



## EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS

Jegyzője

3300 Eger, Dobó tér 2. Tel.: (36)523-705, Fax: (36)523-779, E-mail: kovacs.luca@ph.eger.hu

### Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének \_\_/2011. (XII. 23.) önkormányzati rendelete az ingatlanokat terhelő építményadóról és telekadóról

\_. napirend

Tisztelt Közgyűlés!

#### Általános indokolás

A helyi önkormányzatokról szóló törvény-tervezet és a kapcsolódó törvények lényegesen szigorítják az önkormányzati gazdálkodás körülményeit és feltételeit. A kötelező és önként vállalt feladatok ellátása, a finanszírozás és a hitelfelvétel kérdése indokolttá tette egyes helyi rendeleteink módosítását. Már változott az idegenforgalmi adó és az iparüzési adó címkézés helyi szabályozása. Ha időközben módosul az iparüzési adó mértékéről szóló törvénymódosító javaslat (2,0-ról - 2,5%-ra történő emelés, mely egyenlőre, csak a fővárosra vonatkozna), úgy évközben emelkedhet az adó összege.

**Az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. Törvény** (Magyar Közlöny 140. szám) alapján több területen is változnak a helyi adózás, így az ingatlanok adózásának szabályai. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) legfontosabb változása, hogy a törvény kiteljesíti a települési önkormányzatok szabad adó-megállapításhoz fűződő jogát. **2012. évtől az építményadóban és a telekadóban az adómérték differenciálásra nagyobb lehetőség van.**

2012. január 1-jétől a Htv. 6. § c) pontja értelmében **a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóra, az alapterület szerint működtetett telekadóra** vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – 2003. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot.

A KSH által közzétett adatok alapján a fogyasztói árszínvonal-változás (infláció) 2003. évben 4,7 %, 2004. évben 6,8 %, 2005. évben 3,6 %, 2006. évben 3,9 %, 2007. évben 8 %, 2008. évben 6,1 %, 2009. évben 4,2 %, 2010. évben 4,9 % volt. A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát az említett adónemekben **az adómaximumot** (a törvényi felső adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-el, 1,042-vel, 1,049-cel) **2012. január 1-jétől az építményadóban 1.658 Ft/m<sup>2</sup>-ban illetve a telekadóban 301 Ft/m<sup>2</sup>-ban állapítja meg.**

**Az elfogadott törvény jelentősen szűkíti az adómentességek körét.** Nem jár mentesség például az alapítvány, közszolgáltató szervezet (így: MÁV, Volán társaság) bérbe adott épülete, ingatlana után, továbbá **a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség után sem.**

Ugyanakkor a **törvény hatálya** - az idegenforgalmi adó kivételével - **nem terjed ki** a Magyar Államra, a helyi önkormányzatra, az országos és helyi kisebbségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az egyházra, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-re, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-re, a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezetre, így nekik továbbra sem kell adózniuk.

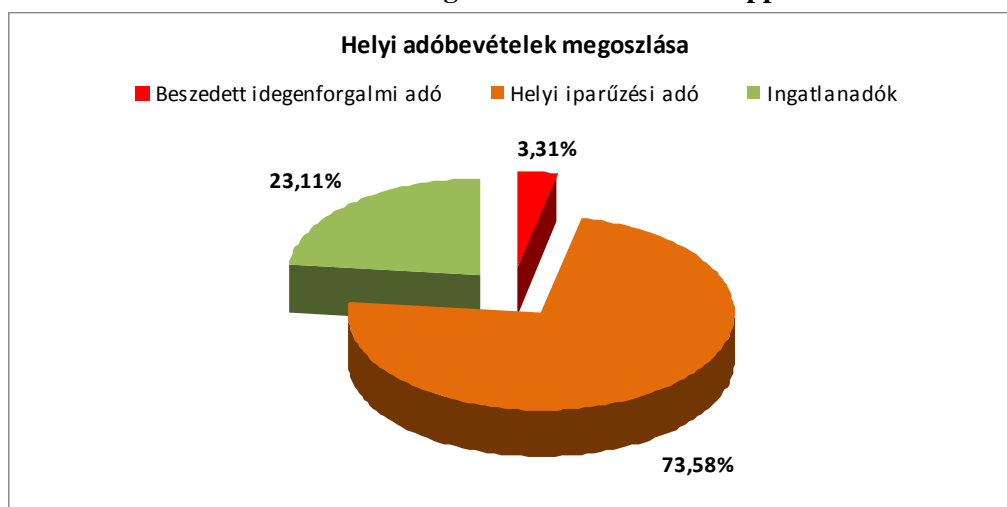
A törvény **módosítja a telekadó tárgyi hatályát és kiterjeszti az adókötelezettséget a külterületi, nem termőföldként nyilvántartott földrészletre**, továbbá az épületnek nem minősülő építménnyel (például úttal) lefedett földrészletre. Továbbra sem kellene telekadót fizetni a külterületi termőföld, valamint a belterületi – mezőgazdasági művelés alatt álló – termőföld után. Fennmarad ugyanakkor a az erdő művelési ágban lévő belterületi telekrész és az épület, épületrész rendeltetésszerű használatához szükséges telekrész mentessége.

