

Tiszaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2024.(XI.29.) önkormányzati rendelete
az építményadóról

Önkormányzati Rendeletek Tára



Dokumentumazonosító információk

Rendelet száma:	23/2024.(XI.29.)
Rendelet típusa:	Alap
Rendelet címe:	az építményadóról
Módosított rendelet azonosítója:	30/2013.(XI.29.) (hatályon kívüli)
Rendelet tárgykódja:	E1
Tárgykód megnevezése:	Építményadó
Kihirdetés dátuma:	2024.11.29
Hatályba lépés dátuma:	2025.01.01
Dokumentum készült:	2024.11.29

Tiszaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2024.(XI.29.) önkormányzati rendelete
az építményadóról

Tiszaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6. §-ában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat az építményadót határozatlan időre vezeti be.

2. § (1) Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

(2) Az adó mértéke:

a) a rendezési tervben üdülőterületen épült üdülők esetében 390 Ft/m²

b) a lakás esetében az adókötelezettség alá eső minden egész négyzetmétere után, 130 Ft/m².

c) minden más adókötelezettség alá eső egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adó mértéke 390 Ft/m².

3. § Az építményadót két egyenlő részben kell megfizetni:

a) az első félévre eső részt március 31-ig.

b) a második félévre eső részt szeptember 15-ig.


4. § E rendelet 2025. január 1. napján lép hatályba.

5. § Hatályát veszti az építményadóról szóló 30/2013.(XI.29.) önkormányzati rendelet.

Tiszaföldvár, 2024. november 28.


Hegedűs István
polgármester




dr. Csala István
jegyző

Kihirdetési záradék

E rendelet kihirdetésére 2024. november 29-én került sor a Tiszaföldvári Városi Könyvtárban.

Tiszaföldvár, 2024. november 29.



dr. Csala István
jegyző



Indokolás

építményadó rendelet mértékének emeléséről szóló rendelethez

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

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály megfeleljen az Alaptörvényből eredő tartalmi és formai követelményeknek.

A rendelettervezetnek bevezető részének tartalmaznia kell a jogszabály megalkotásához szükséges érvényességi kellékek felsorolását, és a jogalkotás aktusára utaló kifejezést.

A helyi adókról szóló 1990. évi C törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat, valamint a vármegyei önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint – a vármegyei önkormányzat kivételével – települési adókat vezethet be.

A Htv. 43. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat az adóelőleg- és az adófizetés esedékességére vonatkozóan az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltaktól, továbbá a 41. §-ban szabályozottaktól eltérően rendelkezhet, ha ezzel az adóalany számára válik kedvezőbbé kötelezettségének teljesítése. Az önkormányzat mentesítheti az építményadó, a telekadó, a magánszemély kommunális adójának alanyát – a vállalkozónak minősülő adóalany kivételével – az adatbejelentési kötelezettség alól, feltéve, ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.

Az építményadó rendelettervezet egységes adózást tartalmaz, nem tesz különbséget az adóalanyok között, ezzel is támogatva a vállalkozási tevékenységet.

Az építményadó és telekadó rendelettervezet az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényben foglaltakhoz képest egyaránt kedvezőbb első féléves fizetési határidőt határoz meg.

A telekadóban adómentes - magánszemély adóalany esetében – az a telek, amelyen a lakás vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény áll. Ezzel kapcsolatosan jogtechnikai pontosítás történt azzal a kiegészítéssel, hogy a mentesség megállapítása miatt a magánszemélyek részéről nincs szükség adatbejelentés beadására.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Stab. tv.) 29. § (1) bekezdése, 31. § (1) bekezdése, 32. §-a alapján fizetési kötelezettséget előírni, a fizetésre kötelezettek körét, a fizetési kötelezettség mértékét, a kedvezmények, mentességek körét és mértékét megállapítani kizárólag törvényben, vagy törvény felhatalmazása alapján önkormányzati rendeletben lehet, kivéve, ha az Európai Unió kötelező jogi aktusa vagy nemzetközi szerződés eltérően rendelkezik. Fizetési kötelezettség előírása szempontjából a jogi személyek egyes típusait hátrányosan megkülönböztetni nem lehet.

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.

Jogszámba a hatálybalépését megelőző időszakra vonatkozóan nem növelheti a fizetési kötelezettséget, nem bővítheti a fizetésre kötelezettek körét, illetve nem szüntethet meg vagy korlátozhat kedvezményt, mentességet.

A Htv. 6. § a) pontja alapján az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit. A Stab. Tv. és a Htv. említett összefüggései alapján a helyi adó mértékét növelő rendeletmódosítást 2024. december 2. napjáig ki kell hirdetni ahhoz, hogy a rendelettervezet 2025. január 1-én hatályba léphessen. A súlyosbítási tilalomra tekintettel 2024. évközi hatályba léptetésre, vagy 2025. évközi hatályba léptetésre nincs lehetőség.

Az alábbi táblázatok azt mutatják be, hogy hogyan alakult volna az adómértékek változása akkor, ha minden évben megemelnénk az infláció mértékével az adómértékeket. Pl. lakás utáni adómérték esetén 2024. évben 130,120 -Ft. Ez az érték követésnek megfelelő adómérték. (A 2024. évi infláció, azaz a 3,5%, a 2024. szeptemberében prognosztizált éves inflációs hatás becslése.)

2025. évre vonatkozóan a törvényi felső határ 1.100 Ft/m², az adómaximum 2950,1 Ft/m². Az építményadóról szóló 30/2013.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet alapján a **jelenlegi mérték** lakás hasznos alapterülete esetén 50 Ft/m², egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén 150 Ft/m², üdülő esetén szintén 150 Ft/m².

Az előterjesztés szerinti **megemelt mérték** a lakás hasznos alapterülete esetén 130 Ft/m², egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén 390 Ft/m², üdülő esetén szintén 390 Ft/m².

Építményadó lakás (Előző év = 100%)

Az adómérték inflálódása 2005-2024		
Építményadó mértéke lakás	Infláció	50
2005	0,0350	51,750
2006	0,0400	53,820
2007	0,0790	58,072
2008	0,0600	61,556
2009	0,0400	64,018
2010	0,0470	67,027
2011	0,0390	69,641
2012	0,0570	73,611
2013	0,0170	74,862
2014	0,0000	74,862
2015	0,0100	75,611
2016	0,0400	78,635
2017	0,0240	80,522
2018	0,0290	82,858
2019	0,0340	85,675
2020	0,0340	88,588
2021	0,0520	93,194
2022	0,1530	107,453
2023	0,1700	125,720
2024	0,0350	130,120

A lakás utáni építményadó adómértéke 50. –Ft./m² helyett már 130. –Ft./m² lenne, ha 2005. évtől kezdődően minden évben beépült volna az infláció az adómértékbe. **Az emelés mértéke az értékkovetést biztosítja. A javaslat nem tartalmaz valódi (reálértéken túli) emelést.**

Építményadó egyéb nem lakás és üdülő (Előző év = 100%)

