

140/2025.

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25-ei ülésére**

Jegyzői törvényességi észrevétel: nincs.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' or 'G' followed by a vertical stroke.

Tárgy: 2026. évi adókonceptió

Előterjesztő: Béni Norbert polgármester

**Előkészítő: Terbéné Szabolcsi Györgyi hatósági csoportvezető
Kozma Zoltánné adóügyi ügyintéző**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete rendelettel helyi adókat, valamint települési adókat vezethet be illetékességi területén.

A helyi adók körébe tartoznak a vagyoni típusú adók (építményadó és telekadó), a kommunális jellegű adók (magánszemély kommunális adója és idegenforgalmi adó), továbbá a helyi iparüzési adó.

Az önkormányzat 2015. adóévtől kezdődően a helyi adók mellett olyan települési adókat is bevezethet, amelyeket más törvény nem tilt. Az önkormányzat települési adót – a termőföld, a termőföld tulajdonjoga, a termőföldre ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog kivételével – bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. A települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá - e minőségére tekintettel – vállalkozó.

A Magyar Államkincstár elektronikus nyilvántartási rendszere 2025. szeptemberében 96 bevezetett települési adót tart nyilván. Ezek között adótárgyként fellelhető az erdő, a művelés alól kivett zártkerti ingatlan, a magas építmény, a romos vagy befejezetlen építmény, a kerítés, a háztartási szennyvíztároló, a vizek műtárgyai, átereszek és kutak, a stég és horgászház, a motoros vízi jármű, a mezőgazdasági vontató, munkagép, lassú jármű. A nyilvántartás adatai szerint Veszprém vármegyében egyetlen település, Balatonfőkajár 2025. évtől vezetett be települési adót, amelynek tárgya az „ingatlanok területén az élő sövényen kívül épített kerítés”.

A települési adóból származó bevétel az önkormányzat bevétele, amelyet fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.

Ebrendészeti hozzájárulás: Az ebrendészeti hozzájárulásról az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény rendelkezik. A szabályozás értelmében a befolyt ebrendészeti hozzájárulás teljes összegét a települési önkormányzat köteles az ebek ivartalanításának támogatására, az állatmenhelyek és az ebrendészeti telepek fenntartására, állatvédelmi szervezetek támogatására, valamint az ebösszeírás vagy egyéb, az ebtartással kapcsolatos állatjóléti és közegészségügyi intézkedések finanszírozására fordítani.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

- a törvényben 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,
- az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,
- az adó mértékét - a törvényben meghatározott adómaximumokra figyelemmel - megállapítsa,

- a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó kivételével a törvényben 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 biztosítékaul szolgáló jelzálog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé,
- a törvényi keretek között az adózás részletes szabályait meghatározza.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy 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 hasznos alapterület szerint működtetett építményadóra, a terület szerint működtetett telekadóra, a magánszemély kommunális adójára és a tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot. A KSH által közzétett adatok alapján 2024. évben a fogyasztóiár-index 103,7 % volt. A Htv. ezen rendelkezése szerint a 2026. január 1-jétől megállapítható adómaximum:

Adónem	Adómaximum (2026. adóév)
Építményadó	3 059 Ft/m ²
Telekadó	556 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója	47 279 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó	834 Ft/fő/vendégéjszaka

Építményadó

Hatályos rendeletünk alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.

Önkormányzati döntés alapján mentes az építményadó alól

- magánszemély adóalany esetén az üzleti célt nem szolgáló lakás,
- magánszemély és társasház adóalany esetén az üzleti célt nem szolgáló garázs és gépjárműtároló,
- társasház adóalany esetén az üzleti célt nem szolgáló közös használatú épületrész.

Helyi rendeletünk az adót az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete alapján 2011. évtől kezdődően évi 1 000 Ft/m² mértékben határozza meg.

A vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során az önkormányzat a törvényi mentességeket, kedvezményeket nem bővítheti.

