Iktatószám: HIV/13242-1/2020.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2020. november 3-ai rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** A helyi adóztatás adópolitikai felülvizsgálata

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Fábiánné Hoffman Márta hatósági osztályvezető

Szörényi László építményadó ügyintéző

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

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

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2018. novemberi ülésén tárgyalta utoljára az önkormányzat adópolitikáját, a 245/2018. (XI. 29.) Kt. határozatával a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata beszámolót elfogadta, a Képviselő-testület a rendelet módosításra 2019. adóév vonatkozásában nem tett javaslatot.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Helyi adó tv.) alapján a képviselő-testület vagyoni típusú adókat (építményadó, telekadó) kommunális jellegű adókat (magánszemély kommunális adója, idegenforgalmi adó) helyi iparűzési adót, valamint települési adót vezethet be.

Hévíz Város Képviselő-testülete a település illetékességi területén rendelettel az alábbi helyi adókat működteti:

* helyi iparűzési adó (1991. 01. 01. hatállyal),
* idegenforgalmi adó (1991.01. 01. hatállyal),
* építményadó (1992. 07.01. hatállyal- hasznos alapterület alapú - ).
* építményadón belül (2018.01.01. hatállyal, törvényi rendelkezés alapján hatályon kívül 2020.07.15. napjától) reklámhordozók.

Hévíz Város Képviselő-testülete az alábbi adók vonatkozásában nem élt adó bevezetési jogával:

* telekadó,
* magánszemély kommunális adója,
* települési adó.

A helyi adók a települési önkormányzatok helyi közszolgáltatási feladatainak ellátásához szükséges források biztosításának eszközei, a helyi adókból befolyó összegek az önkormányzat saját bevételeinek jelentős hányadát képezik.

A helyi adóbevételek alakulása döntően befolyásolja a város lehetőségeit, az önkormányzat nem kötelező feladatainak teljesítését, a minőségi szolgáltatásokat.

A helyi adópolitika a törvényi előírásoknak megfelelő, ugyanakkor helyi sajátosságokat is figyelembe vevő kialakítása a Képviselő-testület feladata.

**Jelen előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület számára összegzést adjon az önkormányzati adózás jelenlegi rendszeréről, tapasztalatairól, továbbá felvázolja a koronavírus miatt az adóbevételek alakulásában bekövetkezett változásokat, felvázolja adóbevételeink növelésének lehetséges alternatíváit**.

A helyi adók bevezetésekor és annak mértékének megállapításakor az Önkormányzat mindenkori Képviselő-testülete körültekintéssel, a város érdekeit szem előtt tartva, de az adózók anyagi teherbíró képességére is tekintettel állapította meg az egyes adónemek mértékét, ezáltal településünk várható saját bevételeit.

A 2020. évi adóbevételeink alakulását megvizsgálva láthatjuk, hogy legnagyobb adóbevétel csökkenést az idegenforgalmi adó kiesése adja, továbbá az ahhoz kapcsolódó plusz 1 Ft állami támogatás kiesése. Várhatóan csökken az iparűzési adóbevételünk, 2019. évben a társasági adóban már nem kellett a feltöltés december 20-án teljesíteni, és 2020. adóévben már az iparűzési adót sem kell kiegészíteni a várható adó összegére. A vállalkozások bevételeinek csökkenése nagymértékben kihat a 2021-2022-es évek adóbevételeire is.

**A jövő évi adópolitika sarkalatos pontja, hogy kívánja-e a Tisztelt Képviselő-testület az adóterheket módosítani, a lakosságra terhelni, esetlegesen új adónem (telekadó, kommunális adó, települési adó) bevezetésében gondolkozik.**

Elmondhatjuk, hogy az **önkormányzat által bevezetett helyi adók elsősorban a vállalkozói szférát érintik**, így az iparűzési adó, építményadóban vállalkozások nem jogosultak adókedvezményre.

