Iktatószám: HIV/15246-3/2025.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2025. november 12-ei rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Tájékoztatás a Hévízen hatályos helyi adókról és az adó bevételekről, a 2026. évi adópolitika

**Az előterjesztő:** Naszádos Péter polgármester

**Készítette:**  Bertalanné dr. Gallé Vera hatósági osztályvezető

Strausz Nikolett adóügyi ügyintéző

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Oktatási, Sport és Szociális Bizottság

Turizmus, Kultúra és Civilek Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Naszádos Péter

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

1. **Jelenlegi szabályozás**

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Hévízen jelenleg az alábbi helyi adók vannak érvényben:

* építményadó,
* idegenforgalmi adó,
* helyi iparűzési adó.

**A fenti helyi adók tekintetében az alábbi részletszabályok érvényesek a hatályos Rendelet értemében 2025. január 1. napjától.**

1. **Építményadó**

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

Az adó alapja az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete.

Az adó mértéke:

1. szállásépület, szálláshely esetén – ide nem értve az egyéb-, magánszálláshelyet –
2. 1500 m2 alatti hasznos alapterület esetén 1.300,-Ft/m2/év,

ab) 1500 m2 feletti hasznos alapterület esetén 1.700,-Ft/m2/év,

1. kereskedelmi egység, iroda, szolgáltató tevékenység végzésre szolgáló építmény esetén, ide nem értve az a) pont hatálya alá tartozó építményeket, 1.000,-Ft/m2/év;
2. lakás, lakóépület, a lakáshoz tartozó gépjárműtároló és minden más az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építmény esetén 760,-Ft/m2/év.

Adókedvezmény a Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján: az önkormányzat 100%-os adókedvezményt biztosít azon lakás, és a lakáshoz tartozó rendeltetésszerűen használt gépjárműtároló tulajdonosai részére - tulajdonuk arányában -, akik tárgy év január 1. napján az adott ingatlanban életvitelszerűen tartózkodnak. Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt adóalanyok a gépjárműtárolás céljára szolgáló helyiséget – akár ideiglenesen is – nem rendeltetésszerűen használja, az a használat jellege szerint adóköteles. Az adókedvezmény alkalmazása során az a lakás szolgál életvitelszerű tartózkodásra:

a) melyet az adóalany ténylegesen lakhatás céljából birtokol,

b) ahonnan az adóalany természetes személy az életét szervezi, rendszeresen munkába vagy oktatási intézménybe indul, oda tér haza,

c) amely családi élete helyszínéül szolgál,

d) amelyre vonatkozóan közüzemi szolgáltatásokat naptári éven át folyamatosan igénybe vesz,

e) amely elsődleges címként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.

1. **Idegenforgalmi adó**

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 30. § (1) bekezdése határozza meg az idegenforgalmi adó alanyát. Eszerint adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt.

Az adó alapja a megkezdett vendégéjszakák száma. Az adó mértéke: 780,-Ft/fő/vendégéjszaka.

A mentességi kört a Htv. 31 §-a rögzíti. Ennek értelmében az idegenforgalmi adó alól mentes:

a)  a 18. életévét be nem töltött magánszemély;

b) a gyógyintézetben fekvőbeteg szakellátásban részesülő vagy szociális intézményben ellátott magánszemély;

c) a közép- és felsőfokú oktatási intézménynél tanulói vagy hallgatói jogviszony alapján, hatóság vagy bíróság intézkedése folytán, a szakképzés keretében, a közszolgálati kötelezettség teljesítése, vagy a településen székhellyel, vagy telephellyel rendelkező vállalkozó esetén vállalkozási tevékenység vagy ezen vállalkozó munkavállalója által folytatott munkavégzés céljából az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély, továbbá

d) aki az önkormányzat illetékességi területén lévő üdülő tulajdonosa vagy bérlője, továbbá a használati jogosultság időtartamára a lakásszövetkezet tulajdonában álló üdülő használati jogával rendelkező lakásszövetkezeti tag, illetőleg a tulajdonos, a bérlő hozzátartozója, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló üdülő használati jogával rendelkező lakásszövetkezeti tag használati jogosultságának időtartamára annak a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozója;

e) az egyházi jogi személy tulajdonában lévő építményben, telken vendégéjszakát – kizárólag az egyházi jogi személy hitéleti tevékenységéhez kapcsolódó részvétel céljából – eltöltő egyházi személy;

f) honvédelmi szervek, a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek vagy a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok állományába tartozó személy hozzátartozója, ha a vendégéjszakát az állomány tagjának látogatása miatt tölti a szolgálatteljesítés vagy a munkavégzés helye szerinti településen lévő, a honvédelmi vagy rendvédelmi feladatokat ellátó szerv, vagy a polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezése alatt álló, szolgálati érdekből fenntartott szálláshelyen, feltéve, ha a településen való szolgálatteljesítés, munkavégzés időtartama legalább egybefüggő 30 nap.

