OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 167/2024.

ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2024. november 14-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítása

Előterjesztő: **Baranyi Krisztina polgármester**

Készítette: **Berner József irodavezető**

Előzetesen tárgyalja: **Gazdasági Bizottság 2024. november 12.**
Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság 2024. november 12.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	[X]	
Határozat	[ ]	**normatív**
	[ ]	**hatósági**
	[ ]	**egyéb**

A döntéshez egyszerű	[ ]	
minősített	[X]	**többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	[X]
nem	[ ]

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. [X]

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. [ ]

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. [ ]

IDŐSBARÁT
ÖNKORMÁNYZAT

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló többször módosított 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott jogkörében eljárva, a helyi adókról szóló többször módosított és kiegészített 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1.§ (1) és (2) bekezdésében adott felhatalmazása alapján megalkotta és elfogadta a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) rendeletét (a továbbiakban: rendelet).

A Htv. 6. § c) pontja alapján *az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét - 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.*

A Magyar Államkincstár által megküldött, a Pénzügyminisztérium „az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, vármegyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról 2025. január 1-jétől szóló tájékoztató levele alapján a 2025. évre vonatkozó adómaximum értékek az alábbiak:

Építményadó: 2 950,1 Ft/m^2
Telekadó: 536,4 Ft/m^2

A Htv. alapján felfelé kerekítésre nincs lehetőség, valamint tizedfillérben nem lehet fizetni.

A Tisztelt Képviselő-testületnek figyelembe kell venni a 2025. évre vonatkozóan az adómérték meghatározásakor, az alábbiakat:

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. § szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, amiből következik, hogy valamely adóév 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (adómérték, adómentesség, adókedvezmény) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 31. napon léptethető hatályba.

A Htv. 6. § a) pont utolsó fordulata alapján adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható.

Amennyiben az önkormányzat 2025.01.01-én kíván hatályba léptetni új adórendeletet, illetve módosító adórendeleti rendelkezést, ezért azt legkésőbb 2025.12.01-ig ki kell hirdetni a helyben szokásos módon.

A helyi építmény- és a telekadó mértékét a 2024. adóévre módosította utoljára a Képviselő-testület.

Jelen rendeletmódosítás javaslatot tesz az alkalmazott adómértékek részbeni szinten tartására, részbeni differenciált emelésére, amely emelésnek a mértéke figyelembe veszi az adózók terhelhetőségét, a fizetési hajlandóságot és készséget, valamint az elmúlt évek során alkalmazott gyakorlatot.

Az adómérték megállapításakor további szempont a Ferencvárosi Önkormányzat gazdálkodásának stabilitásához szükséges bevételek felelős tervezése. A folyamatosan emelt szolidaritási adó mellett az iparűzési adóbevételek növekedésének elvonásával a kormány tovább csökkenti az elmúlt években már amúgy is megrövidített önkormányzatok bevételeit. Az ország leromlott gazdasági helyzete és aggasztóan gyenge kilátásai az önkormányzati adóbevételek további csökkenését vetítik előre.

Az előterjesztés mindazonáltal érintetlenül hagyja a legfeljebb 200 nm-es kereskedelmi célú helyiségek havi 1920 Ft-os építményadóját. Azok a ferencvárosi kisvállalkozások, amelyek amúgy is a recesszió legkiszolgáltatottabb gazdasági szereplői, így az ismert inflációs környezetben legalább helyiségeik építményadó kötelezettségeiket illetően relatív könnyebbséget élvezhetnek. A rendelet által érintett adózók elsöprő többsége, mintegy 80 százaléka ebbe a csoportba tartozik.

A legnagyobb, 1000 nm feletti adóztatott területek ugyanakkor nagyvállalkozások tulajdonában állnak. E cégek, vállalkozásaik volumene miatt kevésbé érzékenyek a helyi adók változására, hiszen árbevételük, nyereségük szempontjából is relatíve kis összeget tesz ki az építményadó. A felső kategóriába eső alapterületű adótárgyak építményadóját 2950 Ft-ra javaslom megemelni. Egy 10.000 nm hasznos alapterülettel rendelkező építmény esetén a növekmény évi 4,5 millió forint.

Javaslom egyúttal eltörölni a kereskedelmi célú vállalkozásoknak az adórendeletben eddig meglévő megkülönböztetését. A nem-kereskedelmi tevékenységet folytató, a környezetre gyakran komoly terhelést jelentő ipari tevékenység alacsony adóztatása nem elfogadható.

Építményadó

A 2025-ös adóévben változatlanul mentességet élvez a rendelet szerinti a magánszemély tulajdonában lévő lakás, amelyben a magánszemély adóalany, illetve annak hozzátartozója tartós ottlakásra rendezkedett be, és ahol életvitelszerűen ott lakik. Szintén mentes az építményadó alól:

- a lakóépületben található, a társasház közös tulajdonában és használatában álló helyiség,
- a magánszemélyek tulajdonát képező önálló garázs 16 m2-t meg nem haladó része, valamint a teremgarázsban lévő és magánszemély tulajdonában levő gépkocsi beállók teljes területe, továbbá
- a magánszemélyek tulajdonában álló, az ingatlan nyilvántartásban tárolóként bejegyzett helyiségek teljes területe, ha azok hasznos alapterülete az adózóra eső tulajdoni hányad alapján a 10 m2-t nem haladja meg

A magánszemélyek tulajdonában álló, mentességet nem élvező lakások adómértéke változatlanul 500 ft / nm összegben kerül megállapításra.

A javasolt adómértékek a helyi sajátosságok figyelembe vételével az építményadó esetében a Képviselő-testület mérlegelése alapján a következők szerint változik. Új kategóriaként a kerületben működő kisvállalkozások megsegítése érdekében legfeljebb 200 nm-ig az adómérték nem emelkedik, a 2024-es szinten kerül megállapításra (1920 ft /nm).

Szintén új kategóriaként jelenik meg a 200 nm meghaladó, de 1000 nm alapterületet el nem érő kereskedelmi egység, mely esetben az adómérték 2500 ft / nm.

Végül az 1000 nm feletti hasznos alapterületű kategória adómértéke 2950 ft / nm, mely egységesen kerül megállapításra, eltörölve a korábbi évek kereskedelmi egységekre alkalmazott megkülönböztető adómértéket.

Az építményadó tekintetében a lehetséges adómértékekhez tartozó adókivetések nagysága az alábbiak szerint alakulna a jelenleg adóztatott négyzetmétert (ASP.ADO adónyilvántartó programból nyert adat) alapul véve, valamint a jelenleg hatályos sávokat tekintve:

1. Magánszemélyek lakásai

	Adómérték	Adóztatott hasznos alapterület (kerekítve)	Fizetendő adó
	Ft/m^2	m^2	Ft
Hatályos adómérték	500	161 016	80 508 146
Javasolt	**500**		**80 508 146**

2. A 200 m2 hasznos alapterületet meg nem haladó ingatlanok esetében változatlanul 1920/m2/év maradna.

		Adómérték	Adóztatott hasznos alapterület (kerekítve)	Fizetendő adó
		Ft/m^2	m^2	Ft
200 m2-t meg nem haladó ingatlanok a kizárólag magánszemélyek tulajdonában álló lakások kivételével	Hatályos adómérték	1 920	186 822	358 698 333
	Javasolt	**1 920**		**358 698 333**

3. Kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok 200 m2 meghaladó és 1 000 m^2 hasznos alapterület meg nem haladó között:

		Adómérték	Adóztatott hasznos alapterület (kerekítve)	Fizetendő adó
		Ft/m^2	m^2	Ft
kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok 200 m2 felett és 1 000 m2 hasznos alapterület alatt	Hatályos adómérték	1 920	88 834	170 561 160
	Javasolt	**2 500**		**222 084 844**

4. A 200 m2 hasznos alapterület meghaladó nem kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok, valamint a 1 000 m2 feletti hasznos alapterületű kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok esetében 1 920 Ft/ m2/ évről, illetve 2 500 Ft/ m2/ évről egységesen 2 950 Ft/ m2/ év-re emelkedne, ide nem értve a kizárólag magánszemélyek tulajdonában álló lakásokat:

		Adómérték	Adóztatott hasznos alapterület (kerekítve)	Fizetendő adó
		Ft/m^2	m^2	Ft
nem kereskedelmi egységek 200 m2 felett	Hatályos adómérték	1 920	1 105 345	2 122 263 071
	Javasolt	**2 950**		**3 260 768 781**
kereskedelmi egységek 1 000 m2 felett	Hatályos adómérték	2 500	831 691	2 079 227 500
	Javasolt	**2 950**		**2 453 488 450**

A teljes adóztatott terület (kerekítve) 2 373 708 m^2. Az adóztatott terület kapcsán mindenképp meg kell jegyezni, hogy nem tartalmazza azon előírásokat, amelyek esetén törvényi-, rendeleti mentesség (ideértve a Htv. 3. § (2) (3) bekezdés szerinti ún. „feltételes mentességet”is) áll fenn, tehát a jelzett terület után az adófizetési kötelezettség ténylegesen fennáll.

Összefoglalóan tehát a javasolt adómértékek az építményadó esetében a Képviselő-testület mérlegelése alapján a javaslat szerint:

- a kizárólag magánszemélyek tulajdonában álló lakások esetében változatlanul 500 Ft/m^2/év maradna,
- a 200 m^2 hasznos alapterület meg nem haladó ingatlanok esetében változatlanul 1 920 Ft/ m^2/ év, ide nem értve a kizárólag magánszemélyek tulajdonában álló lakásokat,
- a 200 m^2 hasznos alapterületet meghaladó és az 1 000 m^2 hasznos alapterület meg nem haladó kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok esetében 1 920 Ft/m^2/évről 2 500 Ft/ m^2/év-re emelkedne
- a 200 m^2 hasznos alapterület meghaladó nem kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok, valamint a 1 000 m^2 feletti hasznos alapterületű kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok esetében 1 920 Ft/ m^2/ évről, illetve 2 500 Ft/ m^2/ évről egységesen 2 950 Ft/ m^2/ év-re emelkedne, ide nem értve a kizárólag magánszemélyek tulajdonában álló lakásokat

A hatályos rendelet szerinti adómértékekkel számolva a fizetendő adó összege összesen 4 811 258 210 Ft, míg javaslatban foglaltak szerint 6 375 548 554 Ft. Összesen az adótöbblet a 2025. év vonatkozásában 1 564 290 344 Ft lenne.

Telekadó

A telekadó esetében a javasolt adómérték a Képviselő-testület mérlegelése alapján a javaslat szerint 536 Ft/m^2/év lenne. Az elmúlt évekhez hasonlóan a telekadó megállapítása esetén a cél a beépítés ösztönzése.

A telekadó tekintetében a javasolt adómértékhez tartozó adókivetések nagysága az alábbiak szerint alakulna a jelenleg adóztatott négyzetmétert (ASP.ADO adónyilvántartó programból nyert adat) alapul véve:

	Adómérték	Adóztatott terület (kerekítve)	Fizetendő adó
	Ft/m^2	m^2	Ft
Hatályos adómérték	456	1 673 519	763 124 590
Javasolt	536		897 006 097

A teljes adóztatott terület (kerekítve) 1 673 519 m^2. Az adóztatott terület kapcsán mindenképp meg kell jegyezni, hogy nem tartalmazza azon előírásokat, amelyek esetén törvényi-, rendeleti mentesség (ideértve a Htv. 3. § (2)-(3) bekezdés szerinti ún. „feltételes mentességet”is) áll fenn, tehát ezen terület után az adófizetési kötelezettség ténylegesen fennáll.

A hatályos rendelet szerinti adómértékkel számolva a fizetendő adó összesen 763 124 590 Ft, míg javaslatban foglaltak szerint 897 006 097 Ft, tehát az emelés összesen 133 881 507 Ft adótöbbletet eredményezne telekadó adónemben a korábban elfogadotthoz képest.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosításának tervezetét megtárgyalni és támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november ….

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

Döntési javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja a …/2024. sz. előterjesztés 1. sz. melléklete szerint a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …/2024. (…) önkormányzati rendeletet.

Határidő: 15 nap
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kihirdetésért

Mellékletek:
1. Rendelet-tervezet a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról
2. A helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet indokolása
3. A helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet hatásvizsgálati lapja

1.sz melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2024 (.....) önkormányzati rendelete
a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1.§ (1) bekezdésében, valamint a 43.§ (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

(1) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) Az adó éves mértéke – a (2)-(3) és (5) bekezdésben meghatározott eseteken kívül – 1 920 Ft/m2/év.”

(2) A Rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az adó éves mértéke a 200 m^2 hasznos alapterületet meghaladó és az 1 000 m^2 hasznos alapterületet meg nem haladó, kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok esetében 2 500 Ft/m^2/év.”

(3) A Rendelet 12. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az adó éves mértéke
a) a 200 m^2 hasznos alapterületet meghaladó, nem kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok, valamint
b) az 1 000 m^2 hasznos alapterületet meghaladó, kereskedelmi egységnek minősülő ingatlanok
esetében 2 950 Ft/m^2/év.”

2. §

A Rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § Az adó éves mértéke 536 Ft/m^2/év.”

3. §

Hatályát veszti a Rendelet 12. § (4) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2024. …….

Baranyi Krisztina
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

A rendelet 2024. ……..–én kihirdetve

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

2.sz melléklet az előterjesztéshez

A rendelettervezet részletes indokolása

Általános indokolás

A rendeletmódosítás az önkormányzat gazdálkodásának figyelembevételével költségvetési többlet elérését szolgálja

Az 1. és 3. §-hoz

Az építményadó vonatkozásában a 2025. évre vonatkozó adómértékeket tartalmazza.

A 2. §-hoz

A telekadó vonatkozásában a 2025. évre vonatkozó adómértéket tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

3.sz melléklet az előterjesztéshez

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló…/2024. (…) önkormányzati rendeletéhez.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló… /2024. (….) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: rendelet) foglaltak várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. § (1)-(2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt közvetlen hatásai nincsenek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása az építményadó differenciált mértékeinek emelésével 1 564 290 344 Ft többlet adóbevétel, a telekadó mértékének emelésével 133 881 507 Ft többlet realizálása.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása az adóiroda munkatársai részére többletfeladatot jelentenek (mértékmódosító határozatok adónyilvántartó programban rögzítése, kiküldése).

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jelenlegi rendeletmódosítás az önkormányzat gazdálkodásának egyensúlyát, az önkormányzati feladatok ellátásának költségvetési forrását kívánja biztosítani.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.