

ELŐTERJESZTÉS

**Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 30-án tartandó rendkívüli ülésére
a „2024. évi adóztatásról szóló beszámoló” tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. Törvény 138. § (3) bekezdés g) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást.

A jogszabályi előírásoknak eleget téve tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet a 2024. évi helyi adóztatási tevékenységről.

A települési önkormányzatok alapvető feladata – a közhatalom helyi közügyekben való gyakorlása mellett – a helyi közszolgáltatások biztosítása. E feladatnak a helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodása feltételeinek megteremtését. A gazdasági önállósulás egyik eszközét a helyi adók rendszere jelenti.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete az illetékességi területén rendelettel helyi adókat vezethet be.

A Htv. alapján a helyi adózás struktúrája három fő rendszerelemre épül: vagyoni típusú adók; kommunális adók; helyi iparüzési adó. Az önkormányzat képviselő-testülete a helyi adók fajtáit és mértékét nem eredeti jogalkotói hatáskörében, hanem felhatalmazás alapján megalkotott önkormányzati rendeletben állapíthatja meg, így a helyi adóztatás kereteit és feltételeit biztosítja az önkormányzati rendelet. A helyi jogalkotás során nem léphet túl a törvényi kereteken, az önkormányzat csak a Htv.-ben meghatározott esetekben és mértékig jogosult önálló szabályokat alkotni.

A Képviselő-testület a jogszabályi változások figyelembevételével alkotta meg a helyi adókról szóló jelenleg hatályos 18/2017. (XI. 30.) önkormányzati rendeletét. Az adómértékeken a Képviselő-testület több, mint 10 éve nem változtatott.

Helyi adók rendszere

Vagyoni típusú adók

Építményadó

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület.

Külterületi gazdasági épület és garázs építmény esetében az adó alacsonyabb összegben került megállapításra, míg lakás építmény esetében az adó összege sávosan, az építmény nagyságához igazodóan emelkedik.

Üdülő építmény esetén az adó 900,- Ft/m², míg a fentiek körébe nem tartozó építmények esetében 900,- Ft/m²-től sávosan emelkedik.

Magánszemély tulajdonában levő lakás építmény esetén kérelemre 50 %-os mentességben részesülnek a 70 év feletti adóalanyok, továbbá a lakás után megállapított adó mértékét fizetik azok a magánszemélyek, akik az üdülőként feltüntetett épületet életvitelszerűen lakják.

Ezen kedvezmények nem alkalmazhatók a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete után.

Az építményadóból befolyó adó összege 2022-ig az adónemek közül a legmagasabb bevételt jelentette az önkormányzatnak, azonban 2023-tól a helyi iparüzési adóbevétel közel 100 millió forinttal, 2024-ben pedig már több, mint 200 millió forinttal meghaladt azt.

Az elmúlt években tapasztalható ingatlanvásárlási roham 2023. év végére megtorpant, de, 2024-ben élénkülő lakáspiaci forgalom és csökkenő alku jellemezte a hazai lakáspiacot, mely városunkban is éreztette hatását (MNB lakáspiaci jelentés).

Tapasztalataink alapján több építkezés, felújítás, összevonás és megosztás van még folyamatban. Többségében új 2-4 lakásos társasházak épülnek.

A munka során még mindig nehézséget okoz, hogy a tulajdonváltásról sem a földhivatal, sem a közjegyzőt, sem az ügyvédet nem terheli tájékoztatási kötelezettség az önkormányzat felé, így az adatváltozásokról továbbra is nehezen értesülünk. Ami pozitívum, hogy a földhivatal küld határozati példányt a rendeltetési mód változásokról, valamint a Kormányhivatal a használatbavételi engedélyekről, a bővítésekről megküldi a hatósági bizonyítványt, illetve a határozatot.

2024. évben a 70 év felettiek kedvezménye 612 fő Adózót érintett, akik összesen 8.763.263,- Ft kedvezményben részesültek.

Az üdülőben, hétvégi házban életvitelszerűen tartózkodók kedvezményét 571 fő Adózó vette igénybe, összesen 32.836 m² adóköteles alapterülettel, ez 21.110.813,- Ft kedvezményt jelentett (kb. félmillió forinttal több a 2023-as évinél).

Összesen 9 487 Adózó, 11 753 db adótárgy után fizetett építményadót. Ebből a két legfontosabb tétel:

1. A lakásokra (4.427 Adózó; 5.920 db adótárgy) összesen 468.108 m² adóköteles adóalapot vallottak be, ami átlagosan 79 m² jelent.
2. A hétvégi házak (4 122 Adózó; 4 453 db adótárgy) után összesen 191.634 m² adóköteles adóalapot vallottak be, ami átlagosan 43 m² jelent.

Nem részleteztem a kereskedelmi egységek és az egyéb nem lakás céljára szolgáló építmények adózását.

Telekadó

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek, viszont mentes az adó alól az épülettel beépített ingatlan. Az adó mértéke az adott terület Helyi Építési Szabályzatban történt besorolásától függően 9-90,- Ft/m²-ig terjedő összeghatárok között került megállapításra.

Az adó kivetése a kötelezett által benyújtott adatbejelentés (bevallás) alapján történik, illetve egyre gyakrabban élünk az adóhatósági adómegállapítás lehetőségével. Az adó megállapításának ezen módját a bejelentést/bevallást elmulasztók esetében alkalmazza adóhatóságunk.

Az önkormányzat 592 telket adóztat, tavaly 588 volt. A telekadóból származó bevételünk 28.124.203 forintba teljesült, kb. 5 millió forinttal több, mint 2023-ban.

Kommunális jellegű adók

Magánszemély kommunális adója

Adókötelezettség 2024-ben azt a magánszemélyt terhelte, aki a város területén az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezett. Az adó évi mértéke lakásbérleti jogonként 17.000,- Ft, 2024-ben 20 adóalany volt.

Idegenforgalmi adó

Az adókötelezettség azt a magánszemélyt terheli, aki nem állandó lakosként a város közigazgatási területén legalább egy vendégéjszakát eltölt.

Az idegenforgalmi adó napi összege személyenként 430,- Ft.

2024. évben 105.779 db vendégéjszakából 79.019 db adóköteles vendégéjszakát vallottak be, 34.118.181,-Ft bevételt eredményezett, a 2023. évinél csupán 18.000 Ft-al kevesebb. Csökkenő tendencia mutatkozik az adónem alakulásában.

2019-től létrejött a Vendég Információs Zárt Adatbázis (VIZA) és a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ (NTAK), ezért a papír alapú vendégekönyv vezetési kötelezettség törlésre került a helyi adó rendeletünkből. Sajnos a rendszer még nem működik tökéletesen, de már bizonyos mértékig összevethetők és ellenőrizhetők az adatok.

Helyi iparűzési adó

A város illetékességi területén állandó jelleggel végzett vállalkozási tevékenység keletkeztet adókötelezettséget. Állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó évi mértéke az adóalap 2 %-a. Bevallást utólag kell tenni, 2024-ben a 2023. évi gazdasági tevékenység pénzügyi/könyvelési adatai alapján.

A kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló 2022. évi XIII. törvény (a továbbiakban: Kata tv.) 16-18 §-ai 2022. szeptember 1-jei hatállyal több ponton módosították a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényt (a továbbiakban: Htv.).

A változások lényege, hogy a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény szerinti kisadózó vállalkozások tételes adója, a „régik KATA”, mint adózási mód 2022. augusztus 31-ével – a törvény erejénél fogva – megszűnt.

A Htv. 39/B. §-ában szabályozott, egyszerűsített, tételes iparűzési adómegállapítás lehetősége csak a Kata tv. („új KATA”) hatálya alá tartozókra 2022. december 31-jétől vehető igénybe. A kisvállalkozók tételes adózásának lényege, hogy a nettó árbevétel nagyságától függően sávokba sorolják. 2024-ben 206-an választották ezt az adózási formát. KIVA adózást 127-en választottak.

A változás sajnos nem tette egyszerűbbé az iparűzési adóztatást, jelentősen megbonyolította és megnövelte a feladatokat, a könyvelők sincsenek teljesen tisztában az új szabályokkal. Sok a hibás bevallás.

2024. évre 1171 db Adózó vallott 1000 Ft-nál nagyobb adóalapot, ők összesen 490.355.163,- Ft fizetendő HIPA-t vallottak be.

Összesen 1450 adóalanyt tartunk nyilván, a 2023 évhez képest 14-el kevesebbet. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal által nyújtott adatszolgáltatásnak köszönhetően egyre pontosabb adatokkal tudunk dolgozni, és a helyi iparűzési adóbevallásokat is a NAV-on keresztül kell benyújtania a vállalkozóknak, mely egyfajta kontrollt is jelent.

Végrehajtási eljárások

Az év eleji betegállományból adódó létszámprobléma, valamint az ügyintézők változása miatt a végrehajtással kevesebbet tudott foglalkozni az adócsoporthoz. Az adóztatás, főleg a végrehajtási feladatok nem éppen a népszerű munkakörök közé sorolható. Összesen 63 végrehajtási eljárás indult, főképp hatósági átutalási megbízás (inkasszó) került kiadása, de nyugdíj- és jövedelem letiltás, valamint jelzálogjog bejegyzés is alkalmazásra került.

Megnövekedett feladataink mellett, problémát okoz, hogy az önkormányzat által nyilvántartott adóhátralék elaprózódott, csaknem tízezer Adós között oszlik meg.

A legnagyobb hátralékosok ellen viszont, továbbra is bíróságon próbáljuk a követeléseinket érvényesíteni. Az egyes eljárások akár több évig elhúzódhatnak.

Adó-és értékbizonyítványok

2024. évben 263 darab főszámon iktatott adó-és értékbizonyítvány kiállítására került sor. Ebből helyi lakosok hagyatéki ügyében további 101 darab adó-és értékbizonyítvány készült. A legtöbb esetben hagyatéki eljáráshoz szükséges az ingatlanok értékelése, de gyámhatósági eljáráshoz is több ízben került kiállításra. Az értékeléseket egy ügyintéző végzi, többi feladata mellett.

Elektronikus ügyintézés és az új helyi adó szakrendszer (ASP)

A programban továbbra is sok a hiba, és a Magyar Államkincstárnál megszüntetésre került a rendszerrel kapcsolatos segítség kérésének lehetősége. A program működésében jelentős fennakadások tapasztalhatók főképp akkor, amikor éves/féléves zárasi feladatok, illetve az egyenlegközlők készítése zajlik. Ilyen időszakokban országos leterheltség alatt áll az adószakrendszer, év elején nagyon dőcögősen tudunk indulni. A helpdesk nehezen elérhető. Az önkormányzatokat későn tájékoztatják a rendszerrel kapcsolatos fejlesztésekről, javításokról.

Statisztikai adatok

Adónemek	Adózók száma (éves bontásban)				
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
-					
Építményadó	8 616	8 800	8 695	9 121	9 487
Telekadó	556	564	608	582	592
Magánszemélyek kommunális adója	12	13	14	28	20
Idegenforgalmi adó	93	104	96	120	115
HIPA	1 334	1 331	945	1 436	1 450
Talajterhelési díj	0	34	23	47	47

Adóbevételek alakulása (adónemek szerint)	BEVÉTELEK (EZER FOTINT)									
	2020.		2021.		2022.		2023.		2024.	
	Előirányzat	Teljesítés	Előirányzat	Teljesítés	Előirányzat	Teljesítés	Előirányzat	Teljesítés	Előirányzat	Teljesítés
-										
Építményadó	300 000	281 000	281 000	308 692	281 000	332 043	310 000	321 076	310 000	348 528
Telekadó	20 000	20 123	23 000	30 400	23 000	31 519	23 000	23 368	24 000	28 124
Magánszemélyek kommunális adója	300	100	92	133	120	287	120	102	200	224
Idegenforgalmi adó	4 000	4 021	25 000	18 205	25 000	37 771	25 000	34 136	35 000	34 118
HIPA	310 000	248 159	140 000	269 002	400 000	306 823	400 000	417 569	380 000	566 934
Talajterhelési díj	40 000	841	0	461	0	1 799	0	893	0	1 113

Várható bevétel 2024. évben
(ezer Ft)

Adónem	Tervadat 2025. évre (ezer Ft)	Tervadat 2024. évre (ezer Ft)	Tényadat 2024. évre (ezer Ft)
Építményadó	340 000	310 000	348 528
Telekadó	27 000	23 000	28 124
Magánszemélyek kommunális adója	124	120	224
Idegenforgalmi adó	35 000	25 000	34 118
HIPA	380 000	400 000	566 934
Összesen:	782 124	758 120	977 928

Ügyirat statisztika 2024. évben

Adónem	Főszámon iktatott
Építményadó	1 797
Telekadó	232
Magánszemélyek kommunális adója	2
Idegenforgalmi adó	363
HIPA	4 774
Gépjárműadó	5
Talajterhelési díj	67
Adó-és érték bizonyítvány	263
Összesen:	7 503

A fenti számok csak a főbb adóügyekben keletkezett iratok számát tükrözi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a fent leírtak alapján fogadja el az alábbi határozatot:

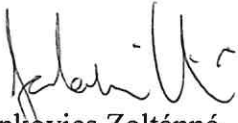
Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. évi adóztatási tevékenységről szóló beszámolót az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Határidő: azonnal

Gárdony, 2025. október 21.



Jankovics Zoltánné
jegyző



Készítette: Kőműves Éva
adóügyi csoportvezető