Az adómérték inflálódása 2005-2024		
Építményadó mértéke egyéb nem lakás és üdülő	Infláció	150
2005	0,0350	155,250
2006	0,0400	161,460
2007	0,0790	174,215
2008	0,0600	184,668
2009	0,0400	192,055
2010	0,0470	201,082
2011	0,0390	208,924
2012	0,0570	220,832
2013	0,0170	224,587
2014	0,0000	224,587
2015	0,0100	226,832
2016	0,0400	235,906
2017	0,0240	241,567
2018	0,0290	248,573
2019	0,0340	257,024
2020	0,0340	265,763
2021	0,0520	279,583
2022	0,1530	322,359
2023	0,1700	377,160
2024	0,0350	390,361

Építményadóban az egyéb nem lakás céljára szolgáló épületre és üdülőre vonatkozó adómérték 150. – Ft. helyett már 390. –Ft./m² lenne, ha 2005. évtől kezdődően minden évben beépült volna az infláció az adómértékbe. **Az emelés mértéke az értékkovetést biztosítja. A javaslat nem tartalmaz valódi (reálértéken túli) emelést.**

Előzetes hatásvizsgálat

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás

A beszedett helyi adó az önkormányzat egyik fontos, meghatározó bevételi forrása. Az adómérték változással nő az önkormányzat saját bevétele. Az adók mértékeinek emelése egységesen minden adóalanyra kiterjed, a társadalmi hatás várhatóan jelentős.

A méltányossági eljárások (fizetési halasztás, részletfizetés, adómérséklés) száma emelkedhet, a társadalmi hatás negatívumai ezek megfelelő elbírálásával ellensúlyozható.

Összességében az építményadó és telekadó emelése esetén minden adóalanyt minden nyilvántartott adótárgyról adónemenként határozatot kell küldeni. A 2025. évi összköltség várhatóan meghaladja a 15 millió forintot.

II. Környezeti és egészségügyi következmények

A tervezetnek környezeti és egészségügyi következménye nincs.

III. Adminisztratív terheket befolyásoló tényezők

A tervezet végrehajtása adóhatósági oldalról többlet feladatot jelent, jelentős adminisztrációs teherrel jár. Lakossági (adóalanyi) oldalról az adminisztratív teher mérsékelte.

IV. A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotása szükséges, mert a helyi adó bevételek növelése jelentősen hozzájárul az önkormányzat pénzügyi stabilitásához. Annak elmaradása veszélyezteti a 2025. évtől kezdődően az önkormányzati költségvetést és az önkormányzat likviditását, a helyi közszolgáltatások, a kötelező és vállalt feladatok ellátását.

V., Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelettervezet pótlólagos személyi, tárgyi és pénzügyi forrásokat igényel. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



Tiszaföldvár Város Polgármestere
5430. Tiszaföldvár Bajcsy-Zs. út 2.
Tel.: 56-470-032

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A települési önkormányzatok alapvető feladata – a közhatalom helyi közügyekben való gyakorlása mellett – a helyi közszolgáltatások biztosítása. E feladatnak a helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása – melynek során nélkülözhetetlen a helyi közösségek kezdeményezőkézsége, áldozatvállalása is – elengedhetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodása feltételeinek megteremtését. A gazdasági önállósulás egyik eszköze a helyi adók rendszere. Ez a települési önkormányzat számára lehetőséget teremt a helyi szuverén adóztatási jog gyakorlására, s ezzel együtt a helyi adópolitika kialakítására.

A helyi önkormányzatok működésének egyik fontos eleme a pénzügyi függetlenség. Ez magába foglalja a megfelelő mértékű bevételi forrásokhoz való jogot, mely bevételek az önkormányzat működését, a közfeladatok ellátását biztosítják. A bevételi szerkezet változatos képet mutat, ráadásul az arányok nem állandóak, azok folyamatosan változnak, eltolódások figyelhetők meg az egyes kormányzatok közpolitikai döntéseinek megfelelően. A bevételi forrásszerkezeten belül a helyi pénzügyi autonómia egyik legmeghatározóbb elemét képezik a **saját bevételek**.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 106. § (1) bekezdés a) pontja szerint saját bevételnek minősülnek a helyi adók.

Az önkormányzati finanszírozási rendszer átalakításának összehatásaként jelentkező **bevétel kiesés ellensúlyozásának** egyik lehetséges, szinte egyedüli hatékony módja a helyi adóból származó saját bevételek növelése.

Tiszaföldvár Város Önkormányzata az önkormányzati költségvetés egyensúlyának és fenntarthatóságának a biztosítása, a pénzügyi gazdálkodási helyzetének, a pénzügyi egyensúly és a működőképesség megőrzése, a működési és a feladatellátás összhangja, valamint a **kötelező és önként vállalt feladatok biztonságos ellátása, a település rövid és középtávú céljainak megvalósítása**, továbbá a fejlesztési céloknak megfelelő forrásigény biztosítása miatt szükségessé vált a saját bevételek értékállóságának megteremtése. A következő időszak gazdasági programjának, fejlesztéseinek anyagi forrását is biztosítani kell.

A **2012. évben** Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről szóló 2012. évi CCIV. törvény 32. § (1) bekezdése szerint a gépjárműadóról szóló törvény alapján a belföldi gépjárművek után 2013. évtől a települési önkormányzat által beszedett adónak csak a 40 % -a illette meg a települési önkormányzatot az addigi 100 % helyett. Ez 36 millió forint bevétel kiesést jelentett a 2013. évtől kezdődően. A bevétel kiesés ellensúlyozására az egyes helyi adók mértékének emeléséről szóló előterjesztésben két javaslatot tett az önkormányzat az építményadó és telekadó emelésére az egyik esetben 40%-os, a másik esetben 50%-os mértékemelési verzió szerepelt, amelyet az akkori képviselő-testület nem fogadott el.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetésének a veszélyhelyzettel összefüggő eltérő szabályairól szóló 92/2020. (IV. 6.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 37. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottaktól eltérően a gépjárműadóról szóló törvény alapján a belföldi gépjárművek után a települési önkormányzatot az általa 2020. évben beszedett gépjárműadó már nem illette meg, az a XLVI. Járvány Elleni Védekezési Alap fejezet bevételét képezte. A 2020. évi utalás összege (Magyar Államkincstárnak) 75.315.562 forint.

A gépjárműadóról szóló 1991. évi LXXXII. törvény 2021. január 01.-től kezdődően a gépjárművek adóztatásának hatásköre megszűnt, a gépjárműadóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az állami adó- és vámhatóság látja el.

A **2013. évben** építmény- és telekadó rendelet jogharmonizációjáról és egyes helyi adók mértékének emeléséről szóló előterjesztésében újra ugyanezt a két alternatívát terjesztette be az önkormányzat az Állami Számvevőszék jelentésében foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési terv részeként. Az előterjesztést a képviselő-testület nem fogadta el.

