



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 27. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: *Javaslat a helyi adórendelet felülvizsgálatára, és a módosítás irányvonalainak meghatározására*

Melléklet: *Jelenleg hatályos adórendelet*

Előterjesztő: Barna Ervin Árpád polgármester

Előterjesztés előkészítője: Pap Krisztina aljegyző

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Huszár Máté jegyző

Az előterjesztést előzetesen bizottság nem tárgyalta.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Jogsabályi háttér bemutatása

Magyarország Alaptörvényének 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 *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 13. pontja szerint helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;

Az önkormányzat adómegállapítási lehetőségeit és azok korlátait a *helyi adókról* szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) határozza meg. A Htv. I. fejezete rögzíti mindazon szabályokat, amelyek az adóalap, az adómérték, a mentességek és a kedvezmények meghatározására, valamint azokérvényesítésére vonatkoznak. A Htv. célja, hogy az önkormányzatok adópolitikájuk kialakításakor figyelembe vegyék a település sajátosságait, a gazdálkodási feltételeket, valamint az adóalanyok teherviselő képességét.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *helyi adókról* szóló 1/2021. (I.11.) ö.r.-e (a továbbiakban: Rendelet; *I. melléklet*) rendelkezik a helyben bevezetett adónemekről, azok mértékéről, illetve az esetleges mentességekről. A Rendelet 2022. októberében került módosításra ezt megelőzően, akkor az építményadó mértéke jelentősen 850.- Ft/nm/év-ről 1 600.- Ft/nm/év-re emelkedett 2023. január 1. napjától. Azóta az adómértékek emelésére nem került sor.

A Rendeletben rögzített adómértékek, kedvezmények és mentességek kialakításakor a képviselő-testületnek nemcsak a helyi körülményeket kell mérlegelnie, hanem a magasabb szintű jogszabályok előírásait is. A Htv. keretrendszer biztosít, amelyet a helyi önkormányzati szabályozásnak kell tartalommal megtöltenie.

A Htv. 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga - többek között - arra terjed ki, hogy az adó mértékét - a Htv.-ben 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-változásával, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóév megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonalváltásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összeg - **adómaximum**) figyelemmel - megállapítja. A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumánál.

Községünkben az ide települt cégeknek, logisztikai központoknak stb. köszönhetően jelentős a helyi adóbevételek aránya az önkormányzati költségvetésben.

II. Bevezetett és bevezethető helyi adónemek, adómaximumok, és jelenlegi adómértékek

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát az adómaximumokat bevezetett, illetve bevezethető adónemenként az alábbi táblázatban mutatjuk be 2026. január 1-jétől, korrigálva a KSH számaival immár a 2024. évi inflációval emelve:

Adónem	Adómaximum (2025.01.01- től)	Adómaximum (2026.01.01- től)	Bevezetett adónemek (Nagytarcsán)	Jelenlegi adómérték (Nagytarcsán)
Építményadó (épület, épületrész után)	2 950,1.- Ft/nm/év	3 059,2.- Ft/nm/év	x	1 600.- Ft/nm/év
Telekadó	536,4.- Ft/nm/év	556,8.- Ft/nm/év	x	20.- Ft/nm/év
Magánszemélyek kommunális adója	17 000.- Ft/év/adótárgy	17 000.- Ft/év/adótárgy	-	-
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után)	legfeljebb a szállásdíj 4 %-a / 300.-Ft/fő/éj	legfeljebb a szállásdíj 4 %-a / 300.-Ft/fő/éj	-	-
Helyi iparüzési adó	2%	2%	x	2%

1. Építményadó

1.1 Nagytarcsán a kereskedelmi egységek (Htv. 52. § 45. pont: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagylatozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész) után adózók adatai 2025. október 16. napján az ASP Adószakrendszer szerint:

Kereskedelmi egység	Egyéb adóalany (db)	Adótárgy (db)	Terület (nm)	Kivetett adó (Ft)
	70	76	22 879	36 606 896.-

1.2. Nagytarcsán a szállásépületek (Htv. 52. § 46. pont: az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész) után adózók adatai 2025. október 16. napján az ASP Adószakrendszer szerint:

Szállásépület	Egyéb adóalany (db)	Adótárgy (db)	Terület (nm)	Kivetett adó (Ft)
	1	1	217	347 200.-

1.3. Nagytarcsán az egyéb nem lakás céljára szolgáló épületek (Htv. 52. § 47. pont: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsoknak, gépjárműtárolóknak, raktáraknak, üvegházaknak, műhelyeknek, szervizeknek, üzemeknek, üzemcsarnokoknak, pincéknek, prérházaknak, hűtőházaknak, gyáraknak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképületek)

és a melléképületrész) után adózók adatai 2025. október 16. napján az ASP Adószakrendszer szerint:

<i>Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület</i>	Egyéb adóalany (db)	Adótárgy (db)	Terület (nm)	Kivetett adó (Ft)
	546	764	383 508	612 224 592.-

1.4. Nagytarcsán az egylakásos lakóépületben lévő lakást, a többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakást és üdülőt összevontan közöljük az alábbiakban 2025. október 16. napján az ASP Adószakrendszer szerint:

	Egyéb adóalany (db)	Adótárgy (db)	Terület (nm)	Kivetett adó (Ft)
<i>Egylakásos lakóépületben lévő lakás</i>	59	61	716	1 146 656.-
<i>Többlakásos lakóépületben egyéb épületben lévő lakás</i>	4	4	1 272	2 035 200.-
<i>Üdülő</i>	2	2	1 021	1 633 600.-
<i>Összesen</i>	65	67		4 815 456.-

A fentiekben bemutatottak összegzése az alábbi:

1.1-1.4	Egyéb adóalany (db)	Adótárgy (db)	Terület (nm)	Kivetett adó a 2025. évre (Ft)
	682	908	409 613	653 994 144.-

Az építményadó bevételek alakulását az elmúlt öt évre visszamenőleg az alábbiakban tanulmányozhatják:

Év	Építményadó bevétel
2021	229 899 067.-
2022	326 523 750.-
2023	619 575 681.-
2024	623 721 270.-
2025 01-09. hó	617 517 792.-

A táblázat számaiból kiolvasható, hogy a 2025. évre kivetett építményadó közel 95 százaléka már befolyt Önkormányzatunkhoz az év első kilenc hónapjában.

Ahogy a korábbiakban jelzett táblázatból kiolvasható a jelenlegi adómérték (1 600.- Ft/nm/év) az a jelenlegi „elméleti” adómaximum (2 950,1.-Ft/nm/év) 54,2%-a, ha a már 2026. évre valorizált „elméleti” adómaximumot (3 059,2.-Ft/nm/év) figyeljük, akkor annak 52,3%-a. Ahhoz, hogy az 54,2%-os viszonyszám megmaradjon az adómértéket 1 600.- Ft-ról 1 660.- Ft-ra kellene emelni.

További figyelembe veendő szempont a jelenlegi adómérték megállapítása óta eltelt időszakban az infláció magyarországi alakulása. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai alapján a 2022. évi infláció 14,5%-, a 2023. évi 17,6%-, a 2024. évi 3,7%-, míg az idei év első kilenc hónapjában 4,6% volt, vagyis, ha a 2022. évi inflációt nem is tekintjük, ahhoz, hogy reálértéken tartsuk az építményadó bevételt 25,9 százalékos emelést kellene végrehajtani, azaz 1 600.- Ft/nm/év mértékről 2 015.- Ft/nm/év mértékre.

A fentiekben bemutatott két érték (1 660.- Ft/nm/év; 2 015.-Ft/nm/év) közötti sávban kellene „gondolkodni”, amennyiben az építményadó emelését komolyan vesszük.

Az alábbiakban a két érték közötti adómértékekre készítettük számítást, amelyben bemutatjuk az adóemelés mértékét, az összes fizetendő adót, és a jelenlegihez viszonyított adóbevétel növekményt:

<i>Lehetséges adómérték (Ft/nm/év)</i>	<i>Emelés mértéke (%)</i>	<i>Tervezett építményadó bevétel (Ft)</i>	<i>Adóbevétel növekmény (Ft)</i>
1 660.-	3,75	679 957 580.-	25 963 436.-
1 700.-	6,25	696 342 100.-	42 347 956.-
1 750.-	9,375	716 822 750.-	62 828 606.-
1 800.-	12,5	737 303 400.-	83 309 256.-
1 900.-	18,74	778 264 700.-	124 270 556.-
2 000.-	25	819 226 000.-	165 231 856.-

Kiemelendő azonban, hogy egy esetleges adómérték emelésnél tekintettel kell lenni az adóalanyok teherviselő képességére, illetve azt is vizsgálni kell, hogy az emelés százalékos arányban mekkora a jelenlegi adóteherhez képest. Szem előtt kell tartani a fokozatosság elvét is, miszerint érdemes időről időre kisebb mértékben adót emelni, mint egyszerre nagyobb adóemelést végrehajtani. Az