**Ez önmagában is azt indokolja, hogy további adóterhekkel elsősorban a lakosságot - azon belül is az ingatlanvagyonnal rendelkező személyeket - lehet terhelni.**

A helyi adók kivetéses adók, az adózóknak előbb adóbevallást kell benyújtania és az adóhatóságnak ezt követően van lehetősége adó megállapítására, tehát esetlegesen új helyi adónem bevezetésekor (magánszemély kommunális adója, települési adó, építményadó módosítás esetén) új bevallást szükséges benyújtani, amely lebonyolítása egy hosszabb felkészülési és feldolgozási folyamatot vesz igénybe.

Fontos szempont még, hogy egy adómódosítás esetén az adható adómentességek, a szociális szempontokat nem a helyi adórendszeren belül javasolt biztosítani, hiszen azok nehézkessé teszik a rendelet végrehajtást és nagyobb dolgozói létszámot igényel azok vizsgálata és feldolgozása.

A következőben röviden a helyi adók és a lehetséges mozgásterük kerül bemutatásra.

**I. Helyi iparűzési adó**

Az önkormányzat illetékességi területén állandó, vagy ideiglenes jelleggel végzett vállalkozási (iparűzési) tevékenység adóköteles.

A Helyi adó tv. szabályozza az az iparűzési adó maximális mértéket, mely állandó jelleggel végzett tevékenység esetén maximum 2%, ideiglenes jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén pedig naptári naponként legfeljebb 5000 Ft.

**Önkormányzatok által nyújtható adómentességek, adókedvezmények**

2003. január 1-jétől az önkormányzatok csak olyan feltételekkel nyújthatnak kedvezményt az iparűzési adóban, ha azt a helyi adótörvény, vagy más törvény kifejezetten lehetővé teszi.

A Helyi adó tv. 6. § *e)* bekezdése felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a Helyi adó törvény és az Adózás rendjéről szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározzák.

A Helyi adó tv. rendelkezik továbbá olyan mentességekről és kedvezményekről is, melyek esetében az önkormányzatnak nincsen döntési hatásköre.

*Helyi adó tv. 39/C. § (1) Az önkormányzat rendeletében a (2)-(3) bekezdésben foglaltak alapján jogosult adómentességet, adókedvezményt megállapítani a vállalkozó számára.*

*(2) Az adómentesség, adókedvezmény* ***csak azt a vállalkozót illetheti meg,*** *akinek/amelynek a 39. § (1) bekezdése, illetőleg a 39/A § vagy 39/B § alapján számított (vállalkozási szintű) adóalapja nem haladja meg a 2,5 millió Ft-ot. Az önkormányzat az adómentességre, adókedvezményre való jogosultság szempontjából 2,5 millió Ft-nál* ***alacsonyabb*** *adóalapösszeget is meghatározat.*

*(3) Az adómentesség, adókedvezmény terjedelmének, mértékének valamennyi – a (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelő – vállalkozó számára azonosnak kell lennie.*

*(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően az önkormányzat rendeltében jogosult a háziorvos, védőnő vállalkozó számára mentességet, kedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparűzési adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg. Az adómentességnek, adókedvezménynek valamennyi háziorvos, védőnő vállalkozó számára azonosnak kell lennie.*

**A helyi iparűzési adót csökkentő tételek**

Az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó alapja a vállalkozási szintű nettó árbevétel, amelyet a törvényben meghatározott szabályozott tételek csökkentenek (anyagköltség, közvetített szolgáltatások értéke, eladott áruk beszerzési értéke, alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költsége).

Hévíz város illetékességi területén az adó mértéke a törvény szerinti maximumban, az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó mértéke az adóalap 2 %-a. Az ideiglenes jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó mértéke naptári naponként 3000,- Ft. Azon vállalkozó, akinek a számított (vállalkozási szintű) adóalapja nem haladja meg a 2,5 millió Ft-ot 25 %-os adókedvezményre jogosult. Adómentesség illeti meg azt a háziorvos, védőnő vállalkozót, akinek a vállalkozási szintű adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.