A **2016. évben** a képviselő-testületet részletesen tájékoztatta az önkormányzat arról, hogy 2015.01.01 napjától az önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan **települési adót, települési adókat vezethet be**, amelyet, vagy amelyeket más törvény nem tilt. Az önkormányzat települési adót bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. A tájékoztatás célja az volt, hogy a képviselő-testület a települési adóval kapcsolatos jogszabályi keretokről, körülményekről, illetve az azzal kapcsolatos adatokról előzetes információkat kapjon, biztosítsa a kérdéskörrel kapcsolatos minden lényeges elem megismerését, az esetleges döntéshozatalhoz támogatást adjon. A települési adó a termőföld adóztatásának lehetőségére vonatkozott. A javaslatról a képviselő-testület nem döntött.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1/A. § (1) bekezdésének 2023.09.01. napjától hatályos változása alapján a termőföld nem lehet a települési adóban adótárgy, azaz a termőföld, a termőföld tulajdonjoga, a termőföldre ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog alapján nem adóztatható.

A helyi iparüzési adó adóbevételét érintően jelenleg kevés információval rendelkezünk, azonban az eddigi tájékoztatások szerint lesz egy olyan hányada, ami már nem lesz szabadon, bármely célra elköltethető, kifejezetten a központi pályázatok járási szintű megvalósítását szolgálja majd visszafelhasználható módon.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Stabtv.) 32. §-a szerint a 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. Erre tekintettel, ha az önkormányzat helyi adórendeletét (adórendeleteit) 2025. január 1. napjától kívánja hatályba léptetni, akkor azt 2024. december 2-áig ki kell hirdetni, vagyis 2024. novemberi képviselő-testületi ülésen erről dönteni szükséges.

Adóemelés 2005. óta nem volt. Az előterjesztés az építményadóban és a telekadóban is a jelenlegi adóztatási struktúra megtartása mellett az adómértékek emelésére tesz javaslatot.

I.

Általános összefüggések

A helyi, illetőleg a helyi kezelésű adók és számlák a bevételek növelése szempontjából négy csoportra bonthatók.

1. Azokban az esetekben, ahol az adó jellegét, mértékét törvény szabályozza, az önkormányzatnak nincs lehetősége azt önállóan szabályozni, illetőleg a behajtott összeg a kimutató szervet illeti. Ilyen adónemek, számlák az alábbiak:

- Talajterhelési díj
- Földbérbeadásból származó jövedelem
- Egyéb bevételek
- Idegen bevételek

2. Közigazgatási hatósági eljárási illeték esetén az önkormányzatot számlavezetési, kezelési kötelezettség terheli, ennek bevételeit azonban a Magyar Államkincstárnak kell utalni.

3. A jogkövetkezmények (szankciók) elszámolása alapján fenntartott számlák:

- Késedelmi pótlék
- Bírság és végrehajtási költség

Törvény által szabályozott terület, önkormányzati döntésre, rendeletalkotásra nincs lehetőség.

4. Föntiek miatt csak az alábbi adónemek esetén van lehetősége az önkormányzatnak a mérték emelésére, azzal, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet alapján az iparüzési adóban a maximális mértéket tartalmazza az önkormányzati rendelet.

- Építményadó
- Telekadó
- Idegenforgalmi adó
- Iparüzési adó

Összességében az építmény és telekadóban van reális lehetőség a mértékemelésből származó többletbevételre.

Az iparüzési adó mértéke törvényi maximumon van, nem emelhető.

A Stabtv. 33. § -ának figyelembevételével kell meghatározni a mértékemelés nagyságát. A hivatkozott jogszabály alapján:

„Új fizetési kötelezettség megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy **annak kivetésével, beszedésével, nyilvántartásával, ellenőrzésével összefüggő adminisztrációs költségek ne legyenek aránytalanul magasak a fizetési kötelezettségből származó bevétel összegéhez képest, illetve azokat nem haladhatják meg.**”

II.

Építményadó és telekadó terhelés és bevétel alakulása 2019.-2023. években

Építményadó terhelés és bevétel alakulása 2019.-2023. években

	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Építményadó terhelés	36 289 397	35 022 841	36 431 692	36 480 624	36 585 712
Építményadó bevétel	36 676 054	33 732 973	34 968 746	36 137 549	37 057 538
Arányok (%)	101%	96%	96%	99%	101%

Telekadó terhelés és bevétel alakulása 2019.-2023. években

	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Telekadó terhelés	8 588 623	9 228 793	9 133 889	9 485 123	9 029 355
Telekadó bevétel	8 872 060	9 040 736	9 208 287	8 770 364	9 115 208
Arányok (%)	103%	98%	101%	92%	101%

A terhelés értelmezése: Az aktuális év nyitó állományában szereplő összeg, amely az adott adónemben az összes adózó összes adójának összege. Ez egy elméleti felső határ, amelynek az értelmezése az, hogy ha az adott adóévben, az adott adónemben minden adózó megfizetné az adót, ez az összeg lenne a bevétel összege is.

A bevétel értelmezése: Az adózók által a kivetett adó önként megfizetett összegének és az adózók által meg nem fizetett összegből végrehajtási cselekményekből befolyt adó összesenje.

Abban az évben, ahol a bevétel és terhelés aránya meghaladja a 100%-ot, a végrehajtási cselekmények eredménye.

III.

Építményadó mértékemelés javaslat

Az előterjesztés építményadóban az adóztatási struktúra megőrzése mellett a jelenlegi mérték 2,6 szorzóval történő emelésre tesz javaslatot.

Tiszaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **jelenleg hatályos** döntése szerint az építmények adóztatását az építményadóról szóló 30/2013.(XI.29.) önkormányzati rendelethez szabályozza.

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

Az adó mértéke:

- a) a rendezési tervben üdülőterületen épült üdülők esetében 150 Ft/m²
- b) a lakás esetében az adókötelezettség alá eső minden egész négyzetmétere után, 50 Ft/m²
- c) minden más adókötelezettség alá eső egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adó mértéke 150 Ft/m²

Építményadó	Jelenlegi mérték (Ft/m ²)	Emelt mérték (Ft/m ²)
Üdülő	150	390
Lakás hasznos alapterület	50	130
Egyéb	150	390

Megnevezés	Adóalanyok száma tulajdonos vagy vagyoni értékű jog jogosítottja magánszemély	Adóalanyok száma egyéb adóalany	Terület szerinti adózás			
			Adótárgyak száma (db)	Terület (adóalap)	Adómegeállapítás 2024.	Adómegeállapítás 2025.
			(db)	(m ²)	(Ft)	(Ft)
9. Lakás	3 315	15	4 637	326 457	16 322 850	42 439 410
16. Üdülő	94	2	114	3 952	592 800	1 541 280
25. Kereskedelmi egység	45	22	193	19 746	2 961 900	7 700 940
34. Szállásépület	-	1	1	1 094	164 100	426 660
43. Egyéb építmény	897	45	2 347	107 528	16 129 200	41 935 920
Összesen (9+16+25+34+43)	4 351	85	7 292	458 777	36 170 850	94 044 210

A táblázat tartalmazza a 2024.06.30. napja szerinti számfejtés építményadóra vonatkozó hivatalos összesítőjét adótárgy típusonként, továbbá az adóalanyok száma magánszemélyek és egyéb adóalanyok szerinti megoszlását. Külön oszlop tartalmazza az adótárgyak számát és az ahhoz tartozó

területet (adóalapot). A 2024. évre vonatkozó adómegállapítás (adó) összesen 36.170.850 –Ft. Az Adómegállapítás 2025. oszlopban a mértékemelés hatására várható összeget tüntettük fel.