Telekadó

Pétfürdőn ez a típusú vagyoni adó nem került bevezetésre. Az esetlegesen adóztatható terület nagyságáról, továbbá értékéről információ nem áll rendelkezésünkre.

Idegenforgalmi adó

Településünkön ezen adónem bevezetésre nem került. A Htv. szerint az adómaximum 834 Ft/vendégéjszaka, illetve a szállásdíj, ennek hiányában a szállásért bármilyen jogcímen fizetendő ellenérték 4 %-a.

Adókötelezettség azt a magánszemélyt terheli, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt. Az adó beszedésére kötelezett a szállásadó, illetve a szálláshellyel, ingatlannal rendelkezni jogosult.

Pétfürdőn jelenleg 1 üzleti célú szálláshely működik 4 férőhellyel, valamint nem üzleti célú szálláshelyként, idényjelleggel működő 4 kulcsosház, 10 férőhellyel.

Iparűzési adó

2000. évtől a Htv. szerinti adómaximum került az önkormányzat által megállapításra, az adó mértéke az adóalap 2 %-a. Hatályos helyi rendeletünk 2023. január 1-jétől mentességet, kedvezményt nem biztosít.

A Htv. 39/C. §-a alapján az önkormányzat rendeletében adómentesség, adókedvezmény csak azt a vállalkozót illetheti meg, akinek a Htv. szerinti 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 meghatározhat, de az adómentesség, adókedvezmény terjedelmének, mértékének valamennyi vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

Az önkormányzat rendeletében jogosult továbbá a házi orvos, 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 házi orvos, védőnő vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

A beruházások ösztönzését szolgálja, hogy 2019. január 1-jétől az önkormányzatok lehetőséget kapnak arra, hogy rendeletükben a beruházások után adóelőnyt fogalmazzanak meg. Annak érdekében, hogy az így biztosított adóelőny tartósan a vállalkozások rendelkezésére álljon, a Htv. rögzíti, hogy az önkormányzat a rendeleti adóelőnyről szóló szabályt legalább 3 éven át nem helyezheti hatályon kívül, továbbá nem is változtathatja meg oly módon, hogy az a jogalanyok számára hátrányos legyen.

Magánszemélyek kommunális adója

Településünkön 2024. évtől az adó évi mértéke adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként 11.000 Ft.

A helyi rendelet szerint mentes a magánszemély kommunális adója alól:

- az a lakás, amely után építményadót kell fizetni,
- a nem lakás célú épület, épületrész,

- az üzleti célt nem szolgáló telek.

Helyi adók 2024. évben összesen 1.025.341 ezer Ft összegben realizálódtak.

Az önkormányzat helyi adóbevételeit tekintve továbbra is az iparüzési adó aránya a meghatározó 85,97 %-kal, az építményadó aránya 12,00 %, míg a magánszemély kommunális adója 2,03 %.

A 2026. évre vonatkozó adókonceptió kidolgozásánál felmerült a helyi adóztatási rendszer átalakításának lehetősége, amelyet az alábbi tényezők is indokoltá tesznek:

2025. évben az önkormányzat 305 860 ezer Forint összegű szolidaritási hozzájárulást teljesít, amelynek 2026. évben várható összege - a pénzügyi csoport tervezése szerint - 382 000 ezer forint lehet, számításba véve a lakosság szám csökkenését és a helyi iparüzési adóbevételeink emelkedését.

Ezen felül az iparüzési adó 2025. szeptember 30-ai teljesítési adatai alapján, a tárgyévi befolyt iparüzési adóbevételek összegét összevetve a tárgyévet megelőző évben befolyt iparüzési adóbevételek összegével, – előzetes kalkulálás szerint - 2025. november hónapban 442 584 ezer Forint összegű fizetési kötelezettség terheli önkormányzatunkat, mivel iparüzési adóbevételek többlete keletkezett.

