



POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu

Honlap: www.pomaz.hu Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig

Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Elektronikus ügyintézéshez, rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708

Iktatószám:

Előkészítésben részt vett:

Nagyné Szalai Emese

Adóügyi Osztályvezető

ELŐTERJESZTÉS

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2021.10.28-i ülésére

Pomáz Város Önkormányzat képviselő-testületének 26/2011. (XII.1.) helyi adókról szóló önkormányzati rendeletének módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

A Képviselő-testület előző évben 2021. január 1. hatállyal elfogadta a Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 26/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 25/2020 (XI.02.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Módosító rendelet). A Módosító rendelet szerint az építményadó és a telekadó mértéke emelkedett volna, azonban a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII.1.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) értelmében a 2021. évben végződő adóévben a helyi adó és a települési adó mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon helyi adónak, települési adónak az e rendelet hatálybalépése napján hatályos és alkalmazandó önkormányzati adórendeletben megállapított adómértéke, továbbá a hatályos rendelet szerinti adómentességeket és kedvezményeket is biztosítani kellett, ezért a Módosító rendelet nem lépett hatályba.

A város kötelező feladatainak ellátásához, valamint a fejlesztésekhez, beruházásokhoz azonban bevételre van szükség. Az önkormányzat bevételei között egyre meghatározóbb a helyi adók aránya. Pomáz város helyi adókból származó bevételein belül a helyi iparüzési adóból származó bevétel a legmagasabb, majd az építményadó, ezt követi a telekadó.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) biztosítja az önkormányzat adó megállapítási jogát, mely elengedhetetlen az önálló gazdálkodáshoz, a közszolgálati feladatok magas szintű ellátásához.

A Htv. felhatalmazása alapján az önkormányzat széleskörű döntési szabadsággal rendelkezik a helyi adók szabályozása során. A Htv. keretei között szabadon dönthet arról, hogy milyen helyi adót vezet be, illetve, hogy a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodva az adómaximumon belül milyen adómértéket alkalmaz.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

a Htv-ben meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit,

meghatározza az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,

meghatározza az adó mértékét – az Htv szerinti felső határokat (adómaximum) figyelembe véve,

a Htv. második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé,

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle — az önkormányzat döntése szerinti — adó fizetésére kötelezheti,

a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész és telek utáni adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozhatja meg,

az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál,

a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során – ha a Htv eltérően nem rendelkezik – további kedvezmény, mentesség nem adható

a helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható,

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.

Pomázon az iparüzési adót kivéve minden adónemben jóval az adómaximum alatt állnak a hatályos adómértékeink.

	Törvényi max. adómérték 2021-ben	Pomázi adómérték 2021-ben	Törvényi mérték %- os kihasználása
Építményadó (Ft/m²)	2 018	450	22%
Telekadó (Ft/m²)	366	80	21,8%
Idegenforgalmi adó (Ft/nap)	550	400	72,7%
Iparüzési adó (%)	2	2	100%

Pomázon az ingatlanok után telek, illetve építményadó fizetési kötelezettség áll fenn. A helyi adók mértékei 2012. óta még inflációt követően sem emelkedtek, 2015-ben az építményadóban adómérték csökkentés történt.

A Képviselő-testület gazdasági programjában megfogalmazottak szerint „A társadalmi igazságosság megköveteli, hogy a közterhek viseléséből a közösség minden tagja kivegye a részét, ezért a cél egy olyan helyi adórendszer működtetése, amely a lehető legszélesebb réteget vonja be az adófizetésbe, továbbá mindenki annyit adót fizessen, mint amennyit fizetnie kell.

Az adóbevételek ésszerű, célszerű, takarékos és átlátható felhasználásával növelni kell az adózási morált. Folyamatosan nagy figyelmet kell fordítani az adók szabályszerű kivetésére, beszedésére, behajtására, az adót meg nem fizetők bírságolására, az adóintézkedés csökkentésére. A szociálisan nehéz helyzetben lévőket nem az adórendszeren, hanem a szociális rendszeren keresztül kell segíteni.”

A településpolitikai célok megvalósítása jelentős erőforrásokat igényel, melynek egyik legfontosabb alapja a helyi adóbevétel. Másrészt fontosnak tartjuk, hogy mindenki, aki a településen szolgáltatásokat vesz igénybe, hozzájáruljon a város működéséhez.