Telekadó mértékemelés javaslat

Az előterjesztés telekadóban az adóztatási struktúra megőrzése mellett a jelenlegi mérték **kétszeres** szorzóval történő emelésre tesz javaslatot.

A telekadót Tiszaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **jelenleg hatályos** 31/2013.(XI.29.) a telekadóról szóló önkormányzati rendelete szabályozza.

A telekadó alapja a telek négyzetméterben számított alapterülete.

A telekadó mértéke:

- a) belterületen az I. számú övezetben, amely a mindenkori hatályos rendezési terv által üdülőteleknek minősített területen fekszik, 15.- Ft/m²,
- b) belterületen a II. számú övezetben, amely a Podmaniczky úttól, valamint a Remény úttól északra fekszik, 5.- Ft/m²,
- c) belterületen a III. számú övezetben, amely a Podmaniczky úttól, valamint a Remény úttól délre található, 3.- Ft/ m².
- d) külterületi telek esetén 2.- Ft/ m².

Telekadó	Jelenlegi mérték (Ft/m ²)	Emelt mérték (Ft/m ²)
I. övezet (üdülőtelek)	15	30
II. övezet	5	10
III. övezet	3	6
Külterület	2	4

Megnevezés	Adóalanyok száma		Terület szerinti adózás esetén			
	tulajdonos vagy vagyoni		Adótárgyak száma	Terület (adóalap)	Adómegállapítás 2024.	Adómegállapítás 2025.
	értékű jog jogosítottja					
	magánszemély	egyéb				
	(fő)	adóalany				
	(fő, db)	(db)	(m ²)	(Ft)	(Ft)	
8. Adóköteles terület				2 933 463	8 940 530	17 881 060
11. Összesen	991	159	1 150	-	8 940 530	17 881 060

A táblázat tartalmazza a 2024.06.30. napja szerinti számfejtés telekadóra vonatkozó hivatalos összesítőjét. A hivatalos összesítő tartalmazza az összes adóztatott területet, az ahhoz kapcsolódó 2024. évi és az emelés utáni 2025. évi adómegállapítást (adót). A hivatalos összesítő nem különbözteti meg a telekadó rendeletünkben szereplő differenciált, területek szerinti adómértékeket.

IV.

Gazdasági, társadalmi, pénzügyi körülmények alakulása 2005-től 2024.-ig Infláció, valorizáció, törvényi legmagasabb adómérték, adómaximum

Infláció alakulása 2005.-2023. években a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján

Az infláció tulajdonképpen a pénz vásárlóértékének csökkenése, melynek mértékét a fogyasztóiár-index fejezi ki.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
3,5	4	7,9	6	4	4,7	3,9	5,7	1,7	0
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0,1	0,4	2,4	2,9	3,4	3,4	5,2	15,3	17	?

A Htv. 6. § c) pontja alapján az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

„az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel – megállapítsa,”

Törvényi felső határ értelmezése

A törvényi felső határ a Htv.-ben meghatározottak szerint (a Htv.-ben szereplő) adó évi mértékének felső határa.

Adómaximum értelmezése

Az adómaximum a Htv. 6. §. c) pontja szerinti felhatalmazás alapján a törvényi felső határ valorizációval növelt összege. A számításoknál figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében felfelé kerekítésre nincs lehetőség, tizedfillérben (fillérben) pedig nem lehet fizetni.

A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg az adott adónemekben az adómaximumot.

V.

Törvényi felső határ és adómaximum alakulása építményadóban 2005.-től 2024. –ig

Építményadó	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Törvényi felső határ (Ft.)	900	900	900	900	900	900	1 100	1 100	1 100	1 100
Adómaximum (Ft.)	942,30	1006,38	1042,61	1083,20	1169,90	1241,20	1580,80	1658,30	1722,90	1821,20

Építményadó	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Törvényi felső határ (Ft.)	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Adómaximum (Ft.)	1852,10	1848,40	1846,60	1853,90	1898,40	1951,65	2018,00	2018,00	2190,90	2508,60

Törvényi felső határ és adómaximum alakulása telekadóban 2005.-től 2024. –ig

Telekadó	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Törvényi felső határ (Ft.)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Adómaximum (Ft.)	209,40	223,63	231,69	240,70	259,90	275,80	287,40	301,50	313,20	331,10

Telekadó	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Törvényi felső határ (Ft.)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Adómaximum (Ft.)	336,70	336,00	335,70	337,00	345,10	354,85	366,90	366,90	398,30	456,10

A 2022. adóévben a 2022.01.01 napjával hatályba lépő Htv 51/P. § (1) bekezdése szerint a 2022. évben végződő adóévben a helyi adó és a települési adó mértéke nem lehet magasabb, mint ugyanazon helyi adónak, települési adónak a 2020. december 2-án hatályos és alkalmazandó önkormányzati adórendeletben megállapított adómértéke. Az un. adómoratórium hatására a helyi adók mértékét nem lehetett emelni, még a valorizációval sem, ezért a 2022. adóévre nem értelmezhető a valorizáció mértéke, de technikailag azonos a 2021. évi adattal.

A Önkormányzati Főosztály Önkormányzati Felülvizsgálati és Ellenőrzési Osztály által megküldött tájékoztató alapján a 2025. évre érvényes adómaximumok az alábbiak szerint alakulnak:

Adónem	Adómaximum (2025.)
Építményadó (épület, épületrész után):	2950,1 Ft/m ²
Telekadó:	536,4 Ft/m ²

VI.

Az adóalanyok teherviselő képességének, jövedelmi viszonyainak alakulása 2005.-től 2024.-ig

Minimálbér, garantált bérminimum, közfoglalkoztatotti bérminimum

Időpont	A minimálbér havi összege, Ft	A minimálbér a bruttó átlagkereset %-ában	Garantált bérminimum havi összege, Ft	Közfoglalkoztatotti bérminimum havi összege, Ft
2005. január 1.	57 000	36,0
2006. január 1.	62 500	36,5	65 625	..
2007. január 1.	65 500	35,4	72 050	..
2008. január 1.	69 000	34,7	82 800	..
2009. január 1.	71 500	35,8	87 000	..
2009. július 1.	71 500	35,8	87 500	..
2010. január 1.	73 500	36,3	89 500	..
2011. január 1.	78 000	36,6	94 000	57 000
2012. január 1.	93 000	41,7	108 000	71 800
2013. január 1.	98 000	42,5	114 000	75 500
2014. január 1.	101 500	42,7	118 000	77 300
2015. január 1.	105 000	42,4	122 000	79 155
2016. január 1.	111 000	42,2	129 000	79 155
2017. január 1.	127 500	42,9	161 000	81 530
2018. január 1.	138 000	41,8	180 500	81 530
2019. január 1.	149 000	41,8	195 000	81 530
2020. január 1.	161 000	41,2	210 600	81 530
2021. február 1.	167 400	39,3	219 000	81 530
2021. március 1.	167 400	39,3	219 000	85 000
2022. január 1.	200 000	40,0	260 000	100 000
2023. január 1.	232 000	40,6	296 400	116 000
2023. december 1.	266 800	46,7	326 000	133 400

A vizsgált időszakban (2005 – 2024) a minimálbér több mint négy és félszeresére nőtt, a garantált bérminimum (2006 – 2024) pedig majdnem ötszörösére.