Eger Megyei Jogú Város önkormányzatának feladatellátását az állami támogatások, az átengedett központi adók, valamint a saját bevételek biztosítják. Ennek összetétele az ország költségvetési helyzetének és az országgyűlés politikai akaratának függvénye. **A helyi adókból származó bevételek az önkormányzat saját bevételét növelik, abból állami elvonás nincs.** Az önkormányzati adóhatóság által beszedett központi adók (gépjárműadó, talajterhelési díj, a termőföld bérbeadásából származó jövedelemadó, adók módjára kimutatott helyszíni bírságok, szabálysértési bírságok, közigazgatási bírságok egy része) eltérő mértékben, szintén az önkormányzat bevételeit gyarapítják.

A Htv. és ennek felhatalmazása alapján elfogadott önkormányzati rendeletek biztosítják az adóztatás kereteit és feltételeit. **A törvények keretei között - továbbra is - a közgyűlés dönt a helyi adók (építményadó, telekadó, helyi iparüzési adó, idegenforgalmi adó) fenntartásáról, az alkalmazott adómértékről, kedvezményekről és mentességekről.** Az adóhatóság folyamatosan elemezte a változásokat és szükség esetén – ez a jelenlegi helyzet is - javaslatot tett a helyi adórendeletek módosítására.

A helyi adózás struktúrája jelenleg három fő rendszerelemre épül, nevezetesen: **vagyoni típusú adókra** (építmény és telekadó), kommunális adókra (idegenforgalmi adó) és a helyi iparüzési adóra.

#### Adóbevételek megoszlása 2011-12-01-i nappal



*Forrás: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Irodája*

A közgyűlés elsősorban az alkalmazott adómértékek tekintetében képes befolyásolni a beszedhető adó nagyságát.

