Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

az építményadóról

Ajka város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Adómentesség

1. §

(1) Mentes az építményadó alól a Htv. 13. §-ában meghatározottakon túl az a magánszemély tulajdonában álló lakás vagy lakáscélú ingatlan, melyet életvitelszerűen kizárólag lakhatás céljára használnak.

(2) Mentes az építményadó alól az a nem vállalkozási célú garázs, összesen 50 m² hasznos alapterületig, melyet a magánszemély tulajdonosa gépjármű tárolására használ.

(3) Mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában lévő olyan lakóingatlan, melyben csak egy egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság székhelye van, de ott gazdasági tevékenység végzése nem történik és tényleges lakhatási célt szolgál.

(4) Mentes az építményadó alól a szociális, egészségügyi, állategészségügyi, nevelési-oktatási, kulturális közfeladat ellátására szolgáló, valamint sport céljára szolgáló építmény.

2. Az adó alapja

2. §

Az adó alapja a földterület négyzetméterben számított alapterülete.

3. Az adó mértéke

3. §

Az adó éves mértéke 2.900.-Ft/m2.

4. Eljárási szabályok

4. §

(1) Az adóalany bejelentési, adatszolgáltatási, bevallási, kötelezettségének a város hivatalos honlapján is elérhető, a 35/2008. (XII.31.) PM rendeletben meghatározott nyomtatványon tehet eleget.

(2) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott mentesség az ingatlantulajdonos kérelmére állapítható meg. Kérelmező kérelméhez csatolja a lakáscélú használat igazolására a közüzemi számlák másolatát, legalább három hónapra visszamenőleg.

(3) Az 1. § hatálya alá tartozó építmény tulajdonosa mentesül az építményadó adatbejelentési kötelezettsége alól.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

Életvitelszerű tartózkodás: egy magánszemély akkor tartózkodik életvitelszerűen egy ingatlanban, ha az számára ténylegesen életvitelszerű lakóhelyül szolgál, onnan szervezi életét, ott folytatja az életviteléhez szükséges tevékenységeket, közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe annak kapcsán, valamint elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.

6. Záró rendelkezések

6. §

Hatályát veszti az építményadóról és egyes helyi adórendeletek módosításáról szóló 18/2018.(XI.22.) önkormányzati rendelet.

7. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Schwartz Béla s.k.
polgármester

Dr. Jáger László s.k.
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2024. november 28.

Végső előterjesztői indokolás

Az utóbbi években amellett, hogy az önkormányzat kiadásai az infláció, a bérek növekedése, a beruházások költségeinek drasztikus emelkedése miatt folyamatosan emelkednek, a forrásszerzési lehetőségei beszűkültek. A gépjárműadó központosítása, a KOVID járvány miatt a KKV-k számára felére csökkentett iparűzési adó, az ideiglenes iparűzési adó, a reklámadó megszüntetése mind forrásvesztéssel jártak.

A legújabb kormányzati szándék szerint amennyiben a 2025. évi iparűzési adóbevétel meghaladja a 2024. évit, a különbözet központi elvonásra kerül.

Fenti körülmények miatt szükséges újra gondolni a helyi adók szerepét, különösen az ingatlanadók (építmény-, telek-, kommunális adó) tekintetében.

A lakosság széles körének terheit nem kívánjuk növelni, ezért a kommunális adóban sem mértékemelésre, sem a kedvezmények, mentességek csökkentésére nem teszünk javaslatot.

Nem javaslunk változtatást az idegenforgalmi adó tekintetében sem.

Az adómértékek valorizációs szorzóit a 2022 évi infláció jelentősen megemelte. 2025-re az önkormányzatok által alkalmazható legmagasabb adómértékek a következők:

építményadó: 2.950.-Ft/m2

telekadó: 536,40.-Ft/m2

Idegenforgalmi adó: 804,50.-Ft/m2

magánszemélyek kommunális adója: 45.592,40.-Ft/m2

Az építmény- és telekadó esetében nem csupán az adómértékek emelésére teszünk javaslatot, hanem a mentességek, kedvezményes adómértékek körének jelentős szűkítésére is.

Az eddigi gyakorlat szerint egy adott ingatlan után vagy telekadót, vagy építményadót fizettek az adózók, és ez vonatkozott a vállalkozókra is. (A lakások után kommunális adófizetés terheli a tulajdonost, ezen ingatlanok továbbra sem tárgyai az építményadónak.)

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)6. § d) pontja szerint

„Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

d) az e törvény 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 biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítse,"

A Htv. 7. § e) pontja szerint:

„Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

e) a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparűzési adó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a **6. § d) pontja** nem alkalmazható."

Ez azt jelenti, hogy a vállalkozókat érintően az önkormányzat a törvényben meghatározottakon túl mentességet, kedvezményt nem állapíthat meg.

E jogszabályhelyre az Állami Számvevőszék ingatlanadókat érintő folyamatban lévő ellenőrzése során helyszíni egyeztetés során a számvevők külön felhívták a figyelmet.

Fentiek miatt mind a telekadó, mind az építményadó rendeletünket felül kell vizsgálni.

A javaslat figyelembe veszi az észrevételt, így a javasolt mentességek többsége megszűnne.

Megmarad a lakások mentessége, mivel azok után a tulajdonost kommunális adófizetési kötelezettség terheli. Ezt a mentességet kiegészíti a javaslat azzal, hogy azok a lakóingatlanok is mentesek (de kommunális adó terheli ezeket is), amelyekben egyetlen vállalkozás székhelye van, feltéve, hogy ott üzleti tevékenységet nem folytatnak. (Például a garázsokban működő bolt nem lesz mentes, azt építményadó terheli.) Fennmaradna továbbá a garázsok adómentessége 50 m/2-ig. Az építményadó mértékét 2.900.-Ft/m2-ben javasolja a tervezet megállapítani. Fennmaradna a szociális, nevelési-oktatási, kulturális, valamint sport intézmények céljára szolgáló építmények esetében a kedvező 5.-forint/m2 adómérték.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A fennmaradó mentességeket határozza meg. A mentesség a lakásokra és a garázsokra marad fenn, előbbi esetében akkor is, ha az vállalkozás székhelye, feltéve, hogy abban gazdasági tevékenység nem folyik és kizárólag lakhatási célt szolgál. Mentesek továbbá a szociális, egészségügyi, állategészségügyi, nevelési-oktatási, kulturális közfeladat ellátására szolgáló, valamint sport céljára szolgáló építmények.

A 2. §-hoz

Az adó alapját határozza meg, a telek m/2-ben meghatározott nagysága képezi az adó alapját.

A 3. §-hoz

Az adómértéket határozza meg. Az építményadó mértékét 2900.-Ft/m2 összegben javasolja a tervezet meghatározni.

A 4. §-hoz

A bevalláshoz kapcsolódó eljárási szabályokat határoz meg.

Az 5. §-hoz

Az életvitelszerű tartózkodás fogalmát határozza meg.

A 6. §-hoz

A korábban hatályos rendelet hatályon kívül helyezését határozza meg.

A 7. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.

Ajka, 2024. november 20.

Dr. Jáger László sk.
címzetes főjegyző