VII.

Reálkeresetek alakulása

Év	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak átlagkeresete, bruttó, Ft/fő/hó	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak átlagkeresete, nettó, Ft/fő/hó	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak átlagkeresete, bruttó, előző év = 100,0%	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak átlagkeresete, nettó, előző év = 100,0%	Fogyasztóiár-index, előző év = 100,0%	Reálkereseti index, bruttó előző év = 100,0%	Reálkereseti index, nettó előző év = 100,0%
2005	158 343	103 149	108,8	110,1	103,6	105,0	106,3
2006	171 351	110 951	108,2	107,6	103,9	104,1	103,6
2007	185 017	114 282	108,0	103,0	108,0	100,0	95,4
2008	198 964	122 267	107,5	107,0	106,1	101,3	100,8
2009	199 837	124 116	100,6	101,8	104,2	96,5	97,7
2010	202 525	132 604	101,3	106,8	104,9	96,6	101,8
2011	213 094	141 151	105,2	106,4	103,9	101,3	102,4
2012	223 060	144 085	104,7	102,1	105,7	99,1	96,6
2013	230 714	151 118	103,4	104,9	101,7	101,7	103,1
2014	237 695	155 690	103,0	103,0	99,8	103,2	103,2
2015	247 924	162 391	104,3	104,3	99,9	104,4	104,4
2016	263 171	175 009	106,1	107,8	100,4	105,7	107,4
2017	297 017	197 516	112,9	112,9	102,4	110,3	110,3
2018	329 943	219 412	111,3	111,3	102,8	108,3	108,3
2019	356 286	236 931	111,3	111,3	103,4	107,6	107,6
2020	391 194	260 144	109,8	109,8	103,3	106,3	106,3
2021	425 915	283 234	108,9	108,9	105,1	103,6	103,6
2022	499 980	332 487	117,4	117,4	114,5	102,5	102,5
2023	571 182	379 836	114,2	114,2	117,6	97,1	97,1

A teljes munkaidőben foglalkoztatottak nettó átlagkeresete a vizsgált időszakban (2005-2023) több mint három és félszeresére nőtt.

Fentiek alapján az adóalanyok széles körét érintő, a nettó átlagkereset emelkedéséből adódó adóalanyok teherviselő képessége jelentősen magasabb a 2005. évben megállapított építményadó és telekadó adóteherhez képest.

VIII.

Az adóemelés Htv. szerinti feltételei

Htv. 7. § g) pont alapján az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Helyi sajátosságok

Az adótárgyak adóztatásának differenciálása, továbbá a telekadóban az adóztatási övezetek kijelölése a helyi sajátosságok figyelembevételével történt. Telekadó esetén a belterület és külterület is más adómértékkel adózik, illetve a belterületi telek adótárgyak esetén további három övezeti besorolás is van, amelyek más-más adómértékkel adóznak.

Az önkormányzat gazdálkodási követelményei

A húsz éve azonos adómérték, az abból származó önkormányzati bevétel súlyos értékvesztést jelent az önkormányzat számára a fentiekben is bemutatott inflációs folyamatok miatt. Az önkormányzat gazdálkodása a pénzügyi körülmények alapján megköveteli, hogy az adóbevételek reálértéken növekedjenek, de az továbbra se legyen kiugróan magas, az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének megfelelően.

Az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képessége

A mértékemeléssel arányosan várhatóan a hátralékállomány növekedésével is kell számolni. Magasabb hátralékállományt feltételezve pedig a hozzá kapcsolódó késedelmi pótlék is növekszik.

A hátralékokkal kapcsolatosan általában meg kell jegyezni, hogy az adó ritkán, vagy soha nem folyik be 100%-ig, ezért mindig lesz a kivetésnek olyan része, amely hátralék marad. A feladat az, hogy ez a lehető legkisebb legyen.

Magánszemélyek esetén:

A helyi adóalanyok teherviselő képessége nem egyenletesen oszlik meg. (A teherviselő képesség lényegében az adóalany vagyoni és jövedelmi együttesét jelenti.)

A lakosságnak mindig lesznek olyan rétegei, akik nem tudják megfizetni az adót és a végrehajtás sem tud eredményre vezetni, mert nincs olyan jövedelme, vagyontárgya, ami jogszabály alapján (2017. évi CL. törvény - az adózás rendjéről (Art.), 2017. évi CLIII. törvény - az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról, illetőleg a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény) végrehajtás alá vonható.

Gazdasági társaságok esetén:

A felszámolási eljárások miatt a hátralékállomány gazdasági társaságok esetén két külön halmazt képvisel: aktív és passzív követelésállomány. Az aktív követelésállomány behajtható, a passzív nem, ugyanis a Csódtörvény (1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról) alapján a felszámolási eljárás kezdetétől minden végrehajtási eljárást meg kell szüntetni. Ettől az időponttól kezdve csak a felszámoló biztos jogosult bármilyen cselekmény (végrehajtási cselekmény) megtételére, ezért az ilyen jellegű hátralék nagyságára nincs ráhatásunk. A nyilvántartásunkban

azonban természetesen továbbra is szerepel, mert az elévülés idejéig nem törölhető. Ennek az összegnek a megtérülése nagyon bizonytalan, a tapasztalatok alapján nem, vagy csak nagyon kis összegben folyik be.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján a magasabb szintű jogszabályban szereplő szövegrészt, rendelkezést nem lehet megismételni, ezért az érintett helyi rendeletek alapvetően nem tartalmaznak kedvezményeket és mentességeket. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az adózók nem élhetnek fizetési halasztással, részletfizetéssel, vagy adómérsékléssel.

A Htv. és az Art. szabályai, továbbá az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény 5. §-a alapján „Az adóhatóság köteles méltányosan eljárni, és ha a törvényben meghatározott feltételek fennállnak, az adótartozást mérsékli, illetve fizetési könnyítést engedélyez.”

A vagyoni típusú adók esetében a teherviselő képesség a vagyontárgy értékéhez képest értelmezendő.

Összegezve: A Htv. 7. § g) pontjában szereplő három feltételnek az előterjesztés megítélésünk szerint megfelel.

IX.

Adóemelés költségei

A Stabtv. 33. §-ában meghatározottak alapján:

„Új fizetési kötelezettség megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy annak kivetésével, beszedésével, nyilvántartásával, ellenőrzésével összefüggő adminisztrációs költségek ne legyenek aránytalanul magasak a fizetési kötelezettségből származó bevétel összegéhez képest, illetve azokat nem haladhatják meg.”