1. **Helyi iparűzési adó**

A Rendelet 9. §-a értelmében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (iparűzési tevékenység).

Az adó alapja a Htv. 39-39/B §-ban meghatározott árbevétel. Az adó mértéke: az adóalap 1,95 %-a.

A Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében adómentesség illeti meg azt a háziorvos, védőnő vállalkozót, akinek a vállalkozási szintű adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.

1. **Adómaximum**

A Magyar Államkincstár tájékoztatása szerint a helyi adónemekben az adómaximumok **2026. évre vonatkozóan** az alábbiak szerint alakulnak:

**Építményadó: 3059,3 Ft/m2**

**Telekadó: 556,2 Ft/m2**

**Magánszemély kommunális adója: 47279,6 Ft/adótárgy**

**Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó: 834,3 Ft/fő/vendégéjszaka**

Összehasonlításképpen alább megtekinthető az egyes adónemekben a 2025. december 31-ig hatályos adómaximumok:

Építményadó: 2950,1 Ft/m2

Telekadó: 536,4 Ft/m2

Magánszemély kommunális adója: 45592,6 Ft/adótárgy

Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó: 804,5 Ft/fő/vendégéjszaka

A fenti adatokból jól látható, hogy a képviselő-testület 2025. évben nem élt a kivethető adómaximum lehetőségével. Az alkalmazott helyi adó mértékek elmaradtak a maximálisan alkalmazható adómértékektől. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

1. **Adóbevételek alakulása a korábbi években**

Hévíz Városában az adóbevétel növekedés 2020. és 2021. évben megszakadt. Az önkormányzatokat érintő központi megszorítások és a koronavírus veszélyhelyzet miatti gazdasági visszaesés következtében – a 2019. év hasonló időszakához képest – a 2020 és 2021. évi adóbevételek jelentősen csökkentek.

Az adóbevételek először 2022. évben kezdtek ismét emelkedni, majd az erősödés 2023. évben még nagyobb mértéket öltött. Ez köszönhető volt egyrészt az adómértékek változásának, illetve annak, hogy elindult egy átfogó adófelülvizsgálat, melynek keretében felderítésre kerültek az adófizetésre kötelezett, de adatbejelentéssel elmaradó adózók.

**Az adóbevételeink az elmúlt 4 évben az alábbiak szerint alakultak:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Önkormányzati**  **adóbevételek** | **2021.** | **2022.** | **2023.** | **2024.** | **2025.**  **09. 30-ig** |
| építményadó | 256 746 620 | 271 104 028 | 375 537 879 | 325 142 353 | 430 123 786 |
| idegenforgalmi adó | 268 122 509 | 498 991 005 | 559 967 438 | 682 515 741 | 599 781 705 |
| iparűzési adó | 121 485 834 | 367 772 111 | 752 444 497 | 750 185 044 | 858 422 839 |
| gépjárműadó  (önk. maradó) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| pótlék | 2 291 377 | 2 813 443 | 11 548 828 | 13 022 355 | 8 407 396 |
| bírság | 1 048 202 | 128 676 | 1 349 013 | 711 473 | 1 976 111 |
| **összesen:** | **649 698 142** | **1 140 809 263** | **1 700 851 255** | **1 771 576 966** | **1 898 711 837** |

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy összességében az adóbevételek folyamatos emelkedést mutatnak az elmúlt években. 2023. évben az építményadó felülvizsgálat - adófizetésre kötelezettek felderítése, több évre visszamenőleg történő adókivetés - következtében realizálhatott az önkormányzat magasabb adóbevételt.