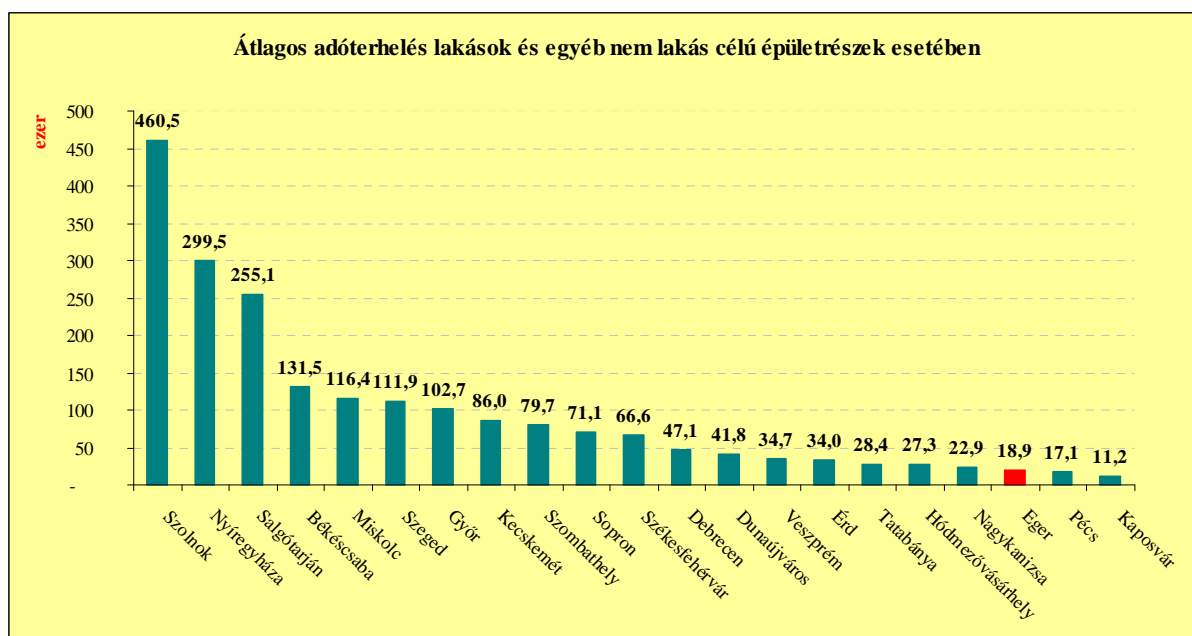
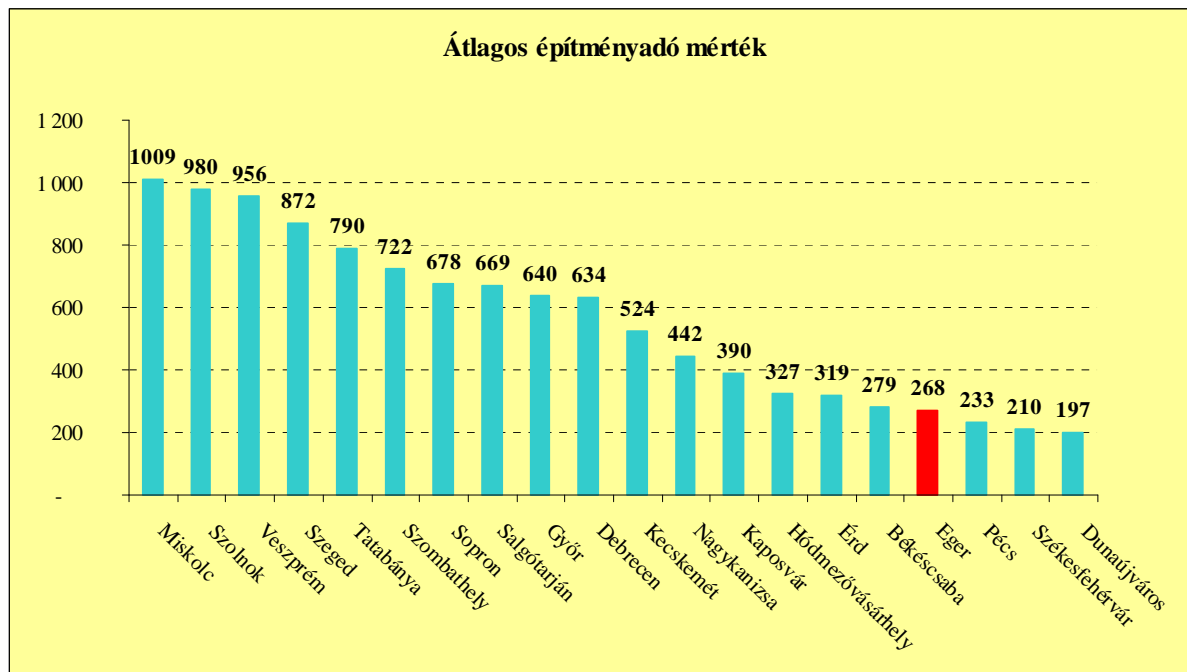
**A csatolt 1. és 2. melléklet részletesen bemutatja Eger ingatlanadóztatását összehasonlítva más megyeszékhelyek adóztatási gyakorlatával. Egerben az átlagokat tekintve alacsony mértékben kerülnek a törvényi lehetőségek kihasználásra.**

