

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. január 22. napján tartandó
soron kívüli, képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:	A helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosítása
A napirend előterjesztője:	Várfalvi Tibor polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző, Dr. Domján Adél adóigazgatási ügyintéző
Döntéshozatal módja:	minősített többséggel , nyílt szavazással
Melléklet:	1. Kimutatás a zártkerti telkekről 2. Előzetes hatásvizsgálati lap 3. rendelet-tervezet 4. Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. novemberében módosította a helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendeletét. A módosítás értelmében a képviselő-testület a kommunális adófizetési kötelezettséget 2025. január 1. napjától kiterjesztette a település zártkerti területein lévő beépítetlen földterületekre, illetve idegenforgalmi adó bevezetéséről döntött.

A rendelet kihirdetése és az adózók értesítése után több lakossági észrevétel érkezett arra vonatkozóan, hogy olyan telkek után is kell kommunális adót kell fizetni, amelyek csupán néhány m²-es alapterületűek. Ezeknek a telkeknek értéke a kivetett adó mértékével, (0, 5 ha területnagyságig 6 000,- Ft/adótárgy/év) nincs arányban. Több tulajdonos ezért felajánlotta az ingatlant az önkormányzatnak, illetve kérte az adókötelezettség eltörlését, a rendelet módosítását.

A lakossági észrevételekre reagálva több tényező vizsgálat szükséges:

- 1) Tárgyév január 1-jét követően lehet-e az adórendeletet módosítani,
- 2) Milyen méretű telkek az, amelynél a 6000,- Ft/adótárgy/év mértékű adó már konfiskáló jellegű, a kivetett adó az adótárgy értékét felemésztí?

I. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) 6. §-a alapján az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a Htv. második részében 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,

A fentiek alapján tehát lehetséges az adórendelet évközbéli módosítása, mivel az nem súlyosbítja az adóalanyok terheit, hanem a mentesség bevezetésével enyhíti.

A módosítás a kihirdetést követően akár másnap hatályba léptethető, mivel Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Gst.) 32. §-át ebben az esetben nem kell alkalmazni.

(Gst 32. § 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.)

II. 1. A zártkerti művelés alól kivett telkek értékének meghatározása

Nagyrecse településen a termőföldek árai az OTP Agrárkalkulátor adatai alapján az elmúlt években az alábbiak szerint alakultak:

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. január 22. napján tartandó
soron kívüli, képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

	2021 (Ft/ha)	2022 (Ft/ha)	2023 (Ft/ha)	2023 (Ft/m ²)
Szántó értéke	1 275 000	1 927 000	1 473 000	147,3
Gyep-rét- legelő értéke	746 000	1 339 000	1 081 000	108,1
Kert- gyümölcsös értéke	3 375 000	3 375 000	3 576 000	357,6
Szőlő értéke	4 071 000	5 446 000	3 734 000	373,4
Erdő- fásított értéke	1 033 000	1 281 000	1 027 000	102,7

Forrás:

https://www.otpagrar.hu/Kalkulator/JZBTermoOld?utm_id=21419307751&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=otp_agrar_always_on_google-sea-nb&gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMI65O8h-v5iQMVaJGDBx3JJA3dEAAYASAAEgLv4JD_BwE

A kalkulátor a zártkerti művelés alól kivett telkek értékét nem tartalmazza.

Mivel az egyes telkek értékét több tényező befolyásolja (az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, közművesíttetsége, stb.), emiatt - a telkek konkrét jellemzőinek ismerete nélkül - nem lehet pontosan meghatározni, hogy egy-egy zártkerti művelés alól kivett telkek pontosan mennyit ér.

A termőföldfajták egy m²-re átlagáraiból kiindulva átlagosan 218,- Ft/m² összeggel számolunk zártkerti művelés alól kivett telkek esetén.

II.2. A kommunális adó konfiskáló (elkobzó) jellegének vizsgálata:

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A XXX. cikk (1) bekezdése alapján teherbíró képességének, illetve a gazdaságban való részvételének megfelelően mindenki hozzájárul a közös szükségletek fedezéséhez.

Htv. 7. § Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

...

g) 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.

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. január 22. napján tartandó
soron kívüli, képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

A magyar alkotmánybírósági gyakorlat kezdeti időszakában az volt az alkalmazott zsinórmérték a helyi vagyonadók konfiskáló jellegét illetően, hogy **általános adóügyi elévülési ciklusban (5 év) gondolkodva súlyosan aránytalan, ha az adott vagyontárgy értékének 20%-át meghaladja az évi vagyonadó mértéke**. A konfiskáló telekadóra vonatkozó alkotmánybírósági gyakorlat némileg átalakult: Az alkotmánybíróság kimondta, hogy a 20%-tól való eltávolodás nem jár feltétlenül együtt az alaptörvény-ellenességgel.

Az Alkotmánybíróság szerint „a tulajdonhoz való jog közteherviselési kötelezettségben jelentkező korlátozása akkor válik **alkotmányjogi értelemben aggályossá, amikor a fizetési kötelezettség egyértelműen túlterjeszkedik az arányos mértéken. A súlyosan aránytalan adó ugyanis elveszíti a közteherviselési kötelezettségen nyugvó legitimitását**. Következésképpen igazolhatatlanná válik az adójogi teher. Ebben az esetben a tulajdont a jogalkotó közjogi eszközzel **olyan súlyos mértékben terheli meg, hogy gazdasági hatását tekintve tulajdonképpen elkobozza azt**. Az ilyen adó célt téveszt. Egyszerre valósítja meg az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdésének és XIII. cikk (1) bekezdésének a sérelmét” (16/2015. (VI. 5.) AB határozat., Indokolás [38]–[39]).