Az **iparűzési adó** az önkormányzat második legnagyobb adóbevétele az **adó mértékének** **változtatás nem indokolt**, annak mértékét a környező Önkormányzatok is a maximumban állapították meg.

**II. Idegenforgalmi adó**

Idegenforgalmi adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt.

Az idegenforgalmi adót nem a helyi lakosok fizetik meg, ezért 2020. évi adópolitikánk részeként az adó összegét 515 forintról 530 forint/fő/vendégéjszakára emeltük 2020. január 1. napjától. A törvényi maximum 2020. évben 532,2 Ft lehet, azonban az adó megállapítása során figyelembe kell venni, hogy a Helyi adó tv. értelmében „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség.

Az **idegenforgalmi adóban** az önkormányzat adópolitikája világos, **törekszik a legmagasabb adómérték megállapítására.**

**A fentieket különösen az idegenforgalmi adóra vonatkozó ez évi jogszabályváltozások is indokolják.**

A 2020. április 22-től 2020. december 31-ig terjedő időszakban eltöltött vendégéjszaka utáni idegenforgalmi adót az adó alanyának nem kell megfizetnie, az adó beszedésére kötelezettnek nem kell beszednie, befizetne, a megállapított, de be nem szedett adót azonban be kell vallania az adóhatósághoz (kivéve, ha annak összege nulla).

A bevallott, de meg nem fizetett adónak megfelelő összegű vissza nem térítendő költségvetési támogatásra jogosultak a települési önkormányzatok. A költségvetési törvény (3. melléklet I. Működési célú támogatások 10. Önkormányzati elszámolások pontja) terhére ugyanis vissza nem térítendő támogatást igényelhet a települési önkormányzat az illetékességi területén bevallott, de meg nem fizetett idegenforgalmi adó összegével egyező összegben. A negyedévi összegre vonatkozó igénylés a helyi önkormányzatokért felelős miniszter által üzemeltetett elektronikus rendszerben nyújtható be, a tárgynegyedévet követő hónap 20. napjáig. A támogatás folyósítása előfinanszírozás formájában, a nettó finanszírozás keretében történik. Az ilyen módon folyósított támogatás esetében támogatói okiratot nem kell kibocsátani.

**Üdülőhelyi támogatás** beszámítással csökkentett és kiegészítéssel növelt összegre (plusz 1 forint) a települési önkormányzat a továbbiakban nem jogosult.

**Befizetett idegenforgalmi adó havi megoszlása támogatással**

**2016-2020. években**

2

*(ezerFt-ban)*

A 140/2020 (IV. 21.) Kormány rendelet 5. és 7. §-a szerint - 2020. július 20-áig benyújtott igényünk alapján – a május, június hónapokra bevallott, de az adóbeszedésre kötelezett által be nem szedett és be nem fizetett idegenforgalmi adónak megfelelő támogatást a Magyar Államkincstár a 2020. augusztusi nettó finanszírozás keretében biztosított állami támogatások között, igénylésünknek megfelelően 15.180.260 Ft összegben jóváírta önkormányzatunk részére. A harmadik negyedévi támogatási igényt október 20-án nyújthatjuk be, mely több, mint 110 millió Ft lesz (a táblázat tartalmazza). 2020. szeptember hónapra bevallott IFA 21.654.000,-Ft.

**III. Építményadó**

Az Ör. 2. § alapján az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény) adóköteles.

# Az önkormányzat illetékességi területén található ingatlanokról rendelkezésünkre álló adatokban pontatlanság van, melyet a korábbi években részben az ONKADO rendszer hiányosságai, részben a bevallások és azok feldolgozásának pontatlansága, valamint a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás és a helyi címnyilvántartás közötti különbségek okoznak. Az eltérések javítása a jelenleg használt ASP rendszerben folyamatosan történik.