#### Építményadó:

Különösen igaz ez az ingatlanokat terhelő adónemek (építményadó, telekadó) esetében, hiszen itt a törvényi maximumokhoz képest 17%-ot ér el a 2011. évi helyi adómértékek átlagos egri nagyságai. **A megyei jogú városok építményadóztatását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Egerben a legkisebb a magánszemélyeket terhelő átlagos építményadó mértéke, összességében 96 Ft/m<sup>2</sup>/év.**

A **vállalkozások** ilyen irányú adóterhelését elemezve kimondhatjuk, hogy erre a körre is jellemző a „mértéktartás”, hiszen a **megyeszékhelyen alkalmazott adómértéket tekintve Eger 16. a rangsorban**. Míg a megyei jogú városokban az építményadó mérték átlaga **657 Ft/m<sup>2</sup>/év**, addig **Eger területén** a vállalkozások építményeire kiterjedő adó mértéke majd kettőszáz forinttal kisebb: **468 Ft/m<sup>2</sup>/év**.

A legfrissebb felmérés szerint **Egerben az átlagos építményadó mérték 268 Ft/m<sup>2</sup>/év** és mindössze három városban mutatható ki kisebb mérték.



Forrás: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Irodája

A közgyűlés **2011. évtől** - szűk körre kiterjesztve - emelte az építményadó helyi mértékeinek nagyságát. Olyan építmények kerültek magasabb adómérték (**1400 Ft/m<sup>2</sup>/év**) alá, ahol funkció és használat szerint **pénzügyi szervezeti tevékenység** (hitelintézetek, biztosítók, pénzügyintézetek, pénzügyi vállalkozások stb.) illetve **a különadó hatálya alá tartozó vállalkozói tevékenység folyik**. (Ez utóbbi körnél csak akkor keletkezett emelt mértékű adófizetés, ha az építmény hasznos alapterülete az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladja.)

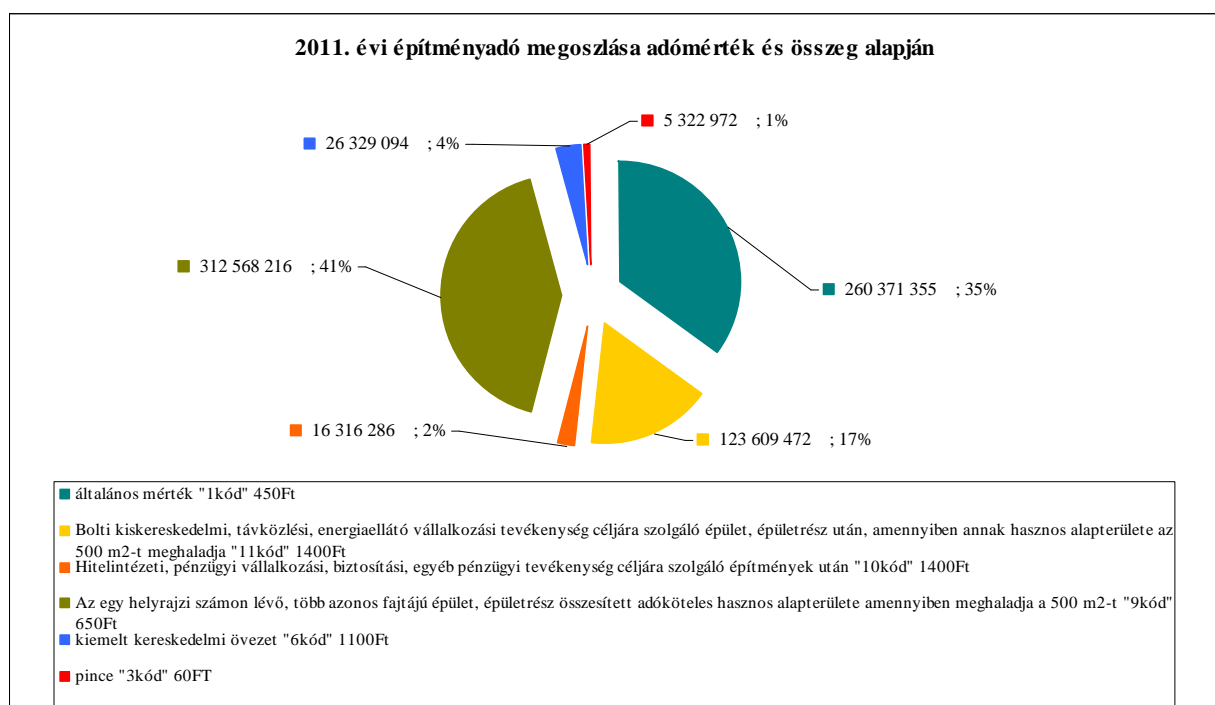
A mérték emelése az adóztatott épületek 1%-át sem (356 épület) érintette, az összes adóztatott épületrész (39.339 épületrész) 99%-a változatlan mértékben adózik. **A mérték emelése nem érintette a magánemberek saját használatú ingatlanainak adóját**, így számukra adóemelés nem történt. A jelzett intézkedésből 167 millió Ft többletbevételt realizálhatott Eger városa. Az adóztatott épületrészek 60,4%-a (23.786) **lakás**. A lakások 27%-a (6.551) 80 m<sup>2</sup> feletti alapterülettel szerepel a bevallásokban. 120 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakásrész az összes lakásállomány 8%-át (1.913) teszi ki.