**Az adóbevételek alakulása részletesen 2024. évben:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Adóbevételek (2024)** | **Eredeti előirányzat** | **Módosított előirányzat** | **Teljesült 2024.12.31.** | **Teljesülés %-a** |
| Építményadó | 300 000 000 | 300 000 000 | 325 142 353 | 108,38 % |
| Idegenforgalmi adó | 610 000 000 | 650 000 000 | 682 515 741 | 105,00 % |
| Iparűzési adó | 550 000 000 | 645 000 000 | 750 185 044 | 116,31 % |
| Késedelmi pótlék | 12 000 000 | 12 000 000 | 13 022 355 | 114,45 % |
| Bírság | 711 473 |
| **Önkormányzati helyi adóbevételek összesen** | **1 472 000 000** | **1 607 000 000** | **1 771 576 966** | **111,24 %** |

Hévíz Város Önkormányzat működési bevételeinek 68,49 %-át a közhatalmi bevételek biztosították 2024. évben (ez az arány 2023. évben 56,59 % volt), ezen belül a helyi adók 98,07 %-ot (építményadó, idegenforgalmi adó, iparűzési adó); bírságok, pótlékok és egyéb sajátos bevételek 1,93 %-ot tesznek ki.

1. **A szabályozás alapelvei, módosítási javaslatok**

Az Alaptörvény értelmében az önkormányzat a helyi közügyek intézése körében a Htv. keretei között dönt a helyi adók egyes fajtáiról és mértékeiről. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) rögzíti, hogy a helyi adóval kapcsolatos feladatok ellátása a helyi önkormányzatok feladata. A helyi önkormányzatok és szerveik a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény, valamint a hatályos Htv. értelmében a helyi adók bevezetéséről, módosításáról, megszüntetéséről az önkormányzat képviselő-testülete dönt rendelettel.

A Htv. keretjelleggel szabályozza és rögzíti, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed a helyi adó bevezetésére, a már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására, az adó mértékének a törvényi keretek közötti megállapítására, a törvényben meghatározott mentességeken, kedvezményeken túli további mentességek, kedvezmények biztosítására, valamint a Htv. az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (továbbiakban: Air.) keretei között az adózás részletes szabályainak meghatározására. Említett jogszabályok előírták, hogy adóügyekben elsőfokú hatósági jogkörben a település jegyzője, mint önkormányzati adóhatóság járhat el.

Fontos szabály, hogy a Rendeletnek összhangban kell lennie a magasabb szintű jogszabályokkal, az önkormányzat helyi adóztatást meghatározó rendelete ún. másodlagos jogforrás.

A Htv értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

* az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle - az önkormányzat döntése szerinti - adó fizetésére kötelezheti,
* a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész és telek utáni adót egységesen - tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével - határozhatja meg,
* az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál,
* 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. A helyi iparűzési adó esetén egy adómérték alkalmazható,
* 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.

A Rendelet lehetséges módosítására külön adónemenként, valamint új adónem tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

1. **Építményadó:**

A 2025. év elején bevezetett adóreform elsősorban az építményadót érintette. A képviselő-testület döntése alapján az adómértékek emelése mellett a szállásépület, szállodák esetében különböző, magasabb mértékű adóemelésről döntött a képviselő-testület, attól függően, hogy 1500 m2 alatti, vagy feletti szállásépületről van szó. Az építményadó vonatkozásában hatályba lépő adóreform adminisztrációs munkával is járt.

Az adózók számára az új mértéknek megfelelő határozat meghozatala és postázása számokban az alábbi képet mutatta:

Az adóreform keretében 4805 határozat készült el, melyből 1418 db határozat elektronikusan, míg 3387 határozat postai úton került kiküldésre. Ezen döntéseket tértivevényes küldeményként - emelt díjon - postázta a hivatal a megfelelő joghatás beállása érdekében.

Az adóhatóság adószakrendszerében jelenleg összes fizetendő építményadó előírás **419 481 517 Ft**.

Az egyes adókötelezettségekről és egyes adótörvények módosításáról szóló 2025. évi LIV. törvény (továbbiakban: Törvény) 67. §-a értelmében **a Htv. a következő 6/A §-sal egészült ki 2025. július 20. napjától:**

„6/A. § (1) Az önkormányzat a rendeletében megállapított, **lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény**, **mentesség igénybevételének feltételeként írhatja elő a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely tényét.**

(2) Az önkormányzat döntésétől függően az adóalany a lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény, mentesség igénybevételére az (1) bekezdés alapján előírt lakcímbejelentési feltétel teljesítésének hiányában is jogosulttá válik, ha hitelt érdemlően – így különösen a saját nevére szóló közüzemi számlákkal, büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozattal – igazolja, hogy a kedvezmény, mentesség tárgyát képező lakás ténylegesen (életvitelszerűen) a lakóhelyéül szolgál.”