A Stabtv. fenti rendelkezése összefoglalja azt a szempontrendszert, amelyet kötelező módon figyelembe kell venni, ezért különösen fontos megbecsülni, hogy milyen költségekkel jár az adóemelés.

Az adóemelés miatt minden adóalanynak új határozatot (hatósági döntést) kell küldeni az adótárgyakra vonatkozó, megváltozott fizetési kötelezettségről.

Az egyik legjelentősebb költség a határozatok kiküldésével kapcsolatos költség, ideértve az ezzel kapcsolatos alapanyag (boríték, papír csekk) előállításának költségét, továbbá a nyomdai szolgáltatások költségét is. A mennyiség egy becsült érték, amely az adótárgyak számához és a várható nagyobb mennyiségű változás-bejelentéshez igazodik. Az alábbi táblázatban szereplő adatok valós, 2024. évre érvényes tájékoztatás, melyet az EPDB Zrt.-vel jelenleg érvényes szerződés alapján készült. A nyomdai szolgáltatásokat ugyanaz a szolgáltató végzi, amely az évközi adószámla kivonatokról szóló értesítést is gyártja. Az alapsomag tartalmazza az egy oldalas küldeményt, továbbá a C6/C5-ös kétdobozos borítékot, címlaplapot, az A4-es 80 g-os levélpapírt és az egy oldalas fekete-fehér nyomtatását, borítékolását, OLK-ra (Országos Logisztikai Központ) történő elszállítást. A határozatok terjedelme minimum két oldal, ezért az alapsomaghoz képest további 8.000 A4-es oldal nyomtatásával kell számolni. Az új fizetési kötelezettséghez kapcsolódó teljes megszemélyesítéssel, QR kóddal ellátott csekket küldünk. Külön tételként szerepel az EKI (Elektronikus Kézbesítési Igazolás) létrehozása az EFJ-ben (Elektronikus Feladó Jegyzék).

Ez 2024.-es árak alapján mindösszesen bruttó 1.001.878 –Ft.

Határozatok nyomdai (gyártási) költsége

Megnevezés	Mennyiség db	Egységár	Összesen nettó Ft	Összesen bruttó Ft
Alapsomag	8 000	66,89 Ft	535 120	679 602
További A4 oldal	8 000	14,70 Ft	117 600	149 352
Csekk	8 000	12,43 Ft	99 440	126 289
EKI létrehozása EFJ-ben	8 000	4,59 Ft	36 720	46 634
Összesen	8 000	98,61	788 880	1 001 878
Küldemény egységár			98,61	125

A gyártási és alapanyagok árának 2025-re vonatkozó emelésére jelenleg nincs információnk, de az inflációt megközelítő emelés várható, továbbá ha tartós (30 napot meghaladó) 395 EUR/HUF középárfolyam átlépése történik, akkor általános díjkorrekció (emelés) történik.

A másik jelentős költségtényező a postázás költsége. A hivatalos iratokat tértivevénnyel kell eljuttatni az adózóknak. A jelenlegi 2024. évre vonatkozó tértivevény költség 1.395 –Ft/db. A 2025. évre vonatkozó tértivevény árak nem ismertek, de itt is valószínűsíthető az infláció közeli emelés.

A 2024.-es árak alapján a tértivevények összköltsége: 11.160.000 –Ft.

Határozatok postai (tértivevény) költsége

Megnevezés	Mennyiség db	Egységár	Összesen Ft.
Postai tértivevény	8 000	1 395	11 160 000

A gyártási és postai költség 2024. évre vonatkoztatott ára mindösszesen: 12.161.878 –Ft.

Gyártási és postai költségek együttesen

Gyártás díja	1 001 878
Tértivevény	11 160 000
Mindösszesen	12 161 878

Tértivevények (hivatalos iratok) ára postai feladáskor 2005. évtől kezdődően

Az alábbi táblázat bemutatja a **tértivevény árak 2005. és 2024 közötti változásait**. Látható, hogy egy hivatalos irat **2005.-ben 200 forint volt, ez jelenleg 1.395 forint**. A tértivevények ára közel tízszeresére (9,675) drágult a 2005 – 2024 közötti időszakban, azonban a 2025. évben el is érheti azt.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dátum változás	2004.03.16	2005.02.01	2006.01.01,	2007.01.01	2008.01.01	2009.01.01	2010.01.01
Hivatalos irat ára	190	200	210	250	275	280	290
Változás % előző időponthoz képest		5%	5%	19%	10%	2%	4%

	2011	2012	2013		2014	2015	2016
Dátum változás	2011.01.01	2012.01.01	2013.01.01	2013.07.01	2014.01.01	2015.01.01	2016.01.01
Hivatalos irat ára	300	315	325	325	330	330	340
Változás % előző időponthoz képest	3%	5%	3%	0%	2%	0%	3%

	2017	2018		2019		
Dátum változás	2017.01.01	2018.01.01	12018.05.16	2019.01.01	2019.02.01	2019.07.01
Hivatalos irat ára	360	360	370	370	375	375
Változás % előző időponthoz képest	6%	0%	3%	0%	1%	0%

	2020			2021	2022	
Dátum változás	2020.01.01	2020.04.01	2020.07.01	2021.01.01	2022.01.01	2022.07.01
Hivatalos irat ára	385	385	385	400	895	945
Változás % előző időponthoz képest	3%	0%	0%	4%	124%	6%

	2023		2024			2025
Dátum változás	2023.01.01	2023.07.01	2024.01.01	2024.03.01	2024.07.01	?
Hivatalos irat ára	1030	1150	1265	1365	1395	
Változás % előző időponthoz képest	9%	12%	10%	8%	2%	

A küldemények előállításai és postázási költségeit mérsékli, hogy azoknak az adózóknak, **akik elektronikus kapcsolattartási kötelezettségük van**, vagy saját döntésük alapján az elektronikus kapcsolattartást választották, nem postai úton, hanem elektronikus úton kell kézbesíteni a határozatokat, amely nem jár postázási és gyártási költséggel.

Adóalanyok megoszlása építményadóban magánszemélyek és vállalkozók

Adóalanyok	Fő/db.	Arány
Magánszemély adóalanyok	4351	98%
Egyéb adóalanyok	85	2%
Összesen	4436	100%

Adóalanyok megoszlása telekadóban magánszemélyek és vállalkozók

Adóalanyok	Fő/db.	Arány
Magánszemély adóalany	991	86%
Egyéb adóalany	159	14%
Összesen	1150	100%

További költségcsökkentő tényező, amely a fenti kimutatást közvetlenül nem érinti ugyan, de az éves postázási költségekben csökkentő tényező lehet az, ha az első féléves adószámla egyenlegekről szóló értesítést nem küldjük ki az adózóknak.