Bevétel növelése és a differenciálás céljából az építményadóban és a telekadóban szükséges, illetve lehetséges változtatás, mivel az adó mértéke a törvényi maximumhoz képest és a környező települések adómértékeihez képest relatíve alacsony szinten áll (lásd. fenti táblázat).

A rendelet módosítása közel 70 millió forint adótöbbletet eredményezne a városnak, mely a költségvetésből kieső gépjárműadó bevételt pótolhatná.

Összehasonlítás képen összegyűjtésre kerültek a környező településeken alkalmazott adómértékek.

Szentendre:

Építményadó köteles a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület. Mentés az adó alól a lakáshoz és üdülő épülethez tartozó garázs, kiegészítő helyiség.

Adómértékek:

Lakás után:	300 Ft/m ²
Üdülő után:	1350 Ft/m ²
Műhely után	235 Ft/m ²
Belvárosi épületek után:	1290 Ft/m ²
Gazdasági épület után:	1165 Ft/m ²
Összes többi épület:	610 Ft/m ²

Magánszemélyek kommunális adóköteles a beépítetlen belterületi földrészlet és a nem magánszemély tulajdonában álló lakás lakásbérleti joga. Mértéke 17240 Ft/adótárgy

Telekadót a nem magánszemély tulajdonában álló, építményadó kötelezettség alá nem eső ingatlanok után kell fizetni. A külterületi telek mentes.

Telekadó mértéke: 200 Ft/m²

Budakalász:

Építményadó köteles a jogi személy tulajdonában álló lakás és nem lakás célú épület és a magánszemély tulajdonában álló székhelyként vagy telephelyként bejelentett lakás és nem lakás célú épület.

Általános adómérték: 800 Ft/m²

Luppa-Sziget: 1100 Ft/m²

Telekadó köteles, ami nem esik a magánszemélyek kommunális adójának hatálya alá.

Adómértékek:

Beépített telek: 150 Ft/m²

Beépítetlen, de beépíthető telek: 200 Ft/m²

Beépítetlen, nem beépíthető telek: 100 Ft/m²

Mezőgazdasági művelési ág szerint nyilvántartott telek: 20 Ft/m²

Magánszemélyek kommunális adóköteles a belterületen elhelyezkedő ingatlan és a külterületi felépítménnyel rendelkező ingatlan.

Adómértéke 24000 Ft/adótárgy

Jövedelmi helyzet alapján 100 vagy 50% kedvezmény illeti meg a nyugdíjasokat és a kis jövedelemmel rendelkezőket.

Csobánka

Építményadó köteles a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület.

Adó mértéke: 1100 Ft/m²

Mentes a magánszemély tulajdonában álló lakóingatlanként használt lakás, üdülő alapterületéből 50 m² és a gépjárműtárolóból 30 m².

Lakóingatlanként használt lakás és üdülő esetén 60% adókedvezmény illeti meg az adóalanyt.

75 éven felüli nyugdíjas további 25% kedvezményt kap.

Telekadó mértéke beépített teleknél 20 Ft/m²

beépítetlen teleknél 80 Ft/m²

Üröm

Az építményadó mértéke 1000 Ft/m². Az állandó lakosokat 160 m² lakóház és 60 m² lakás tulajdonig 100% adókedvezmény illeti meg.

Telekadó mértéke 100 Ft/m². Mentés a külterületi telek és a beépített telek.

Részletes indokolás

1. §

Az építményadó differenciált adómértékéről és az üzleti célt szolgáló építmény meghatározásáról rendelkezik.

Pomáz Város második legjelentősebb bevételi forrása az építményadó.

Az adó alapja az építmény hasznos alapterülete. A jelenleg hatályos rendelet szerint az **építményadó mértéke egységesen 450 Ft/m²**. Adókedvezményt kapnak a nyugdíjasok, illetve az életvitelszerűen Pomázon élő, állandó bejelentett lakosok.

Amennyiben a nyugdíjas állandó lakóhellyel rendelkezik az adott ingatlanban, és jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum háromszorosát, vagyis a 85500 forintot, tulajdoni hányada arányában mentesül az építményadó megfizetése alól.

A lakás céljára szolgáló építmények esetén állandó bejelentett lakosonként 20 m² levonható a hasznos alapterületből, de az adó mértéke a kedvezmény igénybevétele esetén nem csökkenhet az adómérték 50%-a alá.