*Az építményadó alapja az Ör. 3. §-a szerint a Helyi adó tv. 15. § a) pontjában foglaltaknak megfelelően került meghatározásra, vagyis az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete.*

Az építményadó mértéke az Ör. 4. §-a az alábbiak szerint határozza meg:

*a) szállásépület, szálláshely esetén 1 000 forint/m2/év;*

*b) kereskedelmi egység, iroda, szolgáltató tevékenység végzésre szolgáló építmény esetén, ide nem értve az a) pont hatálya alá tartozó építményeket, 800 forint/m2/év;*

*c) lakás, lakóépület, a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló és minden más az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építmény esetén 600 forint/m2/év.*

A Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztály PM/23098/2019. számú tájékoztatója alapján a 2020. évre alkalmazható építményadó maximum **1.951,65 Ft/m2**.

A táblázat az adónyilvántartás alapján az adómértékek szerint megkülönböztetett építményeket mutatja.

|  |  |
| --- | --- |
| **Építmény besorolása** | **db** |
| Lakás + Üdülő + Egyéb nem lakás (600,- Ft/m2/év) | 5 990 |
| Kereskedelmi egység (800,- Ft/m2/év) | 498 |
| Szállásépület (1.000,- Ft/m2/év) | 44 |
| **Besorolt összesen:** | **6 532** |

Az építmények területe:

|  |  |
| --- | --- |
| **Összes hrsz. (db)** | **Összes terület (m2)** |
| 6 532 | 477 951 |
| **Egyedi hrsz. (db)** | **Egyedi összes terület (m2)** |
| **4 246** | **288 975** |

Az összes hrsz. és az egyedi hrsz. közti különbözet abból adódik, hogy az ingatlanok egy részénél a tulajdonjog, esetleg vagyoni értékű jog megoszlik a tulajdonostársak, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai között.

Az Ör. 5. § (1) bekezdés 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 lakóhellyel tartózkodnak.

**Az Ör. azonban nem szabályozza részletesen azon épületrészek építményadó kötelezettségét, melyek nem kizárólag az életvitelszerű lakhatás célját szolgálják.**

*A Helyi adó tv. 6. §-a kimondja, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:*

*a) a MÁSODIK RÉSZBEN meghatározott adókat vagy ezek valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit,*

*b) az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,*

*c) az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan - az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel - megállapítsa,*

*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.*

Megítélésünk szerint az **építményadó mértékének emelése jelenleg nem indokolt**. Az adózók a 2016. évtől hatályos építményadó mértékeket elfogadták, az adót ennek megfelelően többségében határidőre megfizetik. Az emeléssel kapcsolatban átvizsgáltuk, elemeztük, értékeltük az építményadó, mint vagyoni típusú adó hatálya alá tartozó egyes építmények adóztatásának lehetőségét, az adó mértékének emelését, átrendezését, az esetleges mentességek, kedvezmények lehetőségét.

Jelenleg a legnagyobb építményadó befizetők a szállodák, panziók, amelyek jelenleg kialakult helyzetben nagyobb adóteherrel nem sújthatók az elkövetkező években.

A település központi részén lévő kereskedelmi-, illetve szállásépületek túlnyomó többsége bérleti szerződés alapján üzemel. A kereskedők tájékoztatása szerint ez évben a koronavírus járvány miatt a bérleti díjakban is jelentős csökkenés történt. Az adófizetési kötelezettséget viselő üzlettulajdonos, vagyoni értékű jog esetén annak jogosultja bevételei szintén csökkentek.

A város a lakások, lakóépületek jelenlegi adóztatásának szabályrendszerével az életvitelszerű ott lakást, a lakhatás biztonságát, a szociális célú lakhatás feltételének biztosítását nyújtja, azonban a teljes adómentesség indokoltságát felül kell vizsgálni. A rendelet átdolgozását a törvényi előírásokhoz minél jobban közelítő fokozottabb jogkövetés is indokolja.

