



## Előterjesztés

Dóc Község Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő:	Dr. Török Éva jegyző
Tárgy:	Tájékoztatás helyi adókkal kapcsolatban
Iktatószám:	3-68/2022.
Melléklet:	Előterjesztés, tájékoztatás
Készítette:	Lukácsné Matuszka Gyöngyi adóigazgatási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	Pénzügyi, Ellenőrző és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!  
A döntéshez **egyszerű** többség szükséges!

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:

2022. október 21.



DÓC

# DÓC KÖZSÉG JEGYZŐJÉTŐL

✉ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/270-231

e-mail: [onkormanyzat@dockozseg.hu](mailto:onkormanyzat@dockozseg.hu)

Ikt.sz.: 3-68/2022.

**Tárgy:** Tájékoztatás helyi adókkal kapcsolatban

**Melléklet:** -

**Dóc Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete részére**

**Dóc**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Elsősorban a 2023. évi költségvetés előkészítéséhez kapcsolódva, továbbá a már előbbieken tárgyalt az önkormányzati feladatellátás megnövekedett költségeivel foglalkozó előterjesztéshez, szükségesnek láttuk elkészíteni egy rövid összefoglaló tájékoztatót, a helyi adózás tekintetében a képviselő-testület számára.

A tájékoztató típusú előterjesztések a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet alapján nem igényelnek határozati – javaslatot, tehát normatív döntést, célunk elsősorban ezzel, az önkormányzat által alkalmazott, rendeletben, illetve egyéb módon meghatározott díjakkal kapcsolatos döntés előkészítése, megalapozó tájékoztatása. Ezeknek az adatoknak a birtokában-, amennyiben szükségesnek látja - dönthet a képviselő-testület az önkormányzati szinten alkalmazott helyi adótételek változtatásáról, a fenntartási, működési, és fejlesztési célú költségek fedezése érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi előterjesztés megtárgyalására.

Dóc, 2022. október 21.

Dr. Török Éva s.k.

jegyző

## **Tájékoztatás Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete részére**

**Tárgy:** telekadó mértékének felülvizsgálatának, illetve új adónem bevezetésének lehetőségéről.

### **Telekadó**

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

A Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 13/2015.(XI.26.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Ör.) 2016. január 01. napi hatállyal módosította az illetékességi területére bevezetett telekadó rendeletét.

Az Ör. 2. §-a értelmében az adó alapja a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe.

Az Ör. 3. §-a szerint az adó évi mértéke 3 Ft/m<sup>2</sup>.

A Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztályának PM/20127/2020. számú levele ad tájékoztatást az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, megyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról 2021. január 1-jétől.

Adónem	Adómaximum (2021.)
Építményadó (épület, épületrész után):	2.018 Ft/m <sup>2</sup>
Telekadó:	366,9 Ft/m <sup>2</sup>
Magánszemélyek kommunális adója:	31.187,4 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	550,3 Ft/fő/ vendégéjszaka

A Htv. 19. § a) pontja értelmében mentes az adó alól az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész.

Az ASP- adó szakrendszer ingatlan-nyilvántartási adatai szerint (a 2022.09.30. –i állapotnak megfelelően) 240 db ingatlan került adóztatásra.

Az ASP- adó szakrendszer végleges könyvelési tételek adatai alapján (a 2022.09.30. –i állapotnak megfelelően) 1 206 745,- Ft telekadó kivetése történt meg.

Telek (240 db) teljes területe	437 849,00 m <sup>2</sup>
Épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész	-35 600,67 m <sup>2</sup>
Adóztatott (240 db) terület	402 248,33 m <sup>2</sup>
Kivetett adó összege (402 248,33 m <sup>2</sup> x 3 Ft/m <sup>2</sup> )	1 206 745 Ft

A hatályban lévő telekadó rendelet bevezetése óta hat év telt el, ez idő alatt az adó mértéke nem változott.

A kialakult gazdasági helyzetre való tekintettel felülvizsgálható a telekadó mértékének növelése.

A telekadó mértékének emelését az alábbi táblázat tartalmazza:

Telek (240 db) teljes területe (m <sup>2</sup> )	Épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (m <sup>2</sup> )	Adóztatott (240 db) terület (m <sup>2</sup> )	Telekadó mértéke (Ft/m <sup>2</sup> )	Kivetett adó összege (Ft)	Telekadó mértékének növekedése (%)
437 849,00	-35 600,67	402 248,33	6	2 413 490	200
437 849,00	-35 600,67	402 248,33	8	3 217 987	267
437 849,00	-35 600,67	402 248,33	10	4 022 483	333

Tekintettel a fentebb említettekre a telekadó mértékének változása esetén az adózóknak nem kell újabb bevallást benyújtaniuk, mivel a telek teljes területe, illetve az épület, épületrész alapterületével egyező nagyságú telekrész m<sup>2</sup>-re nem változik. Az adóhatóság az új telekadó mértékét rögzíti az ASP adó szakrendszerben, majd újra számoltatja a kivetést, amelyről határozatban értesíti az adózókat.

Példák:

a) (beépítetlen telek)

Telek teljes területe (m2)	Épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (m2)	Adóztatott terület (m2)	Telekadó mértéke (Ft/m2)	Kivetett adó összege (Ft)
1222,00	-	1222,00	3	3 666
1222,00	-	1222,00	6	7 332
1222,00	-	1222,00	8	9 776
1222,00	-	1222,00	10	12 220

b)

Telek teljes területe (m2)	Épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (m2)	Adóztatott terület (m2)	Telekadó mértéke (Ft/m2)	Kivetett adó összege (Ft)
2133,00	53,15	2079,85	3	6 240
2133,00	53,15	2079,85	6	12 479
2133,00	53,15	2079,85	8	16 639
2133,00	53,15	2079,85	10	20 798

c)

Telek teljes területe (m2)	Épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész (m2)	Adóztatott terület (m2)	Telekadó mértéke (Ft/m2)	Kivetett adó összege (Ft)
725,00	79,00	646,00	3	1 938
725,00	79,00	646,00	6	3 876
725,00	79,00	646,00	8	5 168
725,00	79,00	646,00	10	6 460

A felülvizsgálat során azonban mérlegelni kell:

- az adózók teherbíró képességét,
- a felmerülő költségeket (pl. boríték, fénymásolópapír, nyomtatás, posta, rezsi-áram).

### **Új adónem bevezetése: magánszemélyek kommunális adója**

A Htv. 3.§ (1) bekezdés a) pontja alapján, amennyiben e törvény másként nem rendelkezik, a törvény alkalmazásában adóalany a magánszemély.

A Htv. 11. § (1) bekezdése szerint adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

A Htv. 12. § (1) bekezdése értelmében az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

A Htv. 12. § (2) bekezdése alapján valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

A Htv. 17. §-a szerint adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

A Htv. 18. §-a értelmében az adó alanya (3. §) az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 12. §-ban foglaltak az irányadók.

A Htv. 24.§-a bekezdése alapján kommunális adókötelezettség terheli a 12. §-ban, valamint a 18. §-ban meghatározott magánszemélyt, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Az Adózási Földkönyv 2021.01.01. adatai alapján Dóc község közigazgatási területén lévő adózatható ingatlanok adónem váltás esetén (magánszemélyek kommunális adója).

#### Belterületi ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	2021. I. félévi zárasi összesítő alapján ingatlanok (db)	Folyamatban lévő adózatható ingatlanok (db)	Összesen (db)
Kivett lakóház, udvar és beépítetlen telek	226	7	233

#### Külterületi ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan (db)	Nem adózatható jelenleg hatályos jogszabály alapján (db)	Tulajdonos	Összesen (db)
Kivett tanya	102	1	Gazdasági társaság	101
Gátórház	1	1	Magyar Állam	0
Egyéb építmény	1	0	Magán személy	1
Kivett lakóház, lakóépület	17	0	Magánszemély	17
Kivett major	5	5	Gazdasági társaság	0
Kivett udvar	8	3	Magánszemély	5
Összesen:	134	10		124

#### Adózatható ingatlanok:

Megnevezés	Darab szám
Belterületi ingatlanok	233
Külterületi ingatlanok	124
Összesen:	357

A földkönyvből kigyűjtésre került ingatlanok a Csongrád-Csanád Megye befektetés ösztönzési kataszter felületén helyrajzi számonként ellenőrzésre került, hogy látható-e építmény, amely az adóztatás tárgyát képezné.

Néhány esetben azonban kétséget kizáróan nem lehetett megállapítani, hogy az adott ingatlanon mi látható, a tényállás tisztázása érdekében helyszíni szemle megtartására lesz szükség.

A magánszemélyek kommunális adója mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Kivetett adó összege (Ft)
357	5 000	1 785 000
357	6 000	2 142 000
357	7 000	2 499 000

A magánszemélyek kommunális adója bevezetése esetén:

- a) A közteher viselésében mind a belterületi, mind pedig a külterületi ingatlantulajdonosok együttesen vesznek részt.
- b) Itt is figyelembe kell venni az adózók fizetőképességét.
- c) Mérlegelni kell a bevezetéssel kapcsolatosan felmerülő költségek nagyságát.

A fentebb említettekre tekintettel a következő feladatok elvégzésére lesz szükség:

- telekadó megszüntető határozatok elkészítése,
- új bevallási nyomtatványok, illetve az ehhez tartozó kitöltési útmutató nyomtatása vagy megrendelése,

Az előbbieken felsoroltakkal kapcsolatosan felmerülő többlet költségek:

- a) irodaszer (fénymásolópapír, boríték, az adónemhez tartozó csekk),
- b) tömeges határozat készítés miatt a nyomtatási költség,
- c) posta költség (azon adózók esetében, akik nem rendelkeznek dóci lakcímmel).