Az adómértékek meghatározása mellett fontos, hogy **milyen adókedvezményi rendszer működik** az adott településen. Egerben az egyik legjelentősebb nagyságú az önkormányzat helyi adókedvezményeinek rendszere, évente 674,1 millió forintot is meghaladja az ilyen címen biztosított „adóelőny”. Elsősorban a lakások tulajdonosai kapnak magas (82%-os mértékű) adócsökkentést. A külterületi ingatlanok 70%-os, a külvárosi ingatlanok is jelentős, 25%-os önkormányzati adókedvezményt élvezhetnek. A nyugdíjas tulajdonosok és a három vagy több gyermeket nevelők a lakásingatlan után további 50%-os adókedvezményre is jogosultak.

**A tervezetünk „átszabja” az adómértékek és az adókedvezmények viszonyát**, hiszen néhány kivételtől eltekintve „nettó értékben” állapítja meg az adómértékeket, azaz **magánszemélyek esetében a kedvezménnyel csökkentett mérték kerül a rendeletünkbe**. Így náluk a módosítás technikainak mondható, fizetési többletet nem jelent (kivételt képeznek a 2., 3., stb. lakások és a nagy alapterületű pincék tulajdonosai).

Jelenlegi adómértékek alapján az alábbi adókievetések történtek:

Adómértékek	Éves adó 2011 (Ft)	Adóztatott alapterület (m <sup>2</sup> )
általános mérték "1 kód" 450Ft	260 371 355	2 072 006
Bolti kiskereskedelmi, távközlési, energiaellátó vállalokozási tevékenység céljára szolgáló épület, épületrész után, amennyiben annak hasznos alapterülete az 500 m <sup>2</sup> -t meghaladja "11 kód" 1400Ft	123 609 472	88 292
Hitelintézeti, pénzügyi vállalokozási, biztosítási, egyéb pénzügyi tevékenység céljára szolgáló építmények után "10 kód" 1400Ft	16 316 286	11 695
Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterülete amennyiben meghaladja a 500 m <sup>2</sup> -t "9 kód" 650Ft	312 568 216	485 490
kiemelt kereskedelmi övezet "6 kód" 1100Ft	26 329 094	23 935
pince "3 kód" 60Ft	5 322 972	88 807



Forrás: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Irodája

Az adóbevételek növelésének **több lehetőségét is elemezte** az előterjesztő.

- 1.) Valamennyi adózó számára emelkednek az adóterhek, úgy mind a magánszemélyek, mind a vállalkozások többet fizetnének jövőre.
- 2.) Valamennyi adózó számára emelkednek az adóterhek, a magánszemélyek részére kisebb mértékben, a vállalkozások részére nagyobb mértékben.
- 3.) A kiemelt kategóriába tartozó illetve vállalkozók által tulajdonolt ingatlanok adóterhei nőnek, közelítve a megyei jogú városok átlagos adóterhelését.