**Tekintettel arra, hogy az építményadó hordoz magában olyan lehetőséget, amelyben lehetőség van az adókedvezmények felülvizsgálatára, ezért ebben az adónemben az alábbi rendeleti változásokat vázoljuk fel:**

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

2. Biztosítson továbbra is az Önkormányzat 100%-os adókedvezményt azon lakás, és a lakáshoz tartozó rendeltetésszerűen használt gépjárműtároló tulajdonosai részére - tulajdonuk arányában -, akik tárgy év január 1. napján az adott ingatlanban életvitelszerűen lakóhellyel tartózkodnak és az ingatlant kizárólag lakhatás céljára használják.

3. **Maradjanak az adómértékek:**

Az adó mértéke:

*a)* szállásépület, szálláshely - ide nem értve az egyéb szálláshelyet, magánszálláshelyet - esetén **1000 forint/m2/év.**

*b)* kereskedelmi egység, iroda, szolgáltató tevékenység végzésre szolgáló építmény esetén, - ide nem értve az *a)* pont hatálya alá tartozó építményeket - **800 forint/m2/év**;

*c)* lakás, lakóépület, a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló, egyéb szálláshely, magánszálláshely, hosszútávú lakáskiadás céljára szolgáló épület és minden más az *a)* és *b)* pont hatálya alá nem tartozó építmény esetén **600 forint/m2/év**.

4. **Új szabályozási javaslat:**

4.1. **Magánszemélyt a** (vállalkozónak nem minősülő)

- továbbra is tulajdoni hányadának megfelelően **100 % adókedvezmény** illesse meg –

- ha tulajdonosa, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja - az adótárgynak minősülő lakás, és az ehhez tartozó nem vállalkozási tevékenységre használt, egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény esetében, amennyiben az adóalany

- az adóév január 1-i állapotának megfelelően, az adott építményben a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdése szerinti **lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen tartózkodik.**

- Kerüljön kidolgozásra és az életvitelszerű tartózkodás fogalma az alábbiak szerint:

a) amennyiben az adóalany, illetve annak közeli hozzátartozója az életét szervezi, rendszeresen munkába vagy oktatási intézménybe indul, oda tér haza és ez a cím elsődleges értesítési és elérési címe, és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ,

b) ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket - úgymint étkezés, főzés, mosás stb. - legjellemzőbben folytatja,

c) amely családi élete helyszínéül szolgál,

d) amelyre vonatkozóan közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe,

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

- Az **életvitelszerű használatot** büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozattal, közmű számlákkal javasolt igazolni. Vizsgálatára akkor kerül sor, ha kétséges annak valósága, akkor a kedvezmény nem adható meg.

4.2.A **szálláshely-szolgáltatás és a hosszútávú lakáskiadás céljára használt épületre, épületrészre adókedvezmény nem vehető igénybe.**

**A fenti változtatások számításaink (számolva a bevallott és nyilvántartott adó adatok pontatlanságával) szerint legalább 12 120 000 forintos bevétel növekedést eredményeznek.**

A terület (adóalap) kiszámítása a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendeletben előírt minimum négyzetméter alapján történt. (egyágyas szoba legalább 8 négyzetméter, két - vagy több ágyas szoba legalább 12 négyzetméter, harmadik ágytól ágyanként további 4 négyzetméter)