A helyi lakosokat érintő, építményadóra vonatkozó 100 % kedvezmény feltételének módosítása a fenti jogszabály módosítás miatt vált indokolttá. A módosítás lehetővé tenné, hogy a hévízi lakóhelyhez kapcsolódó 100% adókedvezményre az adott személy csak a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, vagy tartózkodási helye tekintetében lesz jogosult. További módosítás alapján, ha az adott személy az előbb említett feltételt nem tudja teljesíteni, akkor a kedvezmény érvényesítése érdekében hitelt érdemlően (így különösen büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozattal, fogyasztást mutató közüzemi számlákkal) igazolja, hogy a kedvezmény, mentesség tárgyát képező lakás ténylegesen (életvitelszerűen) a lakóhelyéül szolgál. A Htv. módosításával a jogalkotó objektív, könnyen ellenőrizhető szempontokat adott az önkormányzatok kezébe az adómentességek, kedvezmények biztosítása terén 2026. január 1. napjától.

További módosítási javaslat az ***építményadó mértékének emelése*** különböző arányban:

* a lakások esetében a jelenleg alkalmazott 760,-Ft/m2/év összeg 1.000,-Ft/m2/év összegre,
* a kereskedelmi egységeknél a jelenleg hatályos 1.000,-Ft/m2/év összeg 1.300,-Ft/m2/év összegre,
* az 1500 m2 alatti szálláshelyeknél a jelenleg hatályos 1.300,-Ft/m2/év összeg 1.600,-Ft/m2/év összegre,
* az 1500 m2 feletti szálláshelyeknél a jelenleg hatályos 1.700,-Ft/m2/év összeg 2.100,-Ft/m2/év összegre emelkedne.

2025. november 3. napján az ASP Adószakrendszerből kigyűjtött adatok alapján kalkulációt végeztünk a javaslatnak megfelelően prognosztizálható 2026. évi bevételekről összehasonlítva a 2025. évben várható bevételekkel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2025 év** | **2026 év** |
| a)      lakás, lakóépület, a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló esetében befolyó építményadó bevétel | | |
|  | **154 096 503 Ft** | **202 760 179 Ft** |
| b) kereskedelmi egység, iroda, szolgáltató tevékenység végzésre szolgáló építmény esetében befolyó építményadó bevétel | | |
|  | **49 515 725 Ft** | **64 370 443 Ft** |
| c) szállásépület, szálláshely 1500 m2 alatti hasznos alapterület esetében befolyó építményadó bevétel | | |
|  | **21 833 040 Ft** | **26 854 639 Ft** |
| d) szállásépület, szálláshely 1500 m2 feletti hasznos alapterület esetében befolyó építményadó bevétel | | |
|  | **194 036 249 Ft** | **239 673 575 Ft** |
| **Építményadóból összesen várhatóan befolyó bevétel:** | | |
|  | **419 481 517 Ft** | **533 658 836 Ft** |

1. **Helyi iparűzési adó**

A Törvény 70. §-a alapján a Htv. 39/C (3) bekezdésében a „20 millió forintot” szövegrész helyébe a „40 millió forintot” szöveg lépett. A módosítás alapján 2025. augusztus 1. napjától a hatályos rendelkezés az alábbiakról szól:

Htv. 39/C § (3) Az önkormányzat rendeletében jogosult a háziorvos, védőnő vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparűzési adóalapja az adóévben a 40 millió forintot nem haladja meg. Az adómentességnek, adókedvezménynek valamennyi háziorvos, védőnő vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

Törvény értelmében a módosított 39/C § (3) bekezdése alapján a kedvezmény, mentesség a 2025. adóévet követő év adókötelezettsége tekintetében alkalmazható.

A Rendelet 11. § (2) bekezdése jelenleg is tartalmaz adómentességi előírást a háziorvosok és védőnő vállalkozók számára a következők szerint: „adómentesség illeti meg azt a háziorvos, védőnő vállalkozót, akinek a vállalkozási szintű adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.”

Törvényi szabályozás lehetőséget biztosít tehát arra, hogy a háziorvosokat, védőnő vállalkozókat megillető mentesség adóalapja 20 millió forintról megemelésre kerüljön 40 millió forintra, mely lehetőséget támogatva, javaslom a Rendelet módosítását ebben a tekintetben.