Annak érdekében, hogy az intézményrendszerek működtetése, a településüzemeltetési feladatok ellátása, a községfejlesztés gazdasági alapjai biztosítva legyenek, továbbá a kötelező feladatok ellátása minél magasabb színvonalon valósulhasson meg és az önként vállalt feladatok fedezete is hosszú távon rendelkezésre álljon, javasolom megvizsgálni azon lehetőségeket, hogyan tudnánk a helyi adóbevételeinket emelni. A helyi adók az önkormányzat folyamatos, előre tervezhető bevételi forrásai kell hogy legyenek, az adózói kör szempontjából pedig fontos szempont a méltányosság, arányosság, megfizethetőség.

Az adókonceptió összeállításánál az alábbi célok, szempontok megvalósítását vettük figyelembe:

- Helyi adóbevételek növelésének biztosítása
- Igazságosabb, arányosabb közteherviselés megvalósítása vagyoni típusú adónem bevezetésével a kommunális helyett
- Törekvés, hogy a településnek a helyi iparüzési adótól, ezen belül is egy nagy adózó működésétől való kitettséget csökkentsük
- Rövid, közérthető, átlátható szabályozási környezet megteremtése

Pétfürdőn az önálló településsé válás óta a magánszemélyek üzleti célt nem szolgáló lakóingatlanok vonatkozásában a magánszemélyek kommunális adója van érvényben.

Az adó mértéke jelenleg 11.000,-Ft/adótárgy/év.

2011. évtől 2022.12.31. napjáig: az adómérték 4500,-Ft/év volt.

Az első jelentősebb emelés 2023. évben történt: 4.500,-Ft → 10.000,-Ft-ra történő emelés, majd 2024.01.01. napjától az adómérték: 11.000,-Ft/adótárgy/év.

2011. évtől az infláció 84 %-kal emelkedett.

Magánszemélyek kommunális adója 2024. évben 2127 adózónak lett előírva 21.384 ezer Ft összegben.

Teljesítés összege:	20.819.712 Ft
Eredeti költségvetési előirányzat:	21.000.000 Ft

A kommunális adó nem vagyoni típusú adó, megállapításának, bevezetésének célja a lakosság hozzájárulásának biztosítása az infrastrukturális fejlesztések, környezetvédelmi feladatok ellátásához. Számos környező településen is ez az adónem van érvényben a magánszemélyek lakóingatlana vonatkozásában.

Az adóztatási rendszer átalakítása kapcsán az alábbi alternatívákat vizsgáltuk meg:

- 1.) A magánszemélyek kommunális adója helyett a magánszemélyek lakóingatlana vonatkozásában az építményadó bevezetése az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete szerint
- 2.) Építményadó keretében a garázsok és gépjárműtárolók adóztatásának bevezetése
- 3.) Magánszemélyek kommunális adója emelése
- 4.) Jelenlegi szabályozás szerinti építményadó mértékének emelése (üzleti célú ingatlanok, nem magánszemély tulajdonában lévő ingatlanok esetében).

Első körben a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatok alapján felmértük az adóztatható, magánszemélyek tulajdonában lévő lakóingatlanok számát és azok hasznos alapterületét. A felmérés csak a lakások vonatkozásában mutat megközelíthető pontosságot, a lakóházak (családi házak) vonatkozásában csak egy átlag, becsült hasznos alapterület képezi a számítás alapját. Ennek oka, hogy a családi házak vonatkozásában a földkönyv nem tartalmazza az épület területére vonatkozó adatokat, hanem összességében a teljes ingatlan területére vonatkozó m² adatokat tartalmazza, ezért a családi házak esetében települési szinten átlag 70 m²/ingatlan hasznos alapterülettel számoltunk.

Az ingatlanfelmérés eredménye:

Lakások száma (társasházi lakások vonatkozásában): 1231 darab

Lakások összes területe: 68 185 m²

Lakóházak száma (családi házak): 712 db

Lakóházak becsült átlag összes hasznos alapterülete átlag 70 m² hasznos alapterülettel számolva: 712 x 70 = 49 840 m²

Összesen: 118 025 m²

Ezen adatok képezik a továbbiakban a számításaink alapját.

Lehetséges módosítási alternatívák az adókonceptió kialakításában:

- 1.) Magánszemélyek kommunális adója adónem megszüntetése és helyette az építményadó bevezetése az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete szerint:**

Építményadó esetében az adó alanya az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdoni hányaduk arányában kötelezettek adófizetésre. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Ebben az esetben a magánszemélyek tulajdonában lévő, üzleti célt nem szolgáló lakóingatlan építményadó hatálya alá tartozna.

Ez magával vonná, hogy az állami, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában a bérlok adókötelezettsége megszűnne. (A bérlo bérleti jogviszonyára tekintettel akkor tartozna építményadó hatálya alá, ha a bérleti joga, - mint vagyoni értékű jog – az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerülne.) Ez jelenleg kb. 26 ingatlant érinti a településen. -1250 m² mértékben.

Az építményadó lakóingatlanokra történő bevezetésénél fontos tényező az adómérték meghatározása, amelynek alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete lenne.

Hasznos alapterület fogalma: „*Hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani;*

Kiegészítő helyiség: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót,

Melléképület, melléképületrész: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja”

Az építményadó vagyoni típusú adó, bevezetésével arányosabb, igazságosabb közteherviselés valósulhat meg, a „nagyobb ingatlan magasabb adóterhet viselne” elven, az adó helyi vagyoni érdekeltiséghez kapcsolódóan kerülne bevezetésre.

230,-Ft/m² adómérték meghatározásával:

Lakások és lakóházak vonatkozásában összesen 116 775 m² hasznos alapterületre (levonva az állami, önkormányzati tulajdonú ingatlanokat): 26 858 ezer Ft építményadó előírás tervezhető. →2024. évi kommunális adó tervezés: 21 384 ezer Ft.

2026. év vonatkozásában 5.474 ezer Forint adóbevétel-többlet tervezhető.

Ezen adómértékkel a fizetendő éves adók alakulása:

- 17 m² ingatlan: 3910,-Ft
- 37 m² ingatlan: 8510,-Ft,
- 55 m² ingatlan: 12650,-Ft,
- 70 m²-es ingatlan: 16100,-Ft,
- 76 m²-es ingatlan esetén 17.4800,-Ft,
- 100 m²-es ingatlan: 23000,-Ft.

Előnyök:

- Mivel vagyoni típusú adó, arányosabb, igazságosabb közteherviselést valósíthat meg, a „nagyobb ingatlan magasabb adóterhet viselne” elven,
- A kisebb lakások adója a jelenlegi adómértékhez képest is csökkenne,
- Ezen adómértékkel 5.474 ezer Forint adóbevétel többlet tervezhető.

Hátrányai:

- Igen jelentős adminisztrációs terhet és költséget jelent, amely költségek – az átállás első évében – felemésztik az adóbevétel többletet (fénymásolás, nyomtatás, postaköltség), illetve nem is fedezik.
- 1. fázis: Kommunális adóztatás megszüntetése → 2127 adózóból 1787 fő adózónak postai úton tértivevényes határozat küldése (a fennmaradó 340 adózó elektronikus úton értesül): postaköltség: 2 832 395,-Ft. (1585,-Ft/tértivevényes irat).
- 2. fázis: Az adózókat építményadó adatbejelentési (bevallási) kötelezettség terheli az új adónem vonatkozásában: Bevallások másolása, nyomtatása, bevallásra felhívások postázása → újabb postaköltség 270,-Ft/sima levél költséggel számolva: 482 ezer forint
- Adatbejelentők feldolgozása után adókivetéses határozatok postázása → 2 832 395 Ft postaköltség.
Ezáltal csak postaköltségre: 6 147 ezer Forint kiadás kalkulálható.
- A beérkezett bevallások feldolgozása időigényes, adóbevétel - nagy valószínűséggel – nem realizálódik március 15-re, inkább április hónapban várható.(határozatok véglegessé válása – átvételtől számított 15 nap – majd ezt követően még 15 nap a fizetésre).
- A kommunális adóval szemben hatósági adómegállapítás (földkönyvi adatok alapján) nem alkalmazható, csak helyszíni ellenőrzés lefolytatása után, amelynek során hiteles mérőműszerrel szükséges lemérni az ingatlan hasznos alapterületét.
- Mire összeáll az új adatbázis – mind papír alapon, mind pedig az ASP Adó szakszoftverben), valamennyi adózó eleget tesz adatbejelentés benyújtási kötelezettségének és adóztatható: kb. 2 évvel kalkulálunk.
- Tényleges adóbevétel-többlet 2027-2028. évekre realizálódhat.

A tervezet a családi házak hasznos alapterülete vonatkozásában a tényleges m²-ek tükrében alultervezett lehet.

250,-Ft/m² adómérték meghatározásával:

A 116 775 m² hasznos alapterületre: 29 193 750 Ft építményadó előírás tervezhető → 2024. évi 21.384 ezer-Ft kommunális adóval szemben.

Adóbevétel-többlet: 7.809.750,-Ft.

Ezen adómértékkel a fizetendő éves adó alakulása:

- 17 m² ingatlan: 4250,-Ft
- 37 m² ingatlan: 9 250,-Ft,
- 55 m² ingatlan: 13.750,-Ft,
- 70 m² ingatlan: 17.500,-Ft,
- 76 m²-es ingatlan: 19.000,-Ft,
- 100 m²-es ingatlan: 25.000,-Ft lenne.

Előnye:

- Ezen adómértékkel már jelentősebb adóbevétel-többlet várható,

Hátránya:

- Egy nagyobb hasznos alapterületű ingatlannál jelentősebb adóemelés generál a jelenleg érvényben lévő 11.000,-Ft/év kommunális adóval szemben.
- Adminisztrációs költsége és terhe az átállás évében ugyanúgy jelentős, és ugyanaz érvényes rá, mint a fentebb felsoroltak.

2.) Építményadó kiterjesztése a garázsok, gépjárműtárolók vonatkozásában

Településünkön jelenleg a garázsok, gépjárműtárolók után nem kell adót fizetni.

Garázsok előfordulása településünkön az ingatlan-nyilvántartást vizsgálva:

- önálló helyrajzi számon lévő garázsok, jellemzően „kivett garázs” megjelöléssel: 227 db, 4471 m² területtel
- nem önálló helyrajzi számon lévő, de az ingatlan nyilvántartásban garázként megjelölt ingatlanok: pl. „kivett lakóház, udvar, garázs” művelési ággal szerepelnek: 7 db, alapterület nem ismert,
- azon ingatlanok, épületek, amelyek nincsenek garázként bejegyezve, de vagy garázként funkcionálnak, vagy kialakításuknál fogva alkalmasak gépjármű tárolására. Jellemzően családi házak melletti „garázsépületek”: darabszámra nincs adat.

Amennyiben építményadó keretében adóztatásukra kerülne sor, lakáshoz tartozó garáznak kell minősíteni azt az építményt is, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel-e. Ezen szabály tehát azt jelenti, hogy pl. a családi házaknál lévő garázsok esetében nem azt kell vizsgálni, hogy miként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, illetve hogy be van-e jegyezve, hanem hogy az építmény alkalmas-e a kialakításánál fogva gépjármű tárolására. Továbbá az sem jelent mentességet az adóztatás alól, ha az építmény alkalmas ugyan gépjármű tárolására, de nincs a családban gépjármű, amit ott tárolnának.

Garázsok, gépjárműtárolók építményadóztatása 300,-Ft/m²/év mértékkel számolva:

A 4471 m² hasznos alapterületre 1.341.300 Ft adó tervezhető.

A 712 db családi háznak kb. 80%-ra tervezhető garázs, gépjárműtároló, 19 m² hasznos alapterülettel számolva: 570 *19=10 830 m² hasznos alapterületre: 3 249 ezer Ft adóbevétel tervezhető.

Összesen: 4 590 300,-Ft adóbevétel tervezhető garázsokból.

Előnye:

- Adóbevételt generál
- Szűkebb adózói kört érint, így adminisztrációs terhe kezelhetőbb, adminisztrációs költsége kisebb volumenű.

Hátránya:

- Adminisztrációs költség és teher, az adózókat adatbejelentés benyújtási kötelezettség terheli
- Adóhatósági adómegállapítás nem alkalmazható.

19 m² garázs után fizetendő éves adó: 5.700,-Ft lenne.

3.) Magánszemélyek kommunális adója emelése egységesen 15.000,-Ft/év mértékre 36,36 %-os mértékemelést jelent.

1942 db számú ingatlan, illetve 2127 adózó adóztatása 15.000,-Ft/év mértékkel számolva: 29 130 ezer Ft tervezhető, szemben a 2024. évi 21 384 ezer Ft-tal.
Adóbevétel többlet: 7.746 ezer Ft.

Előnye:

- Ez jelenti a legkisebb adminisztrációs terhet és költséget mind a lakosságra, mind pedig az adóhatóságra nézve,
- Jelentősebb adóbevétel-többlet várható, melynek csak kisebb részét viszi el az adminisztrációs költség (bevallásokat nem kell benyújtani, a mértékváltás miatti határozathozatal generál csak egyszeri postaköltséget),
- A bevételek március 15-re továbbra is realizálódhatnak,
- Adóhatósági adómegállapítás továbbra is alkalmazható az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján: hasznos és gyakran alkalmazott adóhatósági módszer az adó megállapítására.

Hátránya:

- Az építmény méretével arányos közteherviselés nem valósul meg, mindenki egyformán adózik.

Ennek kiküszöbölésére alanyi adómentességek, kedvezmények építhetők be a helyi adó rendeletünkbe.

Más önkormányzatok szabályozása az adómentesség vonatkozásában, a teljesség igénye nélkül:

„Aki a gyermeke jogán rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül”: Pétfürdőn ez jelenleg 11 fő

„Aki hadigondozotti ellátásban részesül”

„65 évet betöltött adóalany”: Pétfürdőn a 2024. év végi adatok alapján a 66 év feletti lakosok száma: 910 fő. Ez a kommunális adó adózói köréhez viszonyítva, amely 2127 fő, igen magas, de persze nem mindenki adóalany.

„Aki a helyi Szocr. alapján a tárgyévben legalább hat hónapon keresztül rendszeres szociális támogatásban részesül”: Pétfürdőn ez kb. 48 fő.

„Aki az év első napján települési lakhatási támogatásban részesül”: Pétfürdőn ez átlag 23 fő.

„Aki fogyatékosági támogatásban részesül”

„Aki egyedül él és jövedelme nem haladja meg a 142 500,-Ft-ot”(öregségi nyugdíjminimum 500%-a)

„Aki a helyi Polgárőr Egyesület tagja és meghatározott óraszámú szolgálatot is teljesít”

Ettől függetlenül az adózás rendjéről szóló törvény jelenleg is lehetővé teszi az adó elengedését, mérséklését, ha az adó megfizetése súlyosan veszélyezteti az adózó megélhetését. Adózó kérelmére → Bevételek, kiadások, jövedelmi helyzet vizsgálatát követően → Mérlegelési jogkörben dönt róla az adóhatóság. Tapasztalat: Az adózók nem élnek a lehetőséggel.

Ezen felül a törvény lehetővé teszi természetes személy adózók részére a 12 havi automatikus pótlékmentes részletfizetés lehetőségét, amelynek során jövedelmi, vagyoni helyzetet nem vizsgál az adóhatóság → 2 M Ft alatti adótartozásra, az adózó kérelmére, automatikusan megállapítja az adóhatóság, évente 1 alkalommal.