**Pénzügyi modellezés**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építményadó** | | | | | |
| **Megnevezés** | **Adóalanyok száma - tulajdonos vagy vagyoni értékű jog jogosítottja** | | **Terület szerinti adózás esetén adótárgyak száma** | **Terület (adóalap)** | **Adó megállapítása** |
| **magánszemély** | **egyéb adóalany** |
| **(fő)** | **(fő, db)** | **(db)** | **(m2)** | **(Ft)** |
| **Összes fizetendő építményadó (2019 évi adatok alapján):** | **1 318** | **245** | **3 341** | **312 638,89** | **232 354 382** |
| **Kedvezmények (2019 évi adatok alapján):** | **1 930** | **7** | **3 197** | **282 804,92** | **180 297 985** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A várható bevétel mértékét befolyásolhatja az ingatlanon elhelyezkedő épületek, épületrészek szálláshely-szolgáltatásra használt területe után megállapítandó építményadó összege. | | | | | |
| **Szálláshelyek összesített alapterülete a 239/2009.(X.20.) Kormány rendeletben meghatározott minimum alapterületek figyelembevételével:** | **Szálláshely befogadóképessége** | | **előírt minimális alapterület** | **hozzáadott m2** | **(Ft)** |
| **Vendégszobák száma** | **Ágyak száma** | **m2** |
| **1 649** | **3 556** | **19 440,00** | **760** |
| **összesen:** | | **20 200,00** | |
| **várható bevétel** | | | | **adómérték (Ft/m2/év)** |
| **1. változat** | | | | **600** | **12 120 000** |
| **2. változat** | | | | **700** | **14 140 000** |
| **3. változat** | | | | **800** | **16 160 000** |
| **4. változat** | | | | **1 000** | **20 200 000** |
| **Várható bevétel = Megállapított adó + szálláshelyek bevonásával nyerhető adó 1. változat** | | | | | **244 474 382** |
| **Várható bevétel = Megállapított adó + szálláshelyek bevonásával nyerhető adó 2. változat** | | | | | **246 494 382** |
| **Várható bevétel = Megállapított adó + szálláshelyek bevonásával nyerhető adó 3. változat** | | | | | **248 514 382** |
| **Várható bevétel = Megállapított adó + szálláshelyek bevonásával nyerhető adó 4. változat** | | | | | **252 554 382** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Az építményadó 2020. évi aktuális adatai alapján (2020.10.26. állapot szerint)** | | | | **(m2)** | **(Ft)** |
| Hasznos alapterület alapján számított összes adó: | | | | **525 443** | **369 941 818** |
| Kedvezmények összesen: | | | | **217 984** | **141 384 057** |
| Kivetések összesen: | | | | **307 459** | **228 557 761** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| A felderített "beépítetlen terület"-ként nyilvántartott, de már beépített területeken lévő épületek után kivetett építményadó nagysága a bevallások beérkezését és feldolgozását követően határozható meg. | | |
| földterület nagysága m2 | **27 035** | **(Ft)** |
| épületek hasznos alapterülete m2 |  |  |

**IV. Telekadó**

**Új adónemként és bevételt növelő tényezőként a telekadó mint vagyoni típusú adó bevezetése javasolt, a beépítetlen telkek vonatkozásában.**

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

**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;

**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.

A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemben az adómaximumot, mely telekadó esetén 2020. január 1-jétől **354,8459 Ft/m2 lehet.**

A telekadóról szóló döntést megalapozandó a hivatal átvizsgált közel 400 telket Hévíz város területén.

A jelenleg „beépítetlen területéként” nyilvántartott ingatlanokról az ingatlan-nyilvántartásból készített összesítés alapján (100 m2 feletti ingatlanok), amely az alábbiak szerint oszlik meg:

* *beépített: 27 db. 27.035 m2 összterület*
* *beépíthető: 255 db 296.669 m2 összterület*
* *nem beépíthető: 90 db     190.695 m2 összterület*

Ebben a Hévíz város Önkormányzat, illetve a Magyar Állam tulajdonát képező (adómentes) ingatlanok nem képezik a vizsgálat tárgyát.

Az alábbi adóztatási modellezésben a beépíthető 255 db telekkel számoltunk. A felmérés az alapos előkésztés mellet is hordoz magában pontatlanságot, de azt az adó bevezetését követően az egyes adóbevallások feldolgozása során lehet kezelni.