Annak ellenére, hogy az AB határozatok a vagyonadó (telekadó) eltúlzott mértékét vizsgálták az ott megállapítottak iránymutatásként szolgálhatnak a kommunális adó arányosságának vizsgálatához is.

A hatályos helyi szabályozás:

A 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendelet 2. § -a alapján a település zártkertjében fekvő telek után 0,5 ha alapterületig: 6 000,- Ft/adótárgy, 0, 5 ha felett: 12 000,- Ft/adótárgy összegű kommunális adót kell megfizetni.

Jelenleg a Nagyrecse község zártkerti területein 660 db telek fekszik, amelyből 500 m² alatti 61 db, 300 m² alatti 37 db, 100 m² alatti 24 db.

Telek nagysága (tájékoztatásul darabszám)	Ingyatlan becsült értéke (218,- Ft/m² átlagárral számolva)	Adó mértéke 1 év alatt	Elvonás mértéke/év a telek értékéhez viszonyítva %-os arányban	Mentesítés esetén kieső adóbevétel
≤100 m ² (24 db)	21 800,- Ft (100 m ²)	6 000,- Ft	27, 52 %	144 000,- Ft
≤300 m ² (37 db)	65 400,- Ft (300 m ²)	6 000,- Ft	9, 17 %	222 000,- Ft
≤500 m ² (61 db)	109 000,- Ft (500 m ²)	6 000,- Ft	5, 5 %	366 000,- Ft

A fentiek alapján látható, hogy egy 300 m² méretű telekméret alatti telekméret esetén a 6 000,- Ft/adótárgy/év mértékű kommunális adó már alkalmas lehet arra, hogy az általános 5 éves elévülési cikluson belül a vagyontárgy értékét „elkobozza”. A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 300 m² alatti zártkerti ingatlanok esetén a kommunális adófizetési kötelezettséget törölje el a Tisztelt Képviselő-testület.

Nagyrecse, 2025. január 17.

Várfalvi Tibor s.k.
polgármester

Hatásvizsgálati lap

Rendelet-tervezet címe: Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A Jat. 17. § (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen a társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait, környezeti és egészségi következményeit, adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

1. Társadalmi hatások: A rendelet a kommunális adó fizetési kötelezettséget módosítja a zártkerti telkeket érintően. A rendelet a 300 m² alapterületnél kisebb méretű telkek tulajdonosait mentesíti a kommunális adófizetési kötelezettség alól.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: A beszedett helyi adó az önkormányzat egyik fontos, meghatározó bevételi forrása, mely hozzájárul az önkormányzati kiadások finanszírozásához, az önkormányzat gazdálkodását segíti és támogatja. A kommunális adó eltörlésével 300 m² alatti telek esetén az előzetes számítások alapján 222 000,- Ft-al csökken az önkormányzat saját bevétele.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása az adminisztratív terheket csökkenti, hiszen a rendeletben meghatározott telekméret alatt kommunális adó kivetésére nem került sor.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Amennyiben a képviselő-testület a rendeletet nem módosítja, számítani kell arra, hogy az kisebb méretű ingatlanok tulajdonosai az ingatlanjaikat tömegesen felajánlják az önkormányzatnak, vagy megpróbálják azt értékesíteni.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Nagyrécse, 2025. január 17.

dr. Faragó-Szabó Melitta s.k.
jegyző

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nagyrecse Községe Önkormányzata Képviselő-testülete annak érdekében, hogy a kommunális adófizetési kötelezettséget a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességeihez igazítva állapítsa meg,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja alapján, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 5. § b.) és c.) pontjában kapott felhatalmazásra figyelemmel, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a helyi adókról a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

(1) A magánszemélyek kommunális adójának mértéke adótárgyanként, és lakásbérleti jogonként évente a következő:

- a) belterületi lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga: 16.800.- Ft,
- b) beépítetlen belterületi földrészlet: 4.800.- Ft.
- c) külterületi (zártkerti) lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész: 10.800.- Ft.
- d) a település zártkertjében fekvő telek:
 - da) 0, 05 ha - 0,5 ha alapterületig: 6 000,- Ft/adótárgy
 - db) 0, 5 ha felett: 12 000,- Ft/adótárgy.

(2) Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól az a település zártkertjében fekvő telek, amelynek területe a 0, 05 ha-t nem éri el.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Nagyrecse, 2025. január

Várfalvi Tibor
polgármester

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

A rendeletet 2025. január napján kihirdettem.

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. novemberében módosította a helyi adókról szóló 14/2019.(XI.15.) önkormányzati rendeletét. A módosítás értelmében a képviselő-testület a kommunális adófizetési kötelezettséget 2025. január 1. napjától kiterjesztette a település zártkerti területein lévő beépítetlen földterületekre, illetve idegenforgalmi adó bevezetéséről döntött.

A lakossági észrevételek nyomán a szabályozást a képviselő-testület felülvizsgálta és a helyi adórendelet módosításáról döntött. A módosítás eredményeképpen a 300 m² alapterületnél kisebb méretű, zártkerti telkek tulajdonosai mentesülnek a kommunális adó megfizetésének kötelezettsége alól.