A módosítási javaslat szerint a magánszemély tulajdonában álló ingatlanyilvántartásban lakáscélú ingatlanként bejegyzett ingatlanok és a belterületi nem üzleti hasznosítás alatt álló garázsok adómértéke nem változik, továbbra is 450 Ft/m² marad. Az állandó lakosok lakás utáni kedvezménye és a kisnyugdíjasok mentessége szintén megmarad.

Az adóbevételek növelése érdekében a nem lakáscélú ingatlanok esetében adóemelés történne.

Az adóemelés differenciált: a nem üzleti hasznosítású épületek után az adómérték 600 Ft/m², míg az üzleti hasznosítású épületek esetében 800 Ft/m².

Az építmények típus és alapterület szerinti adóját az alábbi táblázatok mutatják.

LAKÁS

	Adótárgyak száma (db)	Összes terület (m ²)	Összes adó (Ft)
Nincs kedvezmény	703	51 690	21 350 557
Nyugdíjas mentesség	297	23 075	0
Bejelentett lakos utáni kedvezmény	5023	468 405	110 758 908
Összes lakás	6023	543 210	132 197 440

A maximális 50%-os bejelentett lakos utáni kedvezményt 3335 adótárgy után veszik igénybe, ami gyakorlatilag 225 Ft/m² adómértéket jelent.

GARÁZS

Adótárgyak száma (db)	Összes terület (m ²)	Összes adó (Ft)
1715	41 792	17 770 885

ÜDÜLŐ

	Adótárgyak száma (db)	Összes terület (m ²)	Összes adó (Ft)	Várható adóbevétel (Ft)
Nincs kedvezmény	545	16 589	7 465 050	
Bejelentett lakos utáni kedvezmény	57	1297	583 650	
Összes üdülő	602	17 886	8 048 700	10 000 000

KERESKEDELMI EGYSÉG (üzlet, bolt, iroda, büfé)

	Adótárgyak száma (db)	Összes terület (m2)	Összes adó (Ft)	Várható adóbevétel (Ft)
Nem magánszemély tulajdonában	45	16 400	7 380 194	
Magánszemély tulajdona	118	6 655	2 937 453	
Mentes	15	9273	0	
Összes kereskedelmi egység	178	32 328	10 317 647	18 000 000

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK (gazdasági épületek, tárolók, műhely, raktár, stb.)

	Adótárgyak száma (db)	Összes terület (m2)	Összes adó (Ft)	Várható adóbevétel (Ft)
Nem magánszemély tulajdonában	115	81 104	36 495 450	48 000 000
Magánszemély tulajdonában mentes	144	3694	0	0
Magánszemély tulajdonában adóköteles	370	18 887	8 499 150	15 000 000
Összes egyéb építmény	629	103 682	44 831 981	63 000 000

Jelenleg az építményadó kivetés 212 millió forint. A javasolt módosítás eredményeként számításaink szerint az építményadó előírás 241 millió forint lesz, ami 29 millió Ft építményadó bevétel többletet jelent.

2. §

A telekadó differenciált adómértékéről rendelkezik.

Városunkban telekadót a beépítetlen belterületi ingatlanok, és a beépített belterületi ingatlanok 1200 m² feletti részére kell fizetni. Az adó mértéke egységesen 80 Ft/m².

A Htv alapján mentes az adó alól:

az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész

az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,

2014. január 1-től a belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett 1 hektárt meg nem haladó nagyságú földterület, melynek teljes területe tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll. Ezt a tényt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított igazolással évente igazolni kell.

A helyi adórendelet szerint mentes továbbá a telekadó alól:

belterületi beépített telek 1200 m²-es földrészlete,

a belterületi beépítetlen telek, ahol a beépítés feltétele a teljes közmű megléte, amíg a teljes közművesítés meg nem valósul,

a belterületi beépítetlen telek, amíg a telek egyetlen közművel sem látható el,

a belterületi beépítetlen telek, amelynek megközelíthetősége közútról vagy magánútról közvetlenül nem biztosított,

a külterületi telek

Mentesül a fizetendő adó 50%-a alól, az az állandóan bejelentett, életvitelszerűen Pomázon élő tulajdonos, aki nem rendelkezik, vagy nagykorú gyermeke nem rendelkezik más telekkel vagy lakóházat tartalmazó ingatlannal és nyilatkozik, hogy a telekadóval érintett telken 4 éven belül megkezdí lakóház építmény építését.

A Htv. 2012. január 1-től lehetőséget biztosít a Htv. szerinti teleknek minősülő külterületi ingatlanok adóztatására, melyet a Képviselő-testület mentesített, azonban a zártkerti telkek nagy részét művelés alól már kivették, ezáltal beépíthető telkekké váltak.

Az építmény és telekadó vagyoni típusú adó. A vagyoni típusú helyi adók esetében az adókötelezettség alapját a vagyontárgy és annak értéke jelenti.

A telekadóról szóló szabályozás során a törvényben meghatározott elvek alkalmazása körében igazodni kell ahhoz a szemponthoz, hogy az adómérték az adótárgy telek forgalmi értékéhez képest ne legyen túlzott.

A módosítás szerint a külterületi telkek adómentessége megszűnik, tekintve, hogy az is vagyoni értéket képvisel, és differenciált adómérték kerül bevezetésre.

A javasolt adómérték belterületi telek esetén 80 Ft/m²-ről 150 Ft/ m²-re emelkedne, külterületi telek esetén 50 Ft/ m². Az új adómértékek még mindig jóval az adómaximum alatt maradnak. (41% és 13,6%)

	Adózók száma (db)	Adóköteles terület (m ²)	Összes adó (Ft)	Várható adóbevétel (Ft)
Nincs mentesség	417	326 395	26 111 600	48 000 000

1200 m2 feletti telek	79	89 000	7 120 000	13 350 000
Mentes	215		0	
50% kedvezmény	24	8188	655 000	1 228 200
Összesen		415 395	33 886 600	62 578 200

A javasolt adómértékkel a várható telekadó bevétel 62 millió forint, mely 28 millió forintos többletbevételt eredményez.

Az adókötelezettség alá eső külterületi ingatlanokról jelenleg nem rendelkezünk pontos adatokkal, mert ők eddig bevallást sem nyújtottak be. Kb. 400 beépítetlen művelés alól kivett ingatlan van, melynél az átlagos telekméret 800 m². Ez a javasolt mértékkel 40000 Ft éves adóterhet jelent. **A várható adóbevétel 16 millió forint körüli.**

3. §

A telekadó mentességről rendelkezik.

Továbbra is 1200 m²-ig mentesül a telekadó alól az a telek, amelyen építményadó-köteles építmény áll. A mentesség a belterületi és külterületi ingatlanokra egyaránt vonatkozik.

A rendelet 11.§ c) pontja szerint mentes a telekadó alól a beépítetlen belterületi telek, amíg a telek egyetlen közművel sem látható el, így azonban a külterületi közművel nem ellátható -jóval alacsonyabb értéket képviselő- ingatlanok után fennáll az adókötelezettség, mely az adónem vagyoni jellege miatt anomáliát okoz.

4. §

A külterületi telek adókötelessé válik

5. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A Htv. 6.§ a) pontja szerint az az önkormányzat joga, hogy a bevezetett helyi adókat módosítsa, de naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosítását megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Pomáz, 2021. 10. 12

Leidinger István
polgármester



Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 26/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a helyi adókról szóló 1990. C. törvény 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 26/2011 (XII.1.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

(1) Az adó mértéke

- a) Magánszemély tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban lakás célú ingatlanként bejegyzett építmény után 450 Ft/m²
- b) A nem üzleti célt szolgáló belterületi garázs és gépjárműtároló után 450 Ft/m²
- c) Nem magánszemély tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban lakás célú ingatlanként bejegyzett építmény után 600 Ft/m²
- d) az a) -c) pont alá nem tartozó nem üzleti célt szolgáló építmény után 600 Ft/m²
- e) az a) -c) pont alá nem tartozó üzleti célt szolgáló építmény után 800 Ft/m²

(2) Üzleti célt szolgáló építmény: olyan épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében használja, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el, ideértve az ingatlan bérbeadást is.”

2. §

A helyi adókról szóló 26/2011 (XII.1.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

Az adó mértéke

- a) Belterületi telek után 150 Ft/m²
- b) Külterületi telek után 50 Ft/m²”

3. §

A helyi adókról szóló 26/2011 (XII.1.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes az adó alól a Htv-ben meghatározott mentességeken túl:)

- „a) 1200 m²-ig mentes az a telek, amelyen építményadó-köteles építmény található”

4. §

Hatályát veszti a helyi adókról szóló 26/2011 (XII.1.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés e) pontja.

5. §

Ez a rendelet 2022. január 1-jén lép hatályba.