**Az előterjesztő ez utóbbi 3.) változatot javasolja elfogadásra. Így 2012. évtől a magánszemély által tulajdonolt ingatlanokat – általában - nem érinti az adóváltozás.** Ennek eredményeként az ingatlanok 94,4%-ának jövőre sem változik az adóterhelése.

### **Telekadó:**

Az építmények mellett a **telekadó** fizetés teljesíti ki az ingatlanadóztatást. A Htv. alapján az önkormányzat telekadót vehet ki az illetékességi területén levő valamennyi beépítetlen belterületi és 2012. január elseje után a külterületi földrészlet után is. Egerben „**csak**” a **beépítetlen építési telkek esnek adóztatás alá**, azaz – a törvényi lehetőségeket jelentősen szűkítve - kizárólag a beépítetlen építési telkek után keletkezik tényleges adófizetési kötelezettség. **Így az adókiivetésben érintett belterületek 1,5%-a után kell csak adót fizetni a tulajdonosoknak.** Az egyéb építési telkeknek nem minősülő beépítetlen belterületi földrészletek után „0”Ft-os adókulcs biztosítja a fizetés alóli mentességet az egri önkormányzat. A maximált törvényi mérték: 287 Ft/m<sup>2</sup>/év. Az egri fizetendő átlagos adómérték (44,6 Ft/m<sup>2</sup>/év) a törvényi mérték mindössze 15,6%-a. Az önkormányzat évek óta adópolitikai eszközökkel (adókedvezményekkel) kívánja „ösztönözni”, hogy a városban nem nagy számban előforduló lakóház építésére szolgáló jelentős értéket képviselő telkek minél előbb beépítésre kerüljenek.

Telekadóban az előterjesztő nem kívánja a külterületi (elsősorban: zártkertek) adóztatás alá vonását, így ebben az adónemben emelés nincs javasolva. Más kérdés, hogy **jövőre átgondolást igényelhet** a telkek adóztatásának átfogó felülvizsgálata.

### **Adóztatás felülvizsgálata más megyei jogú városokban:**

A megyei jogú városok a „bevételi kényszer” hatására, általában **új adónem bevezetése** (pl.: magánszemélyek kommunális adója) **a meglévő adómértékek emelése** (néhol ez drasztikus), illetve **az adókedvezmények szűkítés mellett** teszik majd le a voksukat. Az ismert vagy még készülő tervezeteket jellemzően december közepén fogadják el a testületek.

## **Részletes indokolás**

### **Általános rendelkezésekhez:**

A rendeletben kimondásra kerül, hogy a jövőben két adónem - **építményadó és telekadó** - folytatólagos adóztatása valósul meg, határozatlan időre. Helyi adóként 2012. január 1-jétől nem tervezzük bevezetni a magánszemélyek kommunális adóját.

### **Értelmező rendelkezésekhez:**

Az önkormányzati rendeletben szabályozott **egyedi fogalmak magyarázata és pontosítása itt történik.** Több esetben is nehéz helyzetben van a jogalkotó, mivel a törvények egy jelentős részét csak később tárgyalja és fogadja el az országgyűlés, így áthidaló megoldásokat kellett beépíteni (pl.: a nyugdíjak meghatározásánál).

## Építményadó és telekadóra vonatkozó rendelkezésekhez:

A törvény által szabályozottnak megfelelően az **adókötelezettség**, az **adó alapja** és **mértéke**, a **speciális egri önkormányzati adókedvezmények**, a **bevallás** (elektronikus is) és **befizetések** kerülnek szabályozásra.

A telekadóban a beépítés lehetőségét **egy évvel meghosszabbítja** a javaslat, azaz **négy évről öt évre engedi a kedvezményes beépítés lehetőségét**.

