

**BUDAPEST XXI.  
KERÜLET**



**CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**

**ALPOLGÁRMESTER**

***RENDELETTERVEZET***

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
egyes helyi adókról szóló rendeletére**

Készítette: Vlahovics Mária  
irodavezető-helyettes

Előterjesztő: Borbély Lénárd  
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
Kernné dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel  
Halmos Istvánné ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak  
Humán erőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testület

2011. évi 338. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2011. 12. 15.

Az előterjesztés leadva: 2011. december 8.

Testületi ülés időpontja:  
2011. december 15.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatok rendeletet alkothatnak az illetékességi területükön bevezetendő helyi adókról.

Élve a Htv-ben biztosított lehetőséggel javaslatot teszek a jelenleg hatályban lévő nem lakás céljára szolgáló építményekről szóló helyi rendeletünkben szabályozott adómérték módosítására, valamint telekadó bevezetésére. Ennek érdekében új helyi rendelet megalkotása szükséges, amely együttesen tartalmazza az építményadóról és a telekadóról szóló szabályokat az Országgyűlés 2011. november 21-i ülésén elfogadott törvényi szabályozás alapján.

### ***I. Építményadóval kapcsolatos módosítások***

#### ***a.) Adómérték***

A rendelet tervezetben leírtak szerint 2012-től az építményadó adótételére az adózó tulajdonában lévő összes adóköteles építményének alapterületét figyelembe véve differenciált mértékű adótételt javasolok.

Az adó mértékének megállapítása során elsődleges szempont az, hogy a kis alapterületű, 100 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó építménnyel rendelkező adóalanyok terhei ne növekedjenek, segítve ezzel a kisvállalkozások fennmaradását. Az 50,- Ft-os négyzetméterenkénti adócsökkentés kb. 1,3 m Ft bevétel kiesést jelent.

A közepes méretű (100-500 m<sup>2</sup>) építmények adójának emelése 50,- Ft-tal elviselhető lesz az adózók számára. Ez összességében kb. 3 m Ft bevétel emelkedést hoz.

A harmadik kategóriába sorolt 500 négyzetméternél nagyobb alapterületű adóköteles épületek esetén pedig 100,- Ft-tal növekszik az adótétel, amely nem haladja meg múlt évi emelést. Ebben a kategóriában kb. 90 m Ft-tal lesz több az adóbevétel.

A korábbi évek tapasztalatai alapján az adómérték növekedés ellenére a bevételi terv mindig teljesült, ezért a fenti, méltányos összegű adómérték emeléssel is várhatóan elérjük a tervezett 1.350 m forint bevételt. (A Htv. értelmében 2012. január 1-től a maximális adómérték építményadó esetében 1.658,- Ft/m<sup>2</sup> lehetne.)

#### ***b.) Egyéb változások***

A Htv. módosítása során többek között megváltozott az adóalanyi kör meghatározása, és az alanyi adómentesség szabályozása.

2012-től a jogszabály úgy rendelkezik, hogy a törvény hatálya nem terjed ki a Magyar Államra, a helyi önkormányzatra, az országos és helyi kisebbségi önkormányzatra, költségvetési szervre, egyházra, tehát a tulajdonukban lévő építmények és telkek után nem áll fenn adófizetési kötelezettség.

A feltételes adómentesség szabályai oly módon változtak, hogy csak az alapító okiratban, ill. alapszabályban meghatározott alaptevékenység céljára szolgáló ingatlan után jár a mentesség.

A közműszolgáltatók a továbbiakban már nem minősülnek közszolgáltató szervezetnek, így megszűnt az adómentességük. Szűkítették az építményadóban az adómentes adótárgyak körét, így a törvényi adómentesség már csak két fajta épületre korlátozódik. (szükséglakás és állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület)

Fentiekben leírt módosítások figyelembe vételével készült a rendelettervezet.

## **II. Telekadó**

2012. január 1-től kerületünkben telekadó bevezetésére teszek javaslatot.