A helyi szabályozás módosítása egyéb tekintetben, iparűzési adó témában nem indokolt.

1. **Idegenforgalmi adó**

A korábbi években az idegenforgalmi adóban az önkormányzat törekedett a legmagasabb adómérték meghatározására. A jelenlegi adómérték 780,-Ft/fő/vendégéjszaka, az adómaximum 2026. évre 834,3 Ft/fő/vendégéjszaka, ***a javasolt idegenforgalmi adó mérték*** 2026. január 1. napjától ***830,-Ft/fő/vendégéjszaka.***

Az önkormányzat 2025. évi költségvetésében a tervezett idegenforgalmi adóbevétel (éves előirányzat) 757 000 000,-Ft, a teljesült bevétel eddig 679 025 000,-Ft. Várhatóan az előirányzat az év végéig teljesülni fog.

A befizetett idegenforgalmi adó összegeket, illetve a befizetések alapján számított vendégéjszakák számát havi bontásban az alábbi táblázatok mutatják részletesen:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Befizetett idegenforgalmi adó havi megoszlása (ezer Ft)** | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **jan.** | **febr.** | **márc.** | **ápr.** | **máj.** | **jún.** | **júl.** | **aug.** | **szept.** | **okt.** | **nov.** | **dec.** | **össz.** |
| **2020** | 34 237 | 35 825 | 34 855 | 13 630 | 1 675 | 1 501 | 5 289 | 1 149 | 476 | 344 | 438 | 982 | **130 401** |
| **2021** | 262 | 948 | 309 | 43 | 2 631 | 334 | 137 | 56 998 | 76 065 | 56 283 | 45 855 | 31 553 | **271 418** |
| **2022** | 23 699 | 22 530 | 21 907 | 29 919 | 32 086 | 39 837 | 45 802 | 71 751 | 75 665 | 55 913 | 43 947 | 36 540 | **499 596** |
| **2023** | 28 311 | 27 771 | 29 080 | 34 811 | 41 585 | 49 379 | 53 131 | 71 704 | 80 134 | 60 508 | 50 177 | 40 841 | **567 532** |
| **2024** | 30 755 | 39 726 | 44 191 | 44 855 | 42 321 | 55 334 | 63 205 | 83 392 | 90 637 | 69 787 | 62 269 | 52 089 | **678 693** |
| **2025** | 39 024 | 42 237 | 48 754 | 53 530 | 60 515 | 69 169 | 82 197 | 93 324 | 112 192 | 78 083 |  |  | **679 025** |



A 2025. januártól szeptemberig eltöltött ifa köteles vendégéjszakák száma a befolyt bevételek alapján 877 901 db volt. Ha ehhez hozzáadjuk a tavaly októbertől decemberig eltöltött ifa köteles vendégéjszakák számát, mely 168 173 db, 2025. teljes évre a prognosztizálható vendégéjszakák száma 1 046 074 db lesz. Ezen vendégéjszaka számmal kalkulálva a különböző összegben történő idegenforgalmi adó emelések az alábbi bevételt eredményezhetik 2026. évben a táblázat alapján:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **prognosztizált vendégéjszaka szám 2025. évben** | **2025. évi**  **prognosztizált bevétel (ezer Ft)** | **2026. évi prognosztizált bevétel (ezer Ft)** |
| 1 046 074 db | 780,-Ft/fő/éj | 830,-Ft/fő/éj |
| 815 938 | 868 241 |

Az idegenforgalmi adó 2026. évi mértékének meghatározásakor a képivelő-testület a fenti adatokat veheti alapul. Amennyiben 830,-Ft/fő/vendégéjszaka összegben kerül meghatározásra a 2026. évi ifa, a többletbevétel az idei évhez képest 52 303 ezer forint lehet.

Fentiek alapján javaslom az idegenforgalmi adó mértékét 2026. évre vonatkozóan 830,-Ft/fő/vendégéjszaka összegben megállapítani.

1. **Telekadó**

Új adónemként javaslom megvizsgálni a telekadó bevezetésének lehetőségét. Ezen elképzelés a korábbi években is napirenden volt a képviselő-testület előtt. 2022. évben Hévíz város adózási földkönyvéből egyesével kigyűjtésre kerültek a minimum 400 m2 nagyságú, kivett beépítetlen területek, melyek a telekadó hatálya alá tartozhatnak. A kigyűjtés alapján összességében 531 118 m2 volt azon ingatlanok nagysága, melyekre a földhivatali nyilvántartásban épület feltüntetésére nem került sor és elérik, vagy meghaladják a 400 m2 nagyságot. Ezen területnagyságon belül találhatóak olyan ingatlanok, amelyek a Helyi Építési Szabályzat alapján nem beépíthetőek (és ennek megfelelően telekadófizetési kötelezettség nem terhelné őket).

