****

Hiv száma: *53239-3/2012.*

\_\_ napirend

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**rendelet-tervezete az építményadóról és telekadóról**

*/egy fordulóban kerül tárgyalásra/*

**Tisztelt Közgyűlés!**

Az Országgyűlés jelenleg is tárgyalja **az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló T/8750 számú törvényjavaslatot**. A törvényjavaslathoz nagy számú módosító javaslat érkezett, **végszavazás a bizottsági tárgyalások után a közgyűlési döntés előtt várható.**

Rendelet tervezetünk kidolgozása során ebből a „munkaanyagból” tudtunk meríteni, hiszen amennyiben 2013. január 1-jétől módosítani akarjuk a helyi adóinkról szóló rendeleteinket *(közte az építmény és telekadó rendeletet)*, úgy a **2012. novemberi közgyűlésnek** azokat el kell fogadnia. Ugyanis Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32.§-a alapján adókötelezettség, csak önálló jogszabályban, vagy csak kizárólag adózást érintő jogszabályokkal közösen szabályozható *(átláthatóság)* és adózókra terhes módosítás esetén **minimum 30 nappal a hatálybalépés előtt ki kell hirdetni.** Az adójogszabályok végleges elfogadása 47. héten várható.

**A Bizottsági anyagok kiküldését követően** - *időközben a 3. Matolcsy csomag részeként* – a **közműadó szabályozás jelentősen átírásra került** (*T/9166 számú javaslat a közművezetékek adójáról szóló 2012. évi \_\_ törvény*). Immár nem lesz az építményadó része, így nem helyben kell a T. Közgyűlésnek döntést hoznia a kérdésben, ugyanakkor – *sajnos az önkormányzatokra kedvezőtlenül* - az adóbevétel is állami bevétellé válik. (*Eger esetében ez cc-45-50 millió forint kiesést okoz*.)

Az önkormányzatokat érintő változások az adóbevételeket is érintik. Jövőre a **gépjárműadó bevétel kiesés** már jelentős lesz, hiszen az adó 60%-a nem marad az önkormányzatoknál. Eger esetében a bevételcsökkenés **meghaladja a 200-220 millió forintot**.

A rendeletalkotásra *(hatályon kívül helyezésre)* a felhatalmazást a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény *(továbbiakban: Htv.)* 1.-7. §-ai biztosítják.

**Törvényességi felhívásban foglaltak ismertetése:**

A Heves Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízottja **törvényességi felhívással** (X-B-07/901-2/2012) élt Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése felé, melyben kezdeményezte az **építményadó rendelet** - *még nem hatályos részének* - hatályon kívül helyezését. A jelzett jogszabályi szakasz szerint az önkormányzat az építményadóban **magasabb mértékkel kívánta 2013. évtől adóztatni a bel-, és külterületen lévő lakás céljára szolgáló építményeket**, abban az esetben, ha az adóalany a lakcímet igazoló hatósági igazolvány adatai szerint egri állandó lakcímmel nem rendelkezik.

A törvényességi felhívás indokolásában a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5017/2012/8. számú határozatában foglaltakra (*megjelent a Magyar Közlöny 2012/95. számában*) hivatkozott a Kormányhivatal.

Az **Alkotmánybíróság** ehhez hasonló helyi adó (*építményadó, telekadó, magánszemélyek kommunális adója*) ügyben több alkalommal is döntést (*határozatot*) hozott és **álláspontja szerint akkor nem ütközött** az Alkotmány 70/A. § (1) bekezdésébe az **olyan megkülönböztetés**, amikor **az állandó lakóhellyel a településen nem rendelkezők magasabb adókat fizettek**, ha ennek elfogadható indokai voltak. Az Alkotmánybíróság határozataiban azt is kifejtette, hogy az „*állandó lakosok adókedvezménye mindezek alapján - jelen esetben az önkormányzati gazdaságpolitika része”* - mely nem minősíthető ésszerűtlen, önkényes különbségtételnek.