Ez a módszer nem jogszabálysértő, ugyanis az adóigazgatási eljárás részletszabályairól 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján ha az adószámla tartozást vagy túlfizetést mutat, az önkormányzati adóhatóság ezer forintot meghaladó összegű tartozás vagy túlfizetés esetén szeptember 10-ig az adózó adószámlájának adónemenkénti egyenlegéről, valamint annak részletezéséről és a tartozásai után felszámított késedelmi pótlékról az adózó részére értesítést ad ki.

Adózóink befizetéseinek támogatása érdekében önkormányzatunk gyakorlata az, hogy a két féléves esedékességi időponthoz igazodva (a kötelező egy alkalom helyett) két alkalommal küldtünk ki értesítést minden érintettnek. Az adóemelés évében a második félévvel kapcsolatos értesítést természetesen megküldjük, ezzel eleget teszünk a jogszabályi követelményeknek is.

Küldeményenkénti önköltség

Küldemények önköltsége tulajdoni hányad utáni adózás esetén

Adózó(k) száma tulajdoni hányaduk alapján	1	2	4
Küldemény egységára 2024.	125	125	125
Tértivevény ára 2024.	1 395	1 395	1 395
Önköltség	1 520	3 040	6 080

Ha az adózó egy helyrajzi számon lévő ingatlana utáni tulajdoni hányada 1/1, akkor egyedüli adózónként egy küldeményt kell kiküldeni, amelynek az ára 1.520 –Ft. **Ha Ugyanezen ingatlan után**

két tulajdonos adózik 1/2-1/2 tulajdoni hányaduk alapján, akkor két adózónak két határozatot (küldeményt) kell kiküldeni, azaz ennek a postai önköltsége már 3.040 –Ft. Négy fő esetén, ahol minden adóalany 1/4 tulajdoni hányada után adózik, a postai küldemények ára 6.080 –Ft.

Adóalanyok adófizetési kötelezettsége tulajdoni hányad utáni adózás esetén

Építményadó	Hasznos alapterület (m2)	Adómérték (Ft./m2)	Éves adó	Éves adó egy adóalany esetén	Éves adó két adóalany esetén	Éves adó négy adóalany esetén
lakás	60	50	3 000,0	3 000,0	1 500,0	750,0
garázs	25	150	3 750,0	3 750,0	1 875,0	937,5
Összesen			6 750,0	6 750,0	3 375,0	1 687,5

Küldemények önköltsége és az adózók adófizetési kötelezettségének viszonya tulajdoni hányaduk alapján

	Éves adó egy adóalany esetén	Éves adó két adóalany esetén	Éves adó négy adóalany esetén
lakás	3 000,0	1 500,0	750,0
garázs	3 750,0	1 875,0	937,5
Összesen	6 750,0	3 375,0	1 687,5
Önköltség	1 520	3 040	6 080

Összegezve ugyanazon ingatlan esetén:

ha egy fő adózik 1/1 tulajdoni hányada után, az éves adófizetési kötelezettség 6.750 –Ft., a postai költség 1.520 –Ft.

ha két fő adózik 1/2 tulajdoni hányada után, az éves adófizetési kötelezettség 6.750 –Ft., a postai költség 3.040 –Ft.

ha négy fő adózik 1/4 tulajdoni hányada után, az éves adófizetési kötelezettség 6.750 –Ft., a postai költség 6.080 –Ft.

Ha tehát négy fő adózik 1/4 tulajdoni hányada után, akkor a 6.750 –Ft éves adó szinte csak a felmerült önköltséget fedezi, úgy, hogy más költségtényezőket nem vettünk figyelembe. Ebben az esetben gyakorlatilag nem marad olyan bevétele az önkormányzatnak, amelyet más célra fordíthatna, ugyanis az adó összegét lényegében „felemészti” a saját önköltsége.

X.

A jelenlegi adómértékek, a megemelt adómértékek, a törvényi felső határ és az adómaximum együttes bemutatása

	Törvényi felső határ (Ft.) 2024.	Adómaximum (Ft.) 2025.	Jelenlegi mérték (Ft./m ²)	Megemelt mérték (Ft./m ²)
Építményadó	1100	2950,1		
lakás hasznos alapterület			50	130
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület			150	390
üdülő			150	390
Telekadó	200	536,5		
I. övezet			15	30
II. övezet			5	10
III. övezet			3	6
Külterület			2	4

A 2005. évi adómérték aránya a törvényi felső határhoz és adómaximumhoz képest

	Törvényi felső határ (Ft.) 2005.	Adómaximum (Ft.) 2005.	Jelenlegi mérték (Ft./m ²)	Jelenlegi adómérték a törvényi felső határhoz képest	Jelenlegi adómérték az adómaximumhoz képest
Építményadó	900	942,3			
lakás hasznos alapterület			50	5,556%	5,306%
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület			150	16,667%	15,918%
üdülő			150	16,667%	15,918%
Telekadó	200	209,4			
I. övezet			15	7,50%	7,163%
II. övezet			5	2,50%	2,388%
III. övezet			3	1,50%	1,433%
Külterület			-	-	-

A 2024. évi adómérték aránya a 2024. évi törvényi felső határhoz és 2025. évi adómaximumhoz képest

	Törvényi felső határ (Ft.) 2024.	Adómaximum (Ft.) 2025.	Jelenlegi mérték (Ft./m ²)	Jelenlegi adómérték a törvényi felső határhoz képest	Jelenlegi adómérték az adómaximumhoz képest
Építményadó	1100	2950,1			
lakás hasznos alapterület			50	4,545%	1,695%
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület			150	13,636%	5,085%
üdülő			150	13,636%	5,085%
Telekadó	200	536,5			
I. övezet			15	7,50%	2,796%
II. övezet			5	2,50%	0,932%
III. övezet			3	1,50%	0,559%
Külterület			2	1,00%	0,373%

A megemelt adómértékek aránya a törvényi felső határhoz és adómaximumhoz képest

	Törvényi felső határ (Ft.) 2024.	Adómaximum (Ft.) 2025.	Megemelt mérték (Ft./m2)	Megemelt adómérték a törvényi felső határhoz képest	Megemelt adómérték az adómaximumhoz képest
Építményadó	1100	2950,1			
lakás hasznos alapterület			130	11,818%	4,407%
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület			390	35,455%	13,220%
üdülő			390	35,455%	13,220%
Telekadó	200	536,5			
I. övezet			30	15,00%	5,592%
II. övezet			10	5,00%	1,864%
III. övezet			6	3,00%	1,118%
Külterület			4	2,00%	0,746%

A telekadóra és építményadóra irányuló mértékelemelés elsődlegesen a 2005. év óta eltelt időszak alatt bekövetkezett értékvesztés kompenzálására szolgál, másodlagosan ugyanezen időszakban a piaci szolgáltatások és alapanyagok áremelkedése indokolja. A javaslat nem tartalmaz valódi (reálértéken túli) emelést. Az adóemelés alapvető koncepciója az, hogy a mértékelemelés az értékvesztés és egyéb költségvetési (pl. gépjárműadó kiesése) gazdasági körülmények alapján is a lehetséges legkisebb legyen.

Az értékvesztés miatt 2013. évben a hivatal már tett javaslatot adóemelésre, amely lényegében 40-50%-os kiigazítás lett volna, azt azonban a testület nem fogadta el. **Az akkori számítások szerint a 2013. évi adóemelés költsége kb. 2 millió forint lett volna, ami most a becslések szerint a 15 millió forintot is meghaladhatja.**

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) 2024. év szeptemberi adatai alapján a szeptemberi infláció kb. 3%, az éves inflációs előrejelzés 3,5%. Azonban az adóemeléssel kapcsolatos költségeket a szolgáltatások inflációja határozza meg. A KSH adat erre vonatkozóan 8,4%. A Magyar Nemzeti Bank saját számításai alapján közzétett adat alapján a „piaci szolgáltatások éves bázisú árindexe változatlanul 9,6 százalékon alakult”. Ez az áremelkedési jelenség várhatóan részben, vagy egészben a 2025. évi árakban is megjelenik.

Továbbá figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a gyártási díjak 2023. óta változatlanok, azonban az utolsó áremelés (2022.-2023.) a piros színnel kiemelt arányok szerint történtek, rendre 16,96%, 59,78%, 19,75%, 12,78%. Az adatok alapján jelentős áremelésre lehet számítani a 2025. évre vonatkozóan.

Szolgáltatások	Mennyiség (től)	2022 (Ft. +Áfa/db)	2023-2024 (Ft. +Áfa/db)	Arány
Egyoldalas küldemény: (tartalmazza a C6/C5-ös kétablakos borítékot, címzőlapot, A4-es80g-os levélpapírt és az egy oldalas fekete nyomtatását, borítékolását, OLK-ra történő elszállítást)	1	356,40	366,10	2,72%
	250	230,08	239,78	4,22%
	500	138,73	148,43	6,99%
	1000	100,74	110,44	9,63%
	3000	65,93	75,63	14,71%
	6000	57,19	66,89	16,96%
	10000	53,69	63,39	18,07%
	15000	51,45	61,15	18,85%
	20000	49,06	58,76	19,77%
	30000	46,66	56,36	20,79%
	50000	38,10	47,80	25,46%
	75000	34,31	44,01	28,27%
	100000	31,57	41,27	30,73%
	150000	27,71	37,41	35,01%
További A4-es oldalak felára	független	9,20	14,7	59,78%
Postai csekk	független	10,38	12,43	19,75%
EKI létrehozása létrehozása EFJ-ben	független	4,07	4,59	12,78%

Az aktuálisan elérhető adatok alapján a 2025. évre vonatkozó áremelkedési becslések:

	2024. díjszabás	4%	8%	12%	16%	20%
Gyártás díja	1 001 878	1 041 953	1 082 028	1 122 103	1 162 178	1 202 253
Tértivevény	11 160 000	11 606 400	12 052 800	12 499 200	12 945 600	13 392 000
Mindösszesen	12 161 878	12 648 353	13 134 828	13 621 303	14 107 778	14 594 253

Az építményadó 2,6 és telekadó kétszeres szorzóval számolt emeléséből származó **számszaki többlet**, (azaz az emelés előtti és az emelés utáni kivetés különbözete) az alábbiak szerint alakul:

Adónem	Emelés összege (Ft.)
Építményadó	57 873 360
Telekadó	8 940 530
Összesen	66 813 890

A két adónem kivetési többlet: 66.813.890 –Ft.

Ez a többlet egy elméleti összeg, ugyanis a kivetések összege soha nem azonos a ténylegesen megfizetett, azaz az adózók által megfizetett és behajtott összeggel. A terhelés és a befolyt összeg között tapasztalataink alapján 5%-10% eltérés lehet.

Adónem	Emelés összege (Ft.)	95% tényleges bevétel	90% tényleges bevétel
Építményadó	57 873 360	54 979 692	52 086 024
Telekadó	8 940 530	8 493 504	8 046 477
Összesen	66 813 890	63 473 196	60 132 501

A két adónemből származó bevételi többlet: 90%-os tényleges bevétel esetén 60.132.501 –Ft.

Összegezve: A várható kiadásokat és várható tényleges bevételeket összevetve a kétszeres szorzó alatti emelés esetén nem gazdaságos, az áttérés évében pedig csak a két összeg különbözetéből lesz más célra elkölthető pénzösszeg. A valódi pénzügyi hatás csak 2026. évben lesz teljes.

XI.

Adózónkénti éves adóteher értékelése

Az éves adóteher megítélését objektív módon nem lehet bemutatni, ugyanis adóalanyi oldalról az alábbi szempontokat figyelembe kell venni.

Fogalmak:

Átlag: a számtani közép, számítása egy számcsoport tagjainak összeadásával, majd az összegnek a csoport elemeinek számával történő elosztásával végezhető.

Medián: a számhalmaz középső értéke, a számok fele ennél kisebb, másik fele pedig nagyobb.

1.

Egy ingatlan után több adóalany is adózhat, ennek eredményeképpen az adóteher is ennek megfelelően arányos. Két tulajdonos esetén az adóalany adóterhelése 50%/fő.

Példa: 100 m²-es lakás éves adója 5.000 –Ft. Két tulajdonos önállóan külön-külön fizeti meg az adót, azaz adóalanyonként 2.500 –Ft. az éves adófizetési kötelezettség.

2.

Egy ingatlan után több adóalanynál megállapodás esetén egy adóalany vállalja az adó megfizetését. Megállapodás esetén a két adóalany közül csak az egyik adóalany fizet adót.

Példa: 100 m²-es lakás éves adója 5.000 –Ft. Négy tulajdonos közül az egyik megállapodás szerint az egész lakás után megfizeti az építményadót. Egy adóalany esetén értelmezhető az un. adóteher, ahol az 100%, a másik három adózónál 0%.

3.

Egy adóalanynak több ingatlana is van, az adóalanyra vonatkozó éves adóösszeg ezért magasabb.

Példa: 2 db. 100 m²-es lakás éves adója 10.000 –Ft. Egy adóalany adóterhe 10.000 –Ft., azonban azt két ingatlanra fizeti.

4.

Adóalany nem ad adatbejelentést, ezért nem adózik, azonban helyette súlyos bírságot fizet, de adóteher szempontjából nem értelmezhető adóalany.

5.

Adóalanynak építményadóban és telekadóban is több adótárgy után kell fizetnie, ezért az adótárgyak után az összevont adót kell az adóévben megfizetnie.

A fentiek figyelembevételével az építményadóban kivetett átlagos adó: 8.037 –Ft., a kivetések mediánja : 4.300 –Ft.

A telekadó esetén hasonló a viszonyítási rendszer. A fentiek figyelembevételével a telekadóban kivetett átlagos adó: 10.984 -Ft., a kivetések mediánja: 5.712 –Ft.

Összegezve: Az átlag és medián matematikailag kifejezhető ugyan, de nem ad teljesen valós képet az egy főre eső adóteher vonatkozásában.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelettervezetek elfogadására.

Tiszaföldvár, 2024. november 21.

Hegedűs István s.k.
polgármester