**A Htv. 17-19. §-ai az alábbiak szerint rendelkeznek a telekadóról mint helyi adónemről:**

* Telekadó esetében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek lehet.
* Az adó alanya az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.
* Mentes az adó alól:

a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,

b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,

c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,

d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

e) az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingó- és ingatlanvagyon.

A **telek fogalmát** a Htv értelmező rendelkezései között találjuk, eszerint telek: az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület, ide nem értve

a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,

b) a külterületen fekvő termőföldet,

c) a tanyát,

d) a közút területét,

e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,

f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,

g) a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény szerinti víztározó, bányató területét,

h) az erdőt,

i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet, ​

j) a folyóval összefüggő vízterületet alkotó, – kizárólag a hajózási hatóság engedélyével megszüntethető – kereskedelmi áruk ki- és berakodásának céljából szabad kikötőként használt, vízzel borított medencét.

A termőföld fogalmát is a Htv határozza meg, ennek értelmében termőföld: az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet.

A Htv. értelmező rendelkezéseit tartalmazó 52. § 15. pontja határozza meg a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek fogalmát, mely az az ingatlan,

a) amely az ingatlan-nyilvántartásban, 1 hektárt meg nem haladó nagyságú, művelés alól kivett területként szerepel, és

b) amelynek a teljes területét – a közüzemi szolgáltató által létesített, nem kizárólag a földterület közüzemi ellátását szolgáló vagy a növénytermesztést szolgáló műtárgy (pl. fúrt/ásott kút, üvegház, fóliasátor, szőlőkordon) által lefedett terület kivételével – az adóalany a naptári év egészében szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágnak megfelelően műveli, és

c) amelyre nézve a b) pont szerinti feltétel teljesülését a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóalany naptári év június 9. és szeptember 30. között benyújtott kérelmére indult eljárás keretében megtartott helyszíni szemle alapján kiadott okirattal igazolja, és

d) amellyel határos területen létesített ivóvízvezetékre, szennyvízcsatorna-vezetékre és villamosenergia-vezetékre való csatlakozásra nincs lehetőség, vagy amelynek az adóalany – a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló törvény szerinti – jogszerű földhasználója és azt a tárgyévben az 1306/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 72. cikk (1) bekezdése alapján, a 640/2014/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet 11. cikke szerint benyújtott támogatási kérelmében kérelmezett, vagy nem kérelmezett mezőgazdasági területként jelöli meg;

Telekadóval érintett területek tehát a fenti szabályozás alapján az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület (akár belterületi, akár külterületi), kivéve a termőföldet, tanyát, erdőt stb. A telekadónál további mentességi szempontok is előírhatók, így mentesülheta telekadó hatálya alól az épülettel beépített telek teljes területe (hiszen építményadó fizetésre kötelezett a tulajdonos), a hatályos jogszabályok szerint be nem építhető telkek, a magánutak, vagy a zöldterületek.

A telekadó bevezetésének bevételi hatását részletes előkészítő munkával lehet megközelítőleg prognosztizálni. Ezen előkészítő munka 2022. év második felében megtörtént, a Hatósági- és Városfejlesztési Osztály együttműködésében kigyűjtésre kerültek a telekadó tekintetében figyelembe vehető telkek. Az akkori vizsgálat eredményeként beépíthető 249 db telekkel számoltunk, melyek összes területnagysága 362 675m2 volt.

A 2026. évre tervezhető adómaximum telekadó tekintetében a 556.2,-Ft/m2/év. A környező településeken jelenleg hatályos telekadó mértékek az alábbiak:

* Gyenesdiás: 30,-Ft/m2/év,
* Keszthely: I. övezetben 700 m2 feletti telek esetén 65,-Ft/m2/év

II. övezetben 1500-10.000 m2 nagyságú telek esetén 20,-Ft/m2/év

10.000 m2 feletti telek esetén 50,-Ft/m2/év

* Cserszegtomaj: 10,-Ft/m2/év,
* Alsópáhok: 20,-Ft/m2/év.