Az előterjesztő a 2012. évtől adókötelessé váló **szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi**, illetőleg **a nevelési-oktatási intézmények** céljára szolgáló helyiség után **csökkentett mértékben (250 Ft/m<sup>2</sup>)** javasolja az adóztatást. Miután a törvény módosítása kapcsán annak a hatálya a Magyar Államra, a helyi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az egyházakra nem terjed ki, így részükre az ilyen célra használt ingatlanok után, továbbra sem kell adót fizetni és bevallást sem kell tenni.

A változtatni tervezett mértékeket a rendelet mellékletei részletesen tartalmazzák. **Jövő évtől az építményadó és telekadó mértékek** a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal (infláció) változással – 2013. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – **valorizálódnak**. Így a **jövőben a mellékletben szabályozott mértékek és a valorizáció együttesen határozzák meg a fizetendő adó mértékeit**.

## Hatósági adatszolgáltatás:

A rendelet szabályozza az **adóigazgatási eljárás „támogatását” célzó adatszerzéseket**. Ezek többnyire a hatályos rendeletünknek megfelelően kerülnek a javaslatba.

## Mellékletek:

Az 1-3. mellékletben kerülnek az alkalmazott adómértékek szabályozásra, többnyire már adókedvezményekkel csökkentett, azaz nettó értékben. Az **1. melléklet** a magánszemélyek építményadó mértékeit, a **2. melléklet** a nem magánszemélyek építményadó mértékeit, a **3. melléklet** a telekadó mértékeit tartalmazza.

1. melléklet: **(Építményadó - Magánszemélyek)**
  - a. változatlanul adóznak a lakcím szerinti lakások és a nem üzleti célt szolgáló építmények;
  - b. a bejelentett lakcímmel nem rendelkező adóalanyok „lakásadó” mértéke növekszik (+81Ft/m<sup>2</sup>),
  - c. a pince ingatlanok 500 m<sup>2</sup>-ig változatlan mértékkel adóznak, ám e felett a teljes alapterület után emelt (150 Ft/m<sup>2</sup>) mértékkel kerülnének adóztatásra;
  - d. emelt mértékkel (750 Ft/m<sup>2</sup>) adóznának a nem lakás céljára szolgáló jelentős alapterületű (500 m<sup>2</sup> feletti ingatlanok) is a teljes alapterület nagyság után,
  - e. az emelt mértékű adóztatás a pincék és egyéb más nem lakás céljára szolgáló építmények esetében cc.: 30 adótárgyat érintenek,
  - f. a 2012. évtől adókötelessé váló szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség után csökkentett mértékben (250 Ft/m<sup>2</sup>) javasoljuk az adóztatást.
2. melléklet: **(Építményadó - Nem magánszemélyek)**
  - a. a lakás és nem lakás céljára szolgáló építmények tervezetünk alapján 100 Ft-tal fizetnek nagyobb adót, mint az idén;
  - b. a kiemelt kereskedelmi övezetbe tartozó jellemzően multinacionális cégek (Agria Park, Tesco, Obi, Penny stb.) 300 Ft-tal emelt mértékkel adóznának;
  - c. a kiemelt kereskedelmi övezetbe tartozó mélygarázs (jellemzően Agria Park adómértéke igazodik más hasonló épületrészek adójához és a mértéke 100 Ft-tal emelkedik);



- d. a hitelintézetek, bankok, biztosítók, pénznyerő automatát üzemeltető játéktérnek, gyorsétermek csaknem az adómaximummal egyezően meghatározott adómértékkel (1650 Ft) fizetnék az adókat;
- e. a supermarketek, távközlési szolgáltatók, energia szolgáltatók adómértéke is hasonlóan (1650 Ft) kerülne elfogadásra;
- f. a pince ingatlanok 500 m<sup>2</sup>-ig változatlan mértékkel adóznak, ám e felett a teljes alapterület után emelt (250 Ft/m<sup>2</sup>) mértékkel kerülnének adóztatásra;
- g. az 500 m<sup>2</sup> meghaladó építmények adója 100 Ft-tal növekedik jövőre;
- h. a 2012. évtől adókötelessé váló szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség után jelentősen csökkentett mértékben (250 Ft/m<sup>2</sup>) javasoljuk az adóztatást.

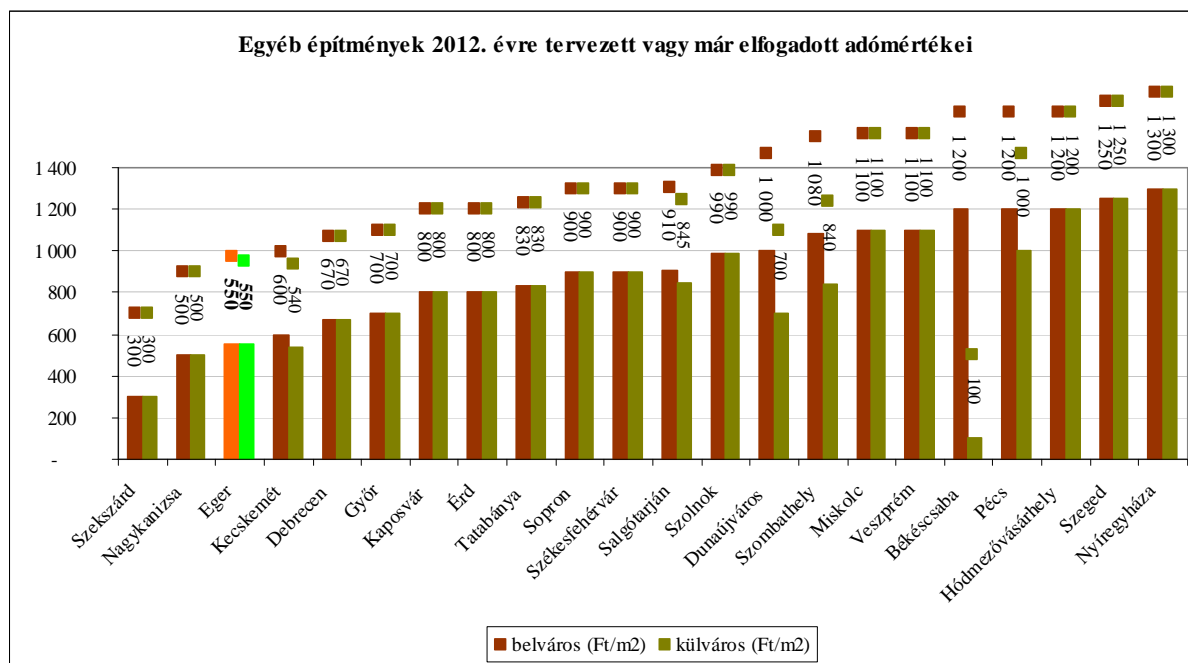
3. melléklet (**Telekadó**)

- a. változatlan, megegyezik az idei mértékekkel;
- b. a külterületi telkek 0 Ft-os kulcs alá kerülnek.

Az előterjesztett módosítások - a jelenleg hatályos rendelethez képest - **az adóztatott építmények 4,4%-nál jelenthetnek adóemelést.** A **bevételei többlet cc.75 millió forintra** prognosztizálható.

Az általánosnak mondható 2012. évre tervezett vállalkozókat terhelő 550 Ft/m<sup>2</sup>/év és 750 Ft/m<sup>2</sup>/év nagyságú adómérték **az adómaximum 35% illetve 45%-os kihasználást jelenti.**

**A nem kiemelt kategóriába tartozó adómértékek tervezett változása a megyei jogú városokban**



*Forrás: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Irodája*

A nem kiemelt kategóriába tartozó épületek adója tekintetében - a vállalkozókat érintően - **Egerben 100 Ft-os mérték emelést javasoltunk** (450 Ft/m<sup>2</sup>-ről - 550 Ft/m<sup>2</sup>-re).

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy ezzel a megyeszékhelyek között **harmadik legkisebb mértéket fogjuk alkalmazni** a 2012. évi adóelőírások során, ha a T. Közgyűlés a tervezetet elfogadja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének /2011. (XII. 23.) önkormányzati rendelet-tervezetét jelen formában elfogadni szíveskedjen.

Eger, 2011. december 8.

**Dr Kovács Luca s.k.**  
Eger Megyei Jogú Város Jegyzője