A Kúria – *és a Kormányhivatal* - álláspontja szerint is „***minden adóalany esetében a teherbíró képességhez igazítottan köteles az adófizetés mértékét megállapítani***” az önkormányzati jogalkotó, azaz a Közgyűlés. Maga a Kúria is megfogalmazta, hogy a „kötelezettség tartalma pedig a vagyontömeg és az adóalany teherviselő képességéhez kell igazodjon.” Azaz, nem csak a vagyontömeg a meghatározó és differenciáló tényező, hanem más teherviselő képességet befolyásoló tényező is az lehet. Ezek a „fordulatok” – álláspontunk szerint - arra is utalnak, hogy nem is lehet egy adómértékkel *(vagy azonos módon)* adóztatni az azonos csoportba tartozó épületeket *(például: lakások),* hiszen az adóalanyok - teherviselő képesség tekintetében - rendkívül heterogén csoportokat képviselnek.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa jelzett határozatában foglaltakat tiszteletben tartva, a törvényességi felhívásban **kifogásolt önkormányzati rendeleti szabályozás jövő évben nem épül be javaslatunkba**, annak ellenére, hogy sok önkormányzat alkalmaz hasonló adófizetési eltérítést. *(A tárgykörben készült levelezés a mellékletben csatolásra került.)*

A Nemzetgazdasági Minisztérium szakmai álláspontja szerint – *szóbeli* – lehetséges az ilyen irányú önkormányzati kedvezménnyel történő eltérítése, azaz adókedvezménnyel lehet eltérő fizetési kötelezettséget megállapítani…..*(Írásos állásfoglalás még nem érkezett meg.*)

**Törvény módosítás illetve változás rövid ismertetése:**

A Htv. 6. §-a c) pontja értelmében a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóra, az alapterület szerint működtetett telekadóra, a magánszemély kommunális adójára és a tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással *– 2003. évtől kezdődően 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 a fogyasztói árszínvonal-változás (infláció) a 2003. évben 4,7 %, a 2004. évben 6,8 %, a 2005. évben 3,6 %, a 2006. évben 3,9 %, a 2007. évben 8 %, a 2008. évben 6,1 %, a 2009. évben 4,2 %, a 2010. évben 4,9 %, a 2011. évben 3,9 % volt. A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát az említett adónemekben az adómaximumot (a törvényi felső adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-el, 1,042-vel, 1,049-cel, 1,039-cel) **2013. január 1-jétől** a következő táblázat tartalmazza.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Építményadó:** | **1 722,9** | Ft/m2 |
| **Telekadó:** | **313,2** | Ft/m2 |
| Magánszemély kommunális adója | 26 628,0 | Ft/adótárgy |
| **Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó** | **469,9** | Ft/vendégéjszaka |

**Önkormányzati rendelet módosítási javaslat:**

**Vagyoni típusú adókat érintő módosítások**

**Adómérték valorizálása**

Az ***ingatlanok adóztatásában*** nagyobb mozgástere van az önkormányzatnak, mint például a helyi iparűzési adóban. Építmény és telekadó szolgál az ingatlanok *(építmény, telek)* adóztatására.

Önmagában a ***telekadóban* nem javasolt mérték emelés és adóalap kiszélesítés sem**, holott a maximális adómérték emelkedik 2013. évtől 313 Ft/m2.

A második legnagyobb bevételt jelentő ***építményadóban*** az előterjesztő **mérték emelésre** tesz javaslatot. A változtatások *– elsősorban költségvetési okok miatt –* mind a magánszemélyeket, mind a vállalkozásokat érintené. A javaslat együttes **pénzügyi kihatása cc.: 44-46 millió forint**.

Az előterjesztő megvizsgálta a lakások adómértékeinek emelését is, ám ezt a megélheti költségek emelkedése következtében elvetette és nem kívánta növelni az adóterheket. Az **egri lakások átlagos adója 6500 forintra tehető**, a közel 24 ezer lakás adója, ha emelést tervezünk cc. 15-16 millió bevételi többletet jelenhetne, ám önmagában a határozatok postaköltsége is jelentős. *(A megyei jogú városokban adóztatott 100 m2 alapterületű lakás átlaga 14.913 Ft, Egerben ez az érték (45%-kal) 6.813 forinttal kevesebb. Nyugdíjasok esetében az átlag 14.406 Ft, Egerben ez az érték (71%-kal) 10.356 forinttal kevesebb.)*

**A lakások és pincék után fizetendő adó összegét az előterjesztő nem tervezi emelni.** Így bár az **adómérték egységes 162 Ft/m2-re** változna, a **kibővített 50%-s adókedvezmény** érték bevezetéssel **ellensúlyozzuk a fizetendő adó nagyságát**. A lakás céljára szolgáló építmény után, ha az adóalany az adóév első napján lakcímet igazoló hatósági igazolvány adatai szerint ott állandó lakcím szerint bejelentkezett és azt ténylegesen (*életvitelszerűen*) is lakhelyként használja 50%-os mértékű adókedvezményre lesz jogosult. Ennek alapján a lakásként használt épület 81 Ft/m2-es mértékkel adózik.

A többgyermekes és nyugdíjas tulajdonosok **adókedvezményét sem kívánja az előterjesztő elvonni**, így azok továbbra is 50 százalékban csökkenthetik a számított adók értékét.

A valorizáció következtében 1.580 Ft/m2-ról az adó törvényi mértéke 1.722 Ft/m2-ra emelkedik. A mérték **emelkedés nagysága 8.98%.** Az adótárgyak többségénél **megközelítőleg 9%-os** valorizációt tervezünk, a könnyebb alkalmazás miatt kerekítve.

**Pénzintézetek, biztosítók, távközlési, energiaellátó** tevékenység végzése továbbra *(maximum közeli mértékkel)* is az **átlagot meghaladóan** kerülne adóztatásra.

Megyei jogú városok adataival Eger építményadóztatását összehasonlítva megállapítható, hogy az extra különadóval (\*) sújtott társaságokon kívül átlag alatti az adókivetés mértéke.

Az **1. és 2. mellékletek bemutatják**, hogy a Megyei jogú városok átlagához képest Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén mekkora nagyságúak az éves adóösszegek és milyen nagyságú az eltérés.

Az adómaximumok kihasználását a **3. melléklet** tartalmazza és részletezi.

A mellékletként csatolt *„Megyei Jogú Városok helyi ingatlan adózásának bemutatása*” összehasonlítja más megyeszékhelyek épületekre kiható adóztatási gyakorlatait.

Az **adóeljárási szabályaink tervezett változtatásai** is beépülnek a rendelet-tervezet szövegébe, így a jövőben ennek megfelelőn lehet, illetve kell a bevallásokat, befizetéseket teljesíteni az adózóinknak.

**A Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság ülésén javasolta a rendelete-tervezet 2. melléklet 4. sorában szereplő adómérték 100 forinttal történő emelését, ezt az előterjesztő befogadta, így a tervezetben az adómérték 700 Ft/m2/év-re változott.**

„

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *4.* | *Kiemelt kereskedelmi övezetben elhelyezkedő mélygarázs, parkoló céljára szolgáló építmény után:* | ***700*** *Ft/m2/év* |

„

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelet-tervezet elfogadására.

Eger, 2012. november

22.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Dr. Kovács Luca s.k.** |
|  | Eger Megyei Jogú Város Jegyzője |

1. melléklet

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2012. év  Magánszemélyek | Eger adó | MJV átlag adó | eltérés |
| Lakás lakcím szerinti lakáscélú használat esetében (100m2) | 8100 | 14913 | 6813 |
| Lakás lakcím szerinti lakáscélú használat esetében, ha az adóalany öregségi nyugdíjra jogosult (100m2) | 4050 | 14406 | 10356 |
| Lakás nem lakcím szerinti lakáscélú használat esetében (100m2) | 16200 | 46240 | 30040 |
| Külvárosi nem lakás és nem üzleti célt szolgáló építmény esetében (100m2) | 33750 | 36117 | 2367 |
| Külterületi nem lakás és nem üzleti célt szolgáló építmény (pl.: hétvégi ház) esetében (100m2) | 13500 | 40515 | 27015 |
| Pince (100m2) | 6000 | 68794 | 62794 |
| Belvárosban lévő üzleti célú építmény (pl.: iroda) esetében (100m2) | 55000 | 104525 | 49525 |
| Külvárosban lévő üzleti célú építmény (pl: üzem) esetében (100m2) | 55000 | 87695 | 32695 |
| Külterületen lévő üzleti célú építmény (pl.: műhely) esetében (100m2) | 55000 | 81269 | 26268 |

1. melléklet

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2012. év  Jogi személyek | Eger adó | MJV átlag adó | eltérés |
| Bel és külterületen lévő lakás építmény esetén (100m2) | 55000 | 62553 | 7553 |
| Nem lakás céljára szolgáló építmény (pl.: üzlet) esetében (100m2) | 55000 | 123660 | 68660 |
| Kiemelt kereskedelmi övezetben lévő (pl.: bolt) építmény esetében (100m2) | 140000 | 111530 | -284470 |
| Kiemelt kereskedelmi övezet mélygarázsa (100m2) | 55000 | 68058 | 13058 |
| \*Hitelintézeti, pénzügyi, biztosítási tevékenység céljára szolgáló építmény (100m2) | 165000 | 130972 | -34029 |
| \*Bolti kiskereskedelmi, távközlési, energiaellátó vállalkozás céljára szolgáló építmény  (1000 m2) | 1650000 | 1014671 | -635329 |
| Pince (1000 m2) | 250000 | 787412 | 537412 |
| Szociális, egészségügyi, gyermekvédelmi, nevelési- oktatási intézmény céljára szolgáló építmény (100m2) | 25000 | 71870 | 46870 |
| Egy hrsz ingatlan ahol az alapterület 1000 m2 | 750000 | 916048 | 166048 |

1. melléklet

Néhány konkrét modellszámítás az adómérték valorizációja miatti bekövetkező adóváltozásra

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **megnevezés** | **példa (m²)** | **adómérték 2012** | **tervezett adómérték 2013** | **Adómax**  **/1722Ft/ %-a** | **évi adó (Ft) 2012** | **évi adó (Ft) 2013** | **adófizetési többlet** |
| msz lakás állandó lakcím | 70 | 81 | 81 nettó | **4,70%** | 5 670 | 5 670 | 0 |
| ua nyugdíjas | 70 | 40,5 | 40,5 nettó | **2,35%** | 2 835 | 2 835 | 0 |
| msz lakás nem állandó lakcím | 70 | 162 | 162 | **9,40%** | 11 340 | 12 600 | 0 |
| msz nem lakás nem üzleti belvárosban | 50 | 450 | 500 | **29,04%** | 22 500 | 25 000 | 2 500 |
| msz nem lakás nem üzleti külvárosban | 50 | 337,5 | 370,0 | **21,49%** | 16 875 | 18 500 | 1 625 |
| msz nem lakás nem üzleti külterületen | 50 | 135 | 150 | **8,71%** | 6 750 | 7 500 | 750 |
| msz pince 500 m² alatt | 50 | 60 | 60 | **3,48%** | 3 000 | 3 000 | 0 |
| msz pince 500 m² felett | 600 | 150 | 150 | **8,71%** | 90 000 | 90 000 | 0 |
| **msz hrsz 500 m² felett** | 600 | 750 | 800 | **46,46%** | 450 000 | 480 000 | 30 000 |
| msz szoc., eü., gyvéd., okt.int. | 50 | 250 | 400 | **23,23%** | 12 500 | 20 000 | 7 500 |
| msz belv.,külv.,kült. üzleti | 100 | 550 | 600 | **34,84%** | 55 000 | 60 000 | 5 000 |
| **msz nem lakás külterületi 500 m² felett** | 600 | 350 | 400 | **23,23%** | 210 000 | 240 000 | 30 000 |
| nem msz lakás | 100 | 550 | 600 | **34,84%** | 55 000 | 60 000 | 5 000 |
| nem msz egyéb nem lakás | 100 | 550 | 600 | **34,84%** | 55 000 | 60 000 | 5 000 |
| **nem msz kiemelt ker. övezet** | 1000 | 1 400 | 1 700 | **98,72%** | 1 400 000 | 1 700 000 | 300 000 |
| **nem msz kiemelt ker. öv. mélygarázs** | 1000 | 550 | 600 | **40,65%** | 550 000 | 700 000 | 150 000 |
| nem msz hit., pü., bizt., egyéb pü-i tev. | 100 | 1 650 | 1 700 | **98,72%** | 165 000 | 170 000 | 5 000 |
| nem msz szerencsejáték, gyorsétterem | 100 | 1 650 | 1 700 | **98,72%** | 165 000 | 170 000 | 5 000 |
| **nem msz bolti kker., távk., energiaell.** | 1000 | 1 650 | 1 700 | **98,72%** | 1 650 000 | 1 700 000 | 50 000 |
| nem msz pince 500 m² alatt | 100 | 60 | 60 | **3,48%** | 6 000 | 6 000 | 0 |
| nem msz pince 500 m² felett | 1000 | 250 | 250 | **14,52%** | 250 000 | 250 000 | 0 |
| **nem msz hrsz 500 m² felett** | 1000 | 750 | 800 | **46,46%** | 750 000 | 800 000 | 50 000 |
| nem msz szoc., eü., gyvéd., okt.int. | 100 | 250 | 400 | **23,23%** | 25 000 | 40 000 | 15 000 |