**Telekadó bevétel becslést tartalmaznak az alábbi táblázatok a 2022. évben kigyűjtött adatok alapján, a környező településeken alkalmazott hatályos adómértékek figyelembevételével, különböző bevezetni javasolt mértékekkel számolva:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| variáció | adómérték  Ft/m2 | adóköteles összes telek m2 | becsült bevétel (Ft) |
| A. | 30 | 362 675 | 10 880 250 |
| B. | 65 | 362 675 | 32 573 875 |
| C. | 100 | 362 675 | 36 267 500 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| variáció | adómérték  Ft/m2 | egy 800 m2-es telekre vetítve | becsült bevétel |
| A. | 30 | 800 | 24 000 |
| B. | 65 | 800 | 52 000 |
| C. | 100 | 800 | 80 000 |

A telekadó, mint új adónem bevezetése, annak bevételi hatásának prognosztizálása hosszabb előkészítő munkát igényel – melynek keretében szükséges ismételten kigyűjteni a telekadóban szóba jöhető telkeket, megvizsgálni a telkek elhelyezkedéséből fakadó értékkülönbözetet, ennek hatására akár övezetekre bontani a települést és differenciálni a javasolt telekadó mértékeket, megvizsgálni a kedvezmények, mentességek szabályozhatóságát.

Javaslom, hogy határozatban döntsön a képviselő-testület arról, miszerint 2026. március 31-ig kéri megvizsgálni a telekadó bevételi hatását és lehetséges szabályozását, annak érekében, hogy a képviselő-testület erről érdemben tárgyalhasson. A telekadó bevezetésére évközben is sor kerülhet.

**Összegzés**

Az előterjesztés tartalmazza részletesen a jelenlegi szabályozást, a helyi adóbevételek alakulását az elmúlt években.

A módosítási javaslat tartalmazza az idegenforgalmi adó emelését, az iparűzési adó mentesség adóalapjának emelését háziorvos és védőnő vállalkozó esetében, az építményadó vonatkozásában a lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény igénybevételének feltételeként a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely tényét, valamint az adómértékek emelését.

Az előterjesztés kitért a telekadó, mint új adónem bevezetésének lehetőségére. Amennyiben a képviselő-testület támogatja az elképzelés megvizsgálását, külön határozatban szükséges dönteni az előkészítő munka elindításáról, a rendelet-tervezet jövő évi beterjesztéséről.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a rögzíti az adójogszabályok elfogadásával kapcsolatos időbeli korlátokat. Ennek alapján a helyi adófizetési kötelezettséget megállapító jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Erre tekintettel, ha az önkormányzat adórendeletének módosítását 2026. január 1-jától kívánja hatályba léptetni, akkor a rendelet módosítást legkésőbb 2025. december 1. napjáig ki kell hirdetni.

A gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdése alapján a gazdasági előterjesztésnek a helyi önkormányzat képviselő-testületéhez való benyújtása előtt meg kell kérni a helyi önkormányzat területén működő, érdekelt gazdasági érdek-képviseleti szervezet, valamint a gazdasági kamara véleményét.

A Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara megyei és helyi szervezete részére, illetve a Hévíz Turisztikai Egyesület, Hévíz Turisztikai Nonprofit Kft. és a Hévízi Szobakiadók Szövetsége számára a képviselő-testület határozatba foglalt döntése véleményezés céljából megküldésre fog kerülni.

Kérem az előterjesztés megvitatását és elfogadását. A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

# **HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés alapján a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet 2026. január 1-től hatályos módosításának kidolgozását rendeli el:
2. idegenforgalmi adómérték 830,-Ft/fő/vendégéjszaka összegre történő módosítása,
3. építményadó előterjesztés szerinti módosítása.
4. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetét készítse elő, a véleményeztetéseket folytassa le.

Felelős: dr. Tüske Róbert jegyző

Határidő: 2025. november 27.

1. A Képviselő-testülete kéri megvizsgálni és előterjeszteni új adónemként bevezetve a telekadó bevételi hatását és lehetséges szabályozását.

Felelős: dr. Tüske Róbert jegyző

Határidő: 2026. március 31.

**3.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| név | beosztás/feladat | aláírás | megjegyzés |
| Bertalanné dr. Gallé Vera | hatósági osztályvezető/az előterjesztés készítője |  |  |
| Strausz Nikolett | adóügyi ügyintéző |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |