haszonélvező azon ingatlana, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységet (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése) rendszeresen folytatja, ebből az ingatlanból indul rendszeresen munkába vagy oktatási intézménybe, ide ér haza, a lakcímnyilvántartásban bejegyzett lakóhelye vagy tartózkodási helye, továbbá elsődleges elérhetőségi címként (levelezési címként) jelenik meg a Magyar Állammal, a helyi önkormányzattal, a hatóságokkal, a közműszolgáltatókkal való hivatalos kapcsolattartás során.

(2) Az életvitelszerű használat igazoltnak tekinthető, amennyiben a tulajdonos vagy haszonélvező ennek tényét az adóhatóság felé hitelt érdemlően igazolja. Ezt a tényt a saját nevére szóló közüzemi számlákkal – kivéve az alapdíjat tartalmazó számla – (éves hulladékszállítás, víz, elektromos áram, földgáz, TV, internet) tudja igazolni.

(3) Az adóhatóság megvizsgálja a benyújtott nyilatkozat valódiságtartalmát és szükség esetén bizonyítási eljárást folytat le, megvizsgálva a lakcímnyilvántartást, valamint a közüzemi számlákon szereplő fogyasztás és az életvitelszerű használat arányosságát összevetve, hogy:

a) a dokumentumok, közműszolgáltatási igazolások, számlák miként tartalmazzák az igénybe vevő nevét, lakóhelyét, a fogyasztás címét, a számlázási/levelezési címet és

b) a számlázási/levelezési cím mely időponttól érvényes a kérelem benyújtását megelőző egy évről szóló számlákon (részszámlákon, elszámoló számlákon).”

3. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.