



DÓC KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/270-231

e-mail: onkormanyzat@dockozseg.hu

Ikt.sz.: 3- /2025.

Tárgy: Rendelet-tervezet a magánszemélyek kommunális adójáról

Melléklet: rendelet-tervezet

**Dóc Község Önkormányzat
Képviselő-testülete részére**

Dóc

Tisztelt Képviselő-testület!

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 kerületi) önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: önkormányzat) rendelettel az illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be. z adózás eljárási szabályait a az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

A Hvt. által behatárolt mozgástérben a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és a Dócon élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvény kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét.

A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van

- vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó
- kommunális adó jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó
- helyi iparüzési adó
- települési adó bevezetésére.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) estében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti. A vagyoni típusú adók körében az adót egységesen – tételes összegben vagy korrigált forgalmi érték alulul vételével - határozhatja meg az önkormányzat.

Dóc településen az Önkormányzat a telekadóról szóló 13/2015. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján a telekadóból adóbevételeket szedett be.

A telekadóból 2024. évben 1 522 001,- Ft adóbevétel származott.

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetése szoros, így nem csökkenhetnek az adóbevételei. Nélkülözhetetlen a szükséges mennyiségű helyi adó kivetése és beszedése az Önkormányzat zavartalan működőképességének biztosítása érdekében.

A településen eddig alkalmazott nehézkes és funkcióját betölteni alkalmatlan, idejét múlt telekadó kivezetése és helyette – az Önkormányzat adóbevételeinek biztosítása érdekében – egy új helyi adónem bevezetése szükséges.

A Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztályának PM/6876/2024. számú levele ad tájékoztatást az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, megyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról 2025. január 1-jétől.

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát a fentebb hivatkozott adónemekben az adómaximumot 2025. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza, egyidejűleg összehasonlítást nyújt az előző évi adómaximumokkal:

Adónem Adómaximum (2024.)	Adónem Adómaximum (2023.)
Építményadó (épület, épületrész után): 2508,6 Ft/m ²	Építményadó (épület, épületrész után): 2950,1 Ft/m ²
Telekadó: 456,1 Ft/m ²	Telekadó: 536,4 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója: 38 769,2 Ft/adótárgy	Magánszemély kommunális adója: 45 592,6,6 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után): 684,1 Ft/fő/vendégéjszaka	Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után): 804,5 Ft/fő/vendégéjszaka

Javaslom a telekadó kivezetését, és új adónemként a magánszemélyek kommunális adójának bevezetését.

A magánszemélyek kommunális adója esetén alkalmazandó jogszabály helyek az alábbiak:

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.

A Htv. 52. § 1. pontja értelmében **önkormányzat illetékességi területe**: a települési önkormányzat illetékességi területe vagy a vármegyei önkormányzat illetékességi területe.

A Htv. 52. § 3. pontja szerint **vagyoni értékű jog**: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, a földhasználat és a lakásbérlet.

A Htv. 52. § 4. pontja alapján **külterület**: a település közigazgatási határának belterületén kívül eső földrészlete, ideértve a zártkertet is.

A Htv. 52. § 5. pontja értelmében **épület**: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

A Htv. 52. § 6. pontja szerint **épületrész**: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratú ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi

egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

A Htv. 52. § 7. pontja alapján **tulajdonos**: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók;

A Htv. 52. § 8. pontja értelmében **lakás**: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1–6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

A Htv. 52. § 10. pontja szerint **kiegészítő helyiség**: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.

A Htv. 52. § 11. pontja alapján **nem lakáscélú épület**: az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak.

A Htv. 52. § 20. pontja értelmében **üdülő**: az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

A Htv. 52. § 21. pontja szerint **állandó lakos**, aki a lakcímbejelentés szabályai szerint nyilvántartásba vett lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkezik az önkormányzat illetékességi területén.

A Htv. 52. § 47. pontja alapján **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület**: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

A Htv. 52. § 48. pontja értelmében **a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló**: a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel;

A Htv. 52. § 49. pontja szerint **vagyoni értékű jog jogosítottja**: az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni, kivéve, ha a vagyoni értékű jog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét;

A Htv. 52. § 50. pontja alapján **melléképület, melléképületrész**: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

A telekadó lista 2025.06.04. adatai alapján Dóc község közigazgatási területén lévő adóztatható ingatlanok adónem váltás esetén (magánszemélyek kommunális adója).

Belterületi ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	2025.06.04. telekadó lista alapján ingatlanok (db)	Folyamatban lévő adóztatható ingatlanok (db) (pl: hagyatéki eljárás)	2025. évben eladott telkek	Összesen:
Kivett lakóház, udvar	202	7	0	209
beépítetlen telkek	27	2	5	34
Összesen:	229	9	5	243

Külterületi ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan (db)	Nem adóztatható jelenleg hatályos jogszabály alapján (db)	Tulajdonos	Összesen (db)
Kivett tanya	98	0		98
Gátórház	1	0	Magyar Állam	0
Egyéb építmény	1	0	Magán személy	1
Kivett lakóház, lakóépület	19	0	Magánszemély	19
Kivett major	5	5	Gazdasági társág	0
Gazdasági épület	1	1	Magánszemély	0
Összesen:	125	6		118

Adóztatható ingatlanok:

Megnevezés	Darab szám
Belterületi ingatlanok	243
Külterületi ingatlanok	118
Összesen:	361

A földkönyvből kigyűjtésre került ingatlanok a Csongrád-Csanád Vármegye befektetés ösztönzési kataszter területén 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 mértékének kalkulációit az alábbi táblázatok tartalmazzák:

I. a) Belterület és külterület esetében azonos adómértékek alkalmazása.

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
361	6 000	2 166 000
361	7 000	2 527 000

b) Külterületi kedvezmény – tulajdoni hányadának megfelelően 50 % kedvezményben az adóból a magánszemély tulajdonos az életvitelszerűen lakóhelyül szolgáló külterületi adótárgy után –.

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)	50% Kedvezmény (Ft)	Kivetett adó összege (Ft)
53	5 000	265 000	132 500	132 500
53	6 000	318 000	159 000	159 000
53	7 000	371 000	185 500	185 500

A népesség nyilvántartás adatállományából (2024.09.17. állapot) szűrésre kerültek azon lakosok akik külterületen rendelkeznek állandó lakcímmel. A lista egyeztetve lett a 2024.01.01. állapotnak megfelelő adózási földkönyv adataival, mely eredményeként megállapítható, hogy 49 darab adótárgy esetében 1/1 tulajdoni hányadra megadható a 50 % -os kedvezmény, továbbá 4 adótárgy esetében rész tulajdoni hányadra (pl: 4/8, 2/8, 4/6, 12/18). Az egyszerűség kedvéért itt 53-mal számoltunk, figyelemmel arra, hogy a 2026. január 1. napi állapot lesz irányadó.

A külterületről beszédhető adó mennyisége nem jelentős, és nincs arányban a ráfordított munkaidővel. Ennek ellenére javasoljuk a külterületi ingatlanoknál az adótétel bevezetését, mivel a jogszabály szerint a külterületi adótárgyak is adókötelesek a kommunális adó esetében. Ennek hiányában a belterületi adóalanyok kerülnének hátrányos megkülönböztetésre.

Összesítő táblázat:

Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft) kedvezmény nélkül	Külterületi kedvezmény (Ft)	Kivetett adó összege (Ft)
361	6 000	2 166 000	159 000	2 007 000
361	7 000	2 527 000	185 500	2 341 500

II.

c) Adómérték 6 000,-Ft bel-és külterületre (nincs külterületre kedvezmény)

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	6 000	1 254 000
Belterület: telek	34	12 000	408 000
Külterületi ingatlan	118	6 000	708 000
Összesen:	361		2 370 000

b) Adómérték 6000,-Ft, 50%-os külterületi kedvezmény kizárólag a lakott ingatlanokra

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	6 000	1 254 000
Belterület: telek	34	12 000	408 000
Külterületi ingatlan-lakott	53	3 000	159 000
Külterületi ingatlan- nem lakott	65	6 000	390 000
Összesen:	361		2 211 000

c) Adómérték 6000 Ft, és minden külterületi ingatlanra 50 %-os kedvezmény:

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	6 000	1 254 000
Belterület: telek	34	12 000	408 000
Külterületi ingatlan	118	3 000	354 000
Összesen:	361		2 016 000

d.) Adómérték 7 000,-Ft bel-és külterületre (nincs külterületre kedvezmény)

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	7 000	1 463 000
Belterület: telek	34	14 000	476 000
Külterületi ingatlan	118	7 000	826 000
Összesen:	361		2 765 000

e) Adómérték 7000,-Ft, 50%-os külterületi kedvezmény kizárólag a lakott ingatlanokra

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	7 000	1 463 000
Belterület: telek	34	14 000	476 000
Külterületi ingatlan	118	3 500	413 000
Összesen:	361		2 352 000

f) Adómérték 7000,-Ft, és minden külterületi ingatlanra 50 %-os kedvezmény:

Adótárgy megnevezés	Adótárgy (db)	Adó mértéke (Ft/db)	Adó összege (Ft)
Belterület: kivett lakóház	209	7 000	1 463 000
Belterület: telek	34	14 000	476 000
Külterületi ingatlan-la- kott	53	3 500	185 500
Külterületi ingatlan-nem lakott	65	7 000	455 000
Összesen:	361		2 579 500

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok esetében (pl: amikor egy telken két lakóház van) minden lakóegységre meg kell majd fizetni az adót.

Lehetséges egy olyan megoldás is, hogy beépítetlen telkek esetén – amennyiben nem kerülnek beépítésre a rendelet hatályba lépését követő 3 éven belül – az adó mértéke a 3 év leteltét követő év január 1. napjától, a duplájára emelkedne.

A magánszemélyek kommunális adója esetén a gazdasági társaságok nem alanyai ezen adónemnek.

A belterületen 2, külterületen 5 ingatlan esetén az ingatlan tulajdonjogával rendelkező - gazdasági társaság nem esik majd a magánszemélyek kommunális adókötelezettségét előíró rendelet hatálya alá.

Az új adónem bevezetésénél az alábbi szempontok figyelembevétele szükséges:

- a) A közteher viselésében mind a belterületi, mind pedig a külterületi ingatlantulajdonosok együttesen vesznek részt.
- b) Az adózók fizetőképessége.
- c) A bevezetéssel kapcsolatosan felmerülő költségek nagysága.

A fentebb említettekre tekintettel a következő feladatok elvégzésére lesz szükség:

- Telekadó megszüntető határozatok elkészítése.
- Az új bevallási nyomtatványok, illetve az ehhez tartozó kitöltési útmutató szerkesztése, nyomtatása vagy megrendelése, illetve ezek postázása (helyi kézbesítés és Magyar Posta közreműködése) az adózók részére.
- A bevallások beadásával kapcsolatos feladatok ellátása, érkeztetése, iktatása.0,
- A beadott magánszemélyek kommunálisadója bevallások, ellenőrzése, feldolgozása, határozatok postázása.

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).

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, fizetési kötelezettség terhet növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A Htv.6. § a) pontja előírja, hogy adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható, vagyis amennyiben az adórendelet módosítása új adónem bevezetésére, vagy adómérték növelésére irányul, annak évközi hatályba lépésére nincs lehetőség, csak január 1-jétől léphet hatályba.

Munkatársaim elkészítették a telekadó kivezetését és a magánszemélyek kommunális adója bevezetését tartalmazó rendelet-tervezetet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és a rendelet-tervezet megtárgyalására és elfogadására!

Dóc. 2025. június 6.

Tisztelettel:

Turda Gábor
polgármester