**4.) A Helyi adókról szóló, 14/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet 2-5.§-ban szabályozott építményadó mértékének emelése
30%-os mértékemeléssel számolva:**

Ez jellemzőn az üzleti célú ingatlanokat, valamint a nem magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanokat érinti.

A hatályos szabályozás szerint az építményadó mértéke: 1000,-Ft/m², amely 2011.01.01. óta érvényben lévő rendelkezés, azóta ezen adónem emelésére nem került sor. (Az adómaximum 2011. évtől 144%-kal emelkedett).

2024. évben építményadó 54 adózó esetében 120.789 ezer Ft összegben került előírásra.

Teljesítés összege:	123.029.494 Ft
Eredeti költségvetési előirányzat:	121.000.000 Ft

A bevétel ennél az adónemnél meghaladta a tervezettet egy adózó korábbi adóévekre történő adókötelezettségének (adatbejelentési és adófizetési kötelezettségének) a teljesítése miatt.

30 %-os mértékemelés lehetőségénél: Amennyiben az adómérték 1000,-Ft/m² ról → 1300,-Ft/m² összegre változna:

120.789 m² hasznos alapterület vonatkozásában 157.025.700,-Ft adóbevétellel tervezhetünk.

Adóbevétel-többlet: 36.236.700,-Ft.

Előnye:

- Jelentős adóbevétel többlet
- Minimális ráfordítással és költséggel jár: az adózói kör létszáma alacsony: 54 adózó; melynek nagy része elektronikus ügyintézésre kötelezett, így a mértékváltás miatt a határozatok küldése elektronikus úton történik, postaköltséggel csak minimálisan terhelt.

Hátránya:

- Az emelés jelentős részben egy nagy adózóra lokalizálódik.

Tájékoztatásul közöljük egyes környező települések adónemeit és adómértékeit:

Várpalota:

ÉPA: Hasznos alapterület szerinti építményadóztatás: adómérték: 900,-Ft/m²/év, kivéve:

Magánszemély tulajdonában lévő, vállalkozási tevékenységet nem szolgáló garázs esetén: 360,-Ft/m²/év;

Magánszemély lakása után: 190,-Ft/m²/év.

Veszprém:

ÉPA: Hasznos alapterület szerinti építményadóztatás: adómérték: 1500,-Ft/m²/év, kivéve:

Magánszemély adóalany 40 m² alapterületet el nem érő gépjárműtárolója esetén, ha nem üzleti célú: 500,-Ft/m²/év;

Vállalkozó adóalany lakás céljára szolgáló lakása: 600,-Ft/m²/év.

+

Magánszemélyek kommunális adója: magánszemélyek tulajdonában lévő, életvitelszerű lakhatást biztosító lakás után fizetendő:

Adómértékek: differenciáltan kerültek meghatározásra:

- a) max. 30 m² alapterületű lakás esetén: 0 Ft/év,
- b) 30 m² feletti - de 70 m² alatti alapterületű lakás után: 5.000,-Ft/év.
- c) 70 m² - 150 m² alatti alapterületű lakások után: 8.000,-Ft/év,
- d) 150 m² és a feletti alapterületű lakások után: 20.000,-Ft/év.

Ósi:

Magánszemélyek kommunális adója: 16.000,-Ft/év.

Öskü:

Magánszemélyek kommunális adója: 14.000,-Ft/év.

Építményadó: hasznos alapterület szerinti adóztatás: adómérték: 200,-Ft/m²/év, de a hobbiműhely, gépjárműtároló mentes.

Berhida:

ÉPA: mértéke:

- a) lakás után: 145,-Ft/m²/év,
- b) nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész után: 1080,- Ft/m²/év,

Mentes az építményadó alól a garázs, a gépjárműtároló, a melléképület, melléképületrész, a pince és a présház.

Pápa:

Magánszemélyek kommunális adója: 15.000,-Ft/adótárgy/év.

ÉPA: 1800,-Ft/m²/év.

Papkeszi:

Magánszemélyek kommunális adója: 13.000,-Ft/adótárgy/ év.