A rendelet megalkotását elsősorban az indokolja, hogy az önkormányzat egyre inkább saját forrásaira támaszkodhat a csökkenő központi források miatt. Mivel jövőre a központi költségvetésből kevesebb bevételre lehet számítani, ezért a feladataink megfelelő ellátásához szükségünk van a kieső bevétel pótlására.

További indok pedig az, hogy a fővárosban 19 kerület már régebben élt a lehetőséggel, és az építményadó mellett telekadót is működtetett. Az adó mértékét 8 kerületben már az idén a maximális, 287,- Ft-os négyzetméterenkénti adótételben állapították meg. (2012-től a megállapítható legnagyobb adótétel négyzetméterenként 301,- Ft lehet.)

Mivel kerületünkben első alkalommal kerül bevezetésre ez az adónem, ezért a méltányosabb, 100,- Ft-os adótétel megállapítása az indokolt. Az adómentességek megadása terén pedig elsősorban a magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanokat vettük figyelembe a lakosság teherviselő képességét alapul véve.

A Htv. jelentősen megváltoztatta a telekadóval kapcsolatos törvényi rendelkezéseket. Elsősorban szűkítették az adómentes területrészeket, így a korábbi években hatályos szabályozáshoz képest növekszik az adókötelezettség alá tartozó telekterület.

2012-től az adómentesség csak az épület hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrészre, az erdő művelési ágban nyilvántartott telekre, és az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-ára vonatkozik. A belterületi, ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló telek, és a külterületi termőföld továbbra sem tartozik telekadó alá.

A rendelet bevezetésével a telekadóból kb. 60 millió forint bevétele lehet az önkormányzatnak.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Fentiek alapján kérem az egyes helyi adókról szóló rendelettervezet elfogadását és a 2012. január 1-től hatályos rendelet megalkotását.

Budapest, 2011. december ...&...&...

  
**Borbély Lénárd**  
alpolgármester

## RENDELETALKOTÁS

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egyes helyi adókról szóló rendeletét megalkotja.**

*A rendelet megalkotásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.*

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**.../2011. (...) önkormányzati rendelete**  
**egyes helyi adókról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alkotmány 44./A. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az építményadóról és a telekadóról az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. §** A Képviselő-testület Budapest XXI. Kerület Csepel közigazgatási területén

a) építményadót

b) telekadót

vezet be.

**II. Fejezet**

**Építményadó**

**Adókötelezettség**

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

(2) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

**Az adó alanya**

**3. § (1)** Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos.)

(2) Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

(3) Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

## **Az adómentesség**

**4. § (1)** A Htv. 13., és 13/A. §-ában meghatározottakon túl mentes az adó alól:

- a.) lakás
- b.) az eredeti rendeltetésének megfelelően használt lakáshoz és hétvégi házhoz tartozó gépjárműtároló;
- c.) a műemléképítmény;
- d.) az építmény üzemeltetéséhez szükséges épületgépészeti berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségek.

(2) Adómentesség nem adható az (1) bekezdés b.), c.), és d.) pontjaiban felsorolt építményekre és helyiségekre, ha azok vállalkozó tulajdonában lévő üzleti célt szolgáló építmények és helyiségek. Kivételt képez az az eset, ha a Htv. 13/A. §-ában meghatározottak alapján jogosult a vállalkozó az adómentességre.

## **Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése**

**5. § (1)** Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

(2) Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítést) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

(3) Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második féltre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

(4) Az építmény használatának szüneteltetése az adókötelezettséget nem érinti.

## **Az adó alapja és mértéke**

**6. § (1)** Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

(2) Az adó mértéke ha,

- a.) az adóköteles összes terület nem haladja meg a  $100 \text{ m}^2$ -t  $1.100,- \text{ Ft/m}^2$ ,
- b.) az adóköteles összes terület több mint  $100 \text{ m}^2$ , de nem haladja meg az  $500 \text{ m}^2$ -t, akkor  $1.200,- \text{ Ft/m}^2$ ,
- c.) az adóköteles összes terület meghaladja az  $500 \text{ m}^2$ -t, akkor  $1.250,- \text{ Ft/m}^2$ .

## **Adókedvezmény**

**7. §** A kerület mezőgazdasági területén lévő nem lakás céljára szolgáló - hétvégi ház jellegű - építmények után az egyébként járó adó 50 %-át kell megfizetni.