**Telekadó bevezetése esetén az alábbi bevétellel számolunk:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Telekadó** | | |
| A várható bevétel mértékét befolyásolhatja a valóságban beépített, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, az ingatlanon elhelyezkedő épületek, épületrészek hasznos alapterülete után megállapítandó építményadó összege. | | |
| **Megnevezés** | **Terület (adóalap)** | **Adómegállapítás** |
|
| **Lakó- illetve egyéb épülettel beépíthető, 100 m2-t meghaladó adóköteles belterületi "beépítetlen terület" (TAKARNET adatok alapján)** | **(m2)** | **(Ft)** |
| **296 669** |
|  | | |
| **A Pénzügyminisztérium PM/23098/2019 számú tájékoztatója alapján 2020. évben alkalmazható adómaximum** | **Ft/m2** | **Ft** |
| **354,8459** | **105 271 778** |
| **A Pénzügyminisztérium PM/\_\_\_\_\_/2020 számú tájékoztatója alapján 2021. évben alkalmazható adómaximum** |  | **0** |
|
| **Várható bevétel: Javaslat 1.** | **150,0000** | **44 500 350** |
| **Várható bevétel: Javaslat 2.** | **200,0000** | **59 333 800** |
| **Várható bevétel: Javaslat 3.** | **250,0000** | **74 167 250** |

**Az önkormányzat helyi adó vonatkozásában:**

* magánszemély kommunális adója,
* települési adó

**bevezetésével élhet.**

**V. Kommunális adó**

Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény, telek tulajdonosa, illetve vagyoni értékű jog jogosítottja, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

Kommunális adó bevezetése esetén figyelembe kell venni, hogy 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, tehát kommunális adó azon ingatlan tulajdonosra vethető ki aki 100 % adókedvezményt kap az építményadóból.

**A Kommunális adó mértéke 2020. évben 30.161,907 Ft/adótárgy. Mértéke azonos minden adóköteles ingatlanra vonatkozóan függetlenül annak nagyságától vagy forgalmi értékétől, ugyanazt az adóösszeget kell megfizetni az adóalanynak.**

**Azért a kommunális adó bevezetésére nem teszünk javaslatot.**

**VI. Települési adó**

A települési önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket más törvény nem tilt.

A települési önkormányzat települési adót bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. (Leggyakoribb adótárgyként a földterület - szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, gyep, nádas, halastó, mocsár, víztározó, bányató, fásított terület, erdő - szerepel, de magas építmények, vízi járművek, gépjárműadó hatálya alá nem tartozó járművek, munkagépek, használaton kívüli ingatlanok, félkész építmények, szálláshelyek, szennyvíztározók, *ebek*, kút is lehet települési adó tárgya.)

Az adó alanya csak természetes személy lehet.

**A lakosság teherviselő képességének ésszerű keretein belül tartása miatt nem javasoljuk a települési adó bevezetését.**

**Összegzés**

2020. évben a koronavírus járvány következményeként és a bevezetett kormányzati intézkedések miatt az önkormányzat bevételei jelentős mértékben csökkentek (idegenforgalmi adó, gépjárműadó önkormányzatokat megillető részének elvonása, üdülőhelyi támogatás megszűnése stb.), ugyanakkor a kötelezően ellátandó önkormányzati feladatok finanszírozásával járó kiadások megnövekedtek.

Az önkormányzati gazdálkodás egyensúlyának javítása érdekében elengedhetetlen a helyi adórendelet átszabása. Indokolt, hogy az adó fizetésére képes ingatlantulajdonosok nagyobb arányban járuljanak hozzá a közterhek viseléséhez, ennek eszközeként pedig az építményadó mentességek szűkítése és telekadó bevezetése indokolt.

Az építményadó módosítást több fordulóban és több rendelet-tervezet bemutatásával, adatokkal, számításokkal alátámasztva indokolt a Képviselő-testületnek elfogadnia. Amennyiben ilyen jellegű változásról dönt a Tisztelt Képviselő-testület, úgy az egy hosszabb előkészítési folyamatot igényel, arra az adóigazgatási dolgozóknak fel kell készülni, mivel az ingatlantulajdonosoknak új adóbevallást kell benyújtani.

Fontos jogszabályi előírás, hogy Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a rögzíti az adójogszabályok elfogadásával kapcsolatos időbeli korlátokat. Ennek alapján fizetési kötelezettséget megállapító jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Tehát fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet, ha azt január 1-től kívánjuk hatályba léptetni, december 1-jén ki kell hirdetni.

**Tisztelt Képviselő-testületet!**

Kérem az előterjesztés megvitatását. A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat helyi adóztatás adópolitikai felülvizsgálata beszámolót elfogadja.

2. A Képviselő-testület a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet 2021. január 1-jével történő módosításának előkészítését rendeli el az előterjesztés alapján, az építményadó kedvezmény felülvizsgálata, a magánszálláshelyek építményadóztatása és a telekadó (a be nem épített, de beépíthető telkekre vonatkozó), mint új adónem bevezetése vonatkozásában.

Felelős: dr. Tüske Róbert jegyző

Határidő: 2020. november 30.

**4.**

**Mellékletek**

**(Tervezet)**

1. számú melléklet Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2010.(IV.10.) önkormányzati rendeletéhez

­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­**NYILATKOZAT**

**Életvitelszerű lakáshasználatról**

Alulírott……………………………………..…………………………………………………, mint a 8380 Hévíz, ……………………………………………. (hrsz:…………………) számú ingatlan [[1]](#footnote-1)tulajdonosa/haszonlévezője, stb… (tulajdoni hányad aránya: ……………), illetve tulajdonosának Ptk. szerinti közeli hozzátartozója (rokonsági fok:………………………) **büntetőjogi felelősségen tudatában nyilatkozom**, hogy a fenti ingatlanban **életvitelszerűen** lakom, és az ingatlan …………területe csak saját és a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó lakhatásának céljára szolgál, jövedelemszerző tevékenység céljára nem használom, nem adom bérbe.

Nyilatkozatomat Hévíz Önkormányzata Képviselő-testületének az helyi adókról szóló 4/2010.( II.10.) önkormányzati rendelet §-ában meghatározottak alapján tettem meg:

a) amennyiben az adóalany, illetve annak közeli hozzátartozója az életét szervezi, rendszeresen munkába vagy oktatási intézménybe indul, oda tér haza és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ,

b) ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket - úgymint étkezés, főzés, mosás stb. - legjellemzőbben folytatja,

c) amely családi élete helyszínéül szolgál,

d) amelyre vonatkozóan közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe,

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

Nyilatkozom továbbá, hogy a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. tv. 26. § (1) bekezdésében foglaltakat – „ *A Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár [4. § (1) bekezdés] köteles beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni (a továbbiakban együtt: lakcímbejelentés).”*– megismertem és kötelezettségemnek határidőben eleget teszek.

Alulírott hozzájárulok, hogy a megadott adataimat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) szerint és az adatvédelmi szabályzat szerint kezeljék.

Tudomásul veszem, hogy az Adóhatóság bármikor helyszíni ellenőrzést folytathat le – az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény 85-117. §-ai alapján - a fenti tény igazolására. Az adózás rendjéről szóló 2017 évi CL. törvény 220. § (1) bekezdése értelmében természetes személy adózó 200 ezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható, amennyiben adatbejelentési kötelezettségét valótlan adattartalommal teljesíti.

[[2]](#footnote-2)A lakásban életvitelszerűen élők száma: ……………………/fő

Hévíz, 20…… év………………………hó…………nap

………………………………………………..

adatbejelentést benyújtó vagy képviselője

aláírása

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| **Fábiánné Hoffman Márta** | **hatósági osztályvezető** |  |  |
| **Szörényi László** | **adóügyi és építményadó ügyintéző** |  |  |
| **Szintén László** | **pénzügyi ellenőrzés** |  |  |
| **dr. Tüske Róbert** | **törvényességi felülvizsgálat** |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **Név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

1. A megfelelő rész aláhúzandó! [↑](#footnote-ref-1)
2. Amennyiben az ingatlanban több személy lakik, egy Nyilatkozatot kell kitölteni! [↑](#footnote-ref-2)