ÉPA: 900,-Ft/m²/év.

Tisztelt Képviselő-testület !

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-át alapul véve, ha az önkormányzat a helyi adófizetési kötelezettség növekedését eredményező, az adóalanyok körét bővítő, új helyi adót bevezető, valamint kedvezményt, mentességet megszüntető, korlátozó adórendeletet kíván 2026. január 1-jén hatályba léptetni, azt legkésőbb 2025. december 1-jéig ki kell hirdetni.

Ahhoz, hogy ez megvalósulhasson, jelen ülésen szükséges megfogalmazni és elfogadni a helyi adórendeletre vonatkozó esetleges módosítási szándékot az adókonceptió keretében, majd pedig – 2. lépcsőben – a novemberi munkaterv szerinti képviselő-testületi ülésen lehet dönteni a helyi adórendelet módosításáról.

Kérem a Képviselő-testületet, hozza meg a döntését a 2026. évi adókonceptió vonatkozásában.

P é t f ü r d ő, 2025. szeptember 11.



Béni Norbert
polgármester

1. számú határozati javaslat

Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptember 25-ei ülésén meghozta a

.../2025.(IX.25.) számú képviselő-testületi h a t á r o z a t – o t:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Polgármester által előterjesztett adókonceptió megtárgyalása alapján úgy határozott, hogy 2026. január 1. napjától:

Az építményadó m²-ben számított hasznos alapterület szerinti mértékét 1.300,-Ft/m²/év összegre emeli.

Felkéri a Jegyzőt, hogy az elfogadott adókonceptiónak megfelelően a helyi adókról szóló rendelet módosítását terjessze a Képviselő-testület november havi testületi ülése elé.

Határidő: 2025. november havi testületi ülés

Felelős: Szabóné Czifra Melinda jegyző

P é t f ü r d ő, 2025. szeptember 25.

Béni Norbert
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

2. számú határozati javaslat

Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptember 25-ei ülésén meghozta a

.../2025.(IX.25.) számú képviselő-testületi h a t á r o z a t – o t:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Polgármester által előterjesztett adókonceptió megtárgyalása alapján úgy határozott, hogy 2026. január 1. napjától:

A változat:

A magánszemélyek kommunális adója mértékét 15.000.- Ft/adótárgy/év összegre emeli.

B változat:

Magánszemélyek kommunális adója adónemet megszünteti.

Az építményadó hatályát kiterjeszti a magánszemély adóalany esetén az üzleti célt nem szolgáló lakásra, lakóházra. Az építményadó hasznos alapterület szerinti mértékét-Ft/m²/ év összegben határozza meg.

Felkéri a Jegyzőt, hogy az elfogadott adókonceptiónak megfelelően a helyi adókról szóló rendelet módosítását terjessze a Képviselő-testület november havi testületi ülése elé.

Határidő: 2025. november havi testületi ülés

Felelős: Szabóné Czifra Melinda jegyző

P é t f ü r d ő, 2025. szeptember 25.

Béni Norbert
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

3. számú határozati javaslat

Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptember 25-ei ülésén meghozta a

.../2025.(IX.25.) számú képviselő-testületi h a t á r o z a t – o t:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Polgármester által előterjesztett adókonceptió megtárgyalása alapján úgy határozott, hogy 2026. január 1. napjától:

Az építményadó hatályát kiterjeszti a magánszemély és társasház adóalany esetén az üzleti célt nem szolgáló garázs és gépjárműtárolóra. Az építményadó hasznos alapterület szerinti mértékét 300,-Ft/m²/ év összegben határozza meg.

Felkéri a Jegyzőt, hogy az elfogadott adókonceptciónak megfelelően a helyi adókról szóló rendelet módosítását terjessze a Képviselő-testület november havi testületi ülése elé.

Határidő: 2025. november havi testületi ülés

Felelős: Szabóné Czifra Melinda jegyző

P é t f ü r d ő, 2025. szeptember 25.

Béni Norbert
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző