

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 91/2025.

Tárgy: A helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Grégerné Papp Ildikó jegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*


pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. november 12.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025. november 12.


polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adó rendelet felülvizsgálatára – az éves munkaterv ütemezése szerint – a vonatkozó törvényi változások figyelembevételével kerül sor.

A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok szerint lehetséges:

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

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

A Htv. által behatárolt mozgástérben a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és a Nagykovácsiban élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvényi kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét.

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

- vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó,
 - kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó,
 - helyi iparüzési adó,
 - települési adó
- bevezetésére.

Magánszemélyek esetében az önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy a törvényben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel és kedvezményekkel kibővítse. Az adókkal kapcsolatos önkormányzati kedvezményekről, mentességekről az adórendeletben kell rendelkezni.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti. A vagyoni típusú adók körében az adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozhatja meg az önkormányzat.

A bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható. A magasabb szintű jogszabály rendelkezései akkor is érvényesek, ha azt az alacsonyabb szintű jogszabály (önkormányzati rendelet) nem veszi át, és nem ismétli meg.

Az alábbiakban tájékoztatást nyújtok a helyi adóhatóság által az elmúlt 4 évben végzett adóztatási tevékenység néhány adatáról:

I. Építményadó

Adóév	2025	2024	2023	2022
Adózók száma	3.569	3530	3.547	3.532
Kivetési iratok száma	4.718	4691	4.702	4.689
Adóköteles terület /m ² /	372.573	346.651	321.881	319.536
Évi adókiivetés /e Ft/	228.506	212.607	202.370	197.224

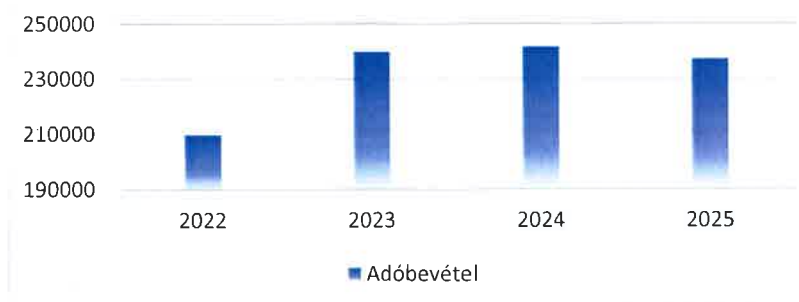
*(A 2025. évi adatok a 2025.09.30-i állapotot mutatják, továbbá nem tartalmazzák a 2025. II. féléves behajtási eljárások eredményeit)

Építményadó és telekadó esetében az adótárgyak tulajdonosainak (haszonélvezőinek) adóztatás alá vonása körülbelül 99%-os. A két adónem tekintetében idén 230 személy került felszólításra, mert nem nyújtották be az adóztatás alá vonást megalapozó adatbejelentő dokumentumot. Ebből 199 személy kötelezettségének 8 napon belül eleget tett, a fennmaradó 31 személynél jellemzően mulasztási bírság került megállapításra. Együttműködés hiányában az adó jellemzően adóellenőrzési eljárás keretein belül került megállapításra. 2021. évtől folyamatosan átfogó ellenőrzés keretében ellenőrizzük, hogy minden ingatlan esetében megtörtént-e az adatbejelentés, illetve az adózók által bevallott hasznos alapterület a valóságnak megfelel-e, valamint vizsgáljuk az igénybe vett kedvezmények jogszerűségét. Az ellenőrzés alapját az önkormányzati térinformatikai rendszer, valamint az Adó csoport munkáját segítő kolléga közreműködése adja. Az ellenőrzések sikerességét jól mutatja, hogy évről évre nő az adóköteles terület, ezzel együtt pedig az éves adókiivetés is. Építményadóban a 10.000 Ft feletti hátralékosok száma 517 (7 adózó elhalálozott és az örökösök még nem tudtak bevallást tenni, e személyek ellenőrzése folyamatos), a hátralék összege 37.245 e Ft. Az adókiintézkedések miatt a behajtási, illetve végrehajtási cselekmények foganatosítása jelenleg is folyamatban van. A rendelet szerinti időskorúaknak járó kedvezményt 3 fő vette igénybe, mely 45.000 Ft kedvezmény jóváírását jelenti.

Az építményadó eredeti előirányzata, teljesülése (e Ft-ban) és ezeknek egymáshoz viszonyított aránya az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

év	eredeti előirányzat	teljesülés	%-os arány
2021	186.000	188.488	101,3 %
2022	198.000	209.775	105,9 %
2023	205.000	239.859	117,0 %
2024	223.000	241.663	108,4 %
2025 (1-9 hó)	250.000	237.214	94,9 %

ÉPÍTMÉNYADÓ ADÓBEVÉTELEK ALAKULÁSA (EFT)



II. Telekadó

Adóév	2025	2024	2023	2022
Adózók száma	641	675	719	587
Kivetési iratok száma	698	719	741	697
Adóköteles terület /m ² /	482.092	509.131	519.240	512.212
Évi adókiivetés /e Ft/	120.583	127.319	132.547	128.053

*(A 2025. évi adatok a 2025.09.30-i állapotot mutatják, továbbá nem tartalmazzák a 2025. II. féléves behajtási eljárások eredményeit)

A telekadó bevételeket csökkenésének oka:

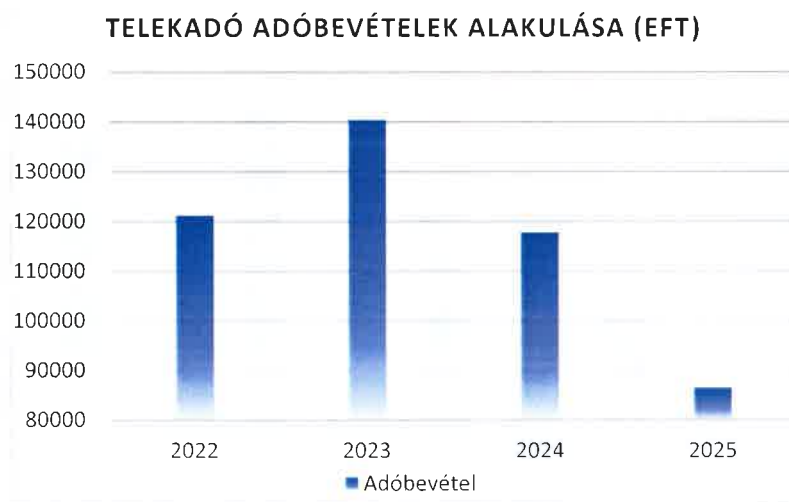
- A Kecskéháton az adóztatható telkek körülbelül 60%-át mezőgazdasági művelés alá vonták, amit a területileg illetékes szakigazgatási szerv közokiratban igazolt. Ezen ingatlanok mentesülnek az adófizetési kötelezettség alól. Az adóbevétel kiesés mértéke 2024. évben 21.030 e Ft, ezen felül 3.182 e Ft nagyságrendben adóellenőrzés került elrendelésre. 2025. évben továbbra is folynak adóellenőrzések, azonban a korábbi évek ellenőrzései okán a telkek jellemzően rendezett állapotban vannak, művelés nyomai láthatóak rajtuk.
- Településünk belterületén jellemző az üres telkek folyamatos beépítése, mely szintén a telekadó csökkenéséhez vezet.

Telekadóban a 10.000 Ft feletti hátralékosok száma 149, a hátralék összege 37.390 e Ft. Az adókiintékvőségek miatt a behajtási, illetve végrehajtási cselekmények fogatosítása jelenleg is folyamatban van.

2023. évi hatállyal módosultak a telekadó mentesség igénybevételeének szabályai. A mentességet azon ingatlanok tekintetében lehet igénybe venni, amelyek lakóház, hétvégi ház, illetve kereskedelmi egység megnevezésűek, vagy állandó tartózkodásra alkalmasak és lakófunkciót látnak el. A változtatás évente 24.541.e Ft többletelőírást eredményezett, azonban az átminősítések és beépítések miatt ez a többletelőírás évente csökken.

A telekadó eredeti előirányzata, teljesülése (e Ft-ban) és ezeknek egymáshoz viszonyított aránya az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

év	eredeti előirányzat	teljesülés	%-os arány)
2021	120.000	125.757	104,8 %
2022	115.000	121.220	105,4 %
2023	126.000	140.368	111,4 %
2024	125.000	117.800	94,2 %
2025 (1-9 hó)	115.000	86.474	75,2 %



III. Helyi iparűzési adó

Adóév	2025	2024	2023	2022
Adózók száma	1772	1.665	1.630	1.660
Adóalap /e Ft/	17.877.800	16.825.333	15.750.371	13.163.895
Évi adókiivetés /e Ft/	390.013	355.320	315.305	184.294

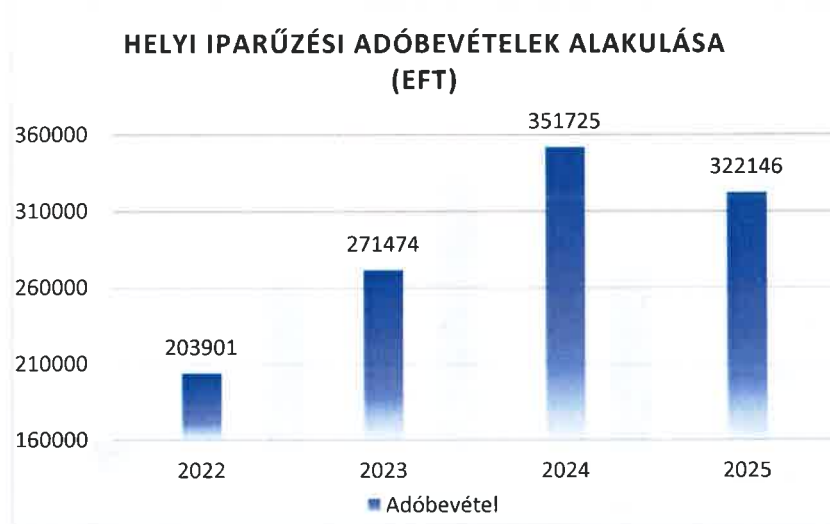
*(A 2025. évi adatok a 2025.09.30-i állapotot mutatják, továbbá nem tartalmazzák a 2025. II. féléves behajtási eljárások eredményeit)

A helyi iparűzési adó az egyik legbizonytalanabb módon tervezhető adóbevétel, mivel a vállalkozások is ki vannak téve a gazdasági környezet változásainak.

A bevallások és az adófolyószámlák egyeztetése folyamatosan halad. Az ellenőrzések és egyeztetések során több adózót felhívtunk bejelentkezésre, hiányzó bevallás megtételére, mely cselekmények hatására az adófolyószámlák is rendezésre kerültek. A jelentős mértékű adónövekedést a kollégák hatékony munkája, a 2023-2024 évben lefolytatott, hiányzó bevallásokra fókuszáló ellenőrzések eredményezték.

Az iparűzési adó eredeti előirányzata, teljesülése (e Ft-ban) és ezeknek egymáshoz viszonyított aránya az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

év:	eredeti előirányzat	teljesülés	%-os arány)
2021	160.000	177.342	110,8 %
2022	180.000	203.901	113,3 %
2023	260.000	271.474	104,4 %
2024	310.000	351.725	113,5 %
2025 (1-9 hó)	360.000	322.146	89,5 %



IV. Egyéb adók

Idegenforgalmi adó

Idegenforgalmi adó tekintetében 8 bejelentett adózónak 10 nyilvántartott szálláshelye van. 2025 évben összesen 518.300 Ft bevétel keletkezett.

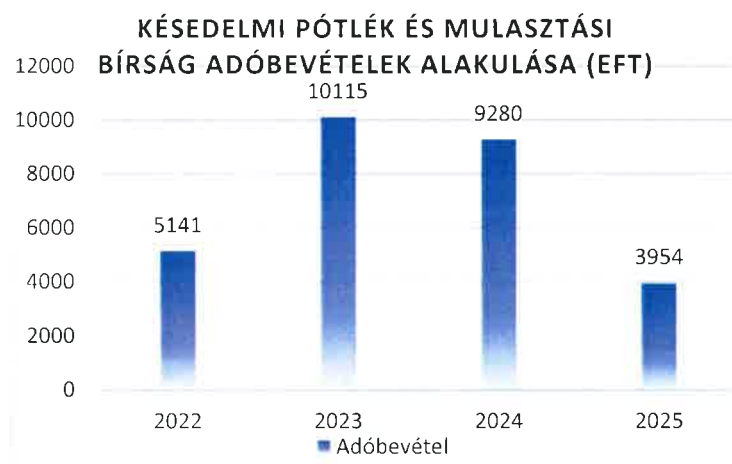
Talajterhelési díj

Talajterhelési díj vonatkozásában 2025. évben 54 adózót szólítottunk fel bevallás benyújtására. A 2.254.840 Ft előírásból 2025.09.30. napjáig 1.432.880 Ft bevételünk származott.

A bevallás benyújtását elmulasztók vonatkozásában mulasztási bírság kiszabására került sor.

Késedelmi pótlék és bírság

A 2025. évben 3.263.504 Ft késedelmi pótlék és 689.999 Ft bírság folyt be. A késedelmi pótlék és a bírság együttes teljesülése (e Ft-ban) és ezeknek egymáshoz viszonyított aránya az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:



Végrehajtási eljárás

Az adóhatóság 2025. I. félévében végrehajtási eljárás keretében összesen 109 521 574 Ft adóhátralékot hajtott be.

A második félévben a hátralék behajtása érdekében az adósoknak október hónapban 1100 fizetési felszólítás került kiküldésre. Azokkal az adózókkal szemben, akik továbbra sem egyenlítik ki tartozásukat, az adóhatóság november hónapban megindítja a végrehajtási eljárást. (Pl.: jövedelem letiltás, hatósági átutalási megbízás foganatosítása, NAV megkeresés végrehajtás céljából, jelzálogjog bejegyzése)

V. Helyi adó rendeletünk adómértékei a törvényi lehetőségek tükrében

A Nemzetgazdasági Minisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya részéről minden évben kiadásra kerül a helyi adóhatóságok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról szóló tájékoztatás.

A következő táblázat mutatja be, hogy a Ht. 6. §-ában foglalt számítás szerint mennyi az egyes adónemekben a legmagasabb alkalmazható adómérték (adómaximum) és azt a rendelet adómértékei milyen módon követik.

adónem	törvényi adómérték maximum	a rendelet hatályos adómértékei	eltérés a törvényi adómaximumhoz képest	
			Ft	%
építményadó Ft/m ² /év	2950	900-1100-1300- 1500	-2050	-69
			-1850	-63
			-1650	-56
			-1450	-51
telekadó Ft/m ² /év	536	belterület 250	-286	-53
		külterület 20	-516	-96
idegenforgalmi adó Ft/vendégj	804	300	-504	-63

Az összehasonlító táblázatból látszik, hogy a feltüntetett adónemekben az adómaximum alatt állnak hatályos adómértékeink.

Az iparüzési adóbevételek jogszabályban megengedett felső határa 2 %, ami megegyezik a Nagykovácsiban kiszabott mértékkel.

Az előző Képviselő-testület működése alatt az adómértékek egy alkalommal, 2020. január 1-től változtak, továbbá 2025. január 1-i hatállyal az építményadó mértékéhez további 1 adósáv került bevezetésre, amely a 350 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű építmények adóját érinti. A változás 36 adózót érintett és 2025. évtől évi 5.280.159 forint többletbevételt jelent az Önkormányzat számára.

Az elmúlt évek során az építményadó és a helyi iparüzési adókból származó adóbevételek növekedése, míg a telekadóból származó adóbevételek csökkenése tapasztalható, azonban az összesített adóbevételek összege évről évre növekszik.

Az önkormányzat működése stabil, kötelező feladatainak maradéktalan ellátása mellett önként vállalt feladatokat is tud teljesíteni.

Az adórendelet felülvizsgálata során kikértük a Képviselő-testület tagjainak véleményét, megkeresésünkre módosítási javaslat nem érkezett.

Fentiek lehetővé teszik, hogy a hatályos adórendelet módosítására a 2026. adóévre vonatkozóan ne kerüljön sor.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület egyszerű többséggel fogadja el a határozati javaslatot.

Nagykovácsi, 2025. november 12.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendeletet nem kívánja módosítani.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