### **III. fejezet**

#### **Telekadó**

##### **Adókötelezettség**

**8. §** Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

##### **Az adó alanya**

**9. §** Az adó alanya az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 3. §-ban foglaltak az irányadók.

##### **Az adómentesség**

**10. §** A Htv. 19. §-ában meghatározottakon túl mentes az adó alól:

a) a magánszemély tulajdonában lévő telek, amelyen lakóépület, vagy hétvégi ház áll;

b) a magánszemély tulajdonában lévő telek, amelyre a saját nevére szóló jogerős építési engedéllyel lakóépület építendő, az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 évig;

c) a magánszemély tulajdonában lévő telek adóköteles területéből 1000 m<sup>2</sup>.

##### **Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése**

**11. § (1)** Az adókötelezettség keletkezése:

a.) belterületi, aranykorona-értékkel nyilvántartott telek esetében a telek tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését és/vagy a művelési ág törlését követő év első napján;

b.) külterületi telek esetében a művelési ág törlését követő év első napján;

c.) tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterület esetében a tanya megnevezés ingatlan-nyilvántartásból való törlését és/vagy a kizárólagos mezőgazdasági célú hasznosítás megszüntetését követő év első napján;

d.) az épület megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján

(2) Az adókötelezettség megszűnése:

a.) belterületi telek esetében a telek művelési ágba sorolása és/vagy tényleges mezőgazdasági művelésének megkezdése évének utolsó napján;

b.) külterületi telek esetében annak termőföldként vagy tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése évének utolsó napján szűnik meg, feltéve, hogy a tanyához tartozó földterület ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll;

c.) A telek épülettel való beépítése félévének utolsó napján;

(3) Az adókötelezettségben bekövetkező – (1) -(2) bekezdésbe nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

## Az adó alapja és mértéke

12. § (1) Az adó alapja a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe.  
(2) Az adó évi mértéke 100,- Ft/ m<sup>2</sup>.

## Az adó megállapítása, megfizetése és a bevallás szabályai

13. § (1) Az adóhatóság az építményadót és a telekadót adóbevallás alapján kivetéssel állapítja meg.

(2) Az építményadót és a telekadót az adózónak félévenként, két egyenlő részletben március 15-ig, illetve szeptember 15-ig, illetőleg a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

(3) Az adó késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napjától késedelmi pótlékot kell fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.

(4) Az adóalanyt az adókötelezettség keletkezéséről, az adóalap, az adómentesség, az adókedvezmény, az adó megállapításához szükséges adatokról, körülményekről bevallási, ill. bejelentési kötelezettség terheli.

(5) A bevallási kötelezettséget az adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon kell teljesíteni a változást követő év január 15-ig. Újabb bevallást az adóalany csak akkor köteles tenni, ha adófizetési kötelezettséget érintő változás áll be.

(6) A bevallás elmulasztása esetén az adóhatóság mulasztási bírságot szab ki.

## Záró rendelkezések

14. § (1) E rendelet 2012. január 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az építményadóról szóló 12/2003. (V. 27.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

## Értelmező rendelkezések

15. § E rendelet végrehajtása során:

a) hétvégi ház: pihenésre, idényjellegű tartózkodásra szolgáló – nem lakás céljára használt - olyan helyiség vagy összefüggő helyiségcsoport, amely külön bejárattal rendelkezik és alaprajzi beosztásánál fogva a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

b) épületgépészeti berendezés: az elektromos elosztó rendszer, a víz-, gáz-, fűtés-és klímaberendezések.

*Németh Szilárd*  
Polgármester

*Dr. Széles Gábor*  
Jegyző



## EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Kernné dr. Kulcsár Dóra** aljegyzővel

Vélemény:

Az észrevételek átvezetésre kerültek.

Budapest, 2011. december 08.




Aláírás

2. Az előterjesztés egyeztetve: **Halmos Istvánné** ágazatvezetővel.

Vélemény:

Az észrevételek átvezetésre kerültek.

Budapest, 2011. december 08.



Aláírás