



Előterjesztés

Dóc Község Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Turda Gábor polgármester

Tárgy: Rendelet-tervezet a magánszemélyek kommunális adójáról

Iktatószám: 3-49/2025.

Melléklet: Előkészítő anyag
Rendelet-tervezet
Hatásvizsgálati lap

Készítette: Lukácsné Matuszka Gyöngyi adóigazgatási ügyintéző, Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető, Ráczné dr. Tülkös Mariann ált. igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi, Ellenőrző és Ügyrendi Bizottság

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. június 20.

Dr. Török Éva jegyző



DÓC KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/270-231

e-mail: onkormanyzat@dockozseg.hu

Ikt.sz.: 3-49/2025.

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. Az adózás eljárási szabályait az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény (a 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 törvényi 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 alapul 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, vármegyei 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 (2025.)
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 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 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.

2025. június 18. napján a képviselő-testület informális ülésén megvitatta a kommunális adó bevezetéséhez készített előkészítő anyagot. Az egyeztetés eredménye a következők szerint foglalható össze:

- a telekadó kivezetésre kerüljön és helyette bevezetésre kerüljön a kommunális adó
- belterületi adótárgyak esetében az adó mértéke 6 000 Ft
- külterületi adótárgyak esetében az adó mértéke 3 000 Ft
- belterületi telkek esetében, amennyiben azok beépítésére a megvásárlásuktól számított 3 éven belül nem került sor, az adó mértéke 12 000 Ft.

A fenti adómértékekkel számolva a következőképpen alakulhatnak az adóbevételek az új adónem bevezetését követően:

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

Természetesen a fenti összegek csak akkor lesznek realizálhatóak, ha az adóalanyok mindegyike jogkövető magatartást tanúsít. Ezekkel az adómértékekkel biztosítható, hogy az önkormányzat helyi adóbevétele ne csökkenjen.

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

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 közteher viselésében mind a belterületi, mind pedig a külterületi ingatlantulajdonosok együttesen vesznek részt.
- Az adózók fizetőképessége.
- 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.
- A beadott magánszemélyek kommunálisadója bevallások, ellenőrzése, feldolgozása, határozatok postázása.

Az előbbieken felsoroltakkal kapcsolatosan felmerülő többlet költségek:

- irodaszer (fénymásolópapír, boríték, az adónemhez tartozó csekk),
- tömeges határozat készítés miatt a nyomtatási költség,
- 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 a fentiek alapján 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 20.

Tisztelettel:

Turda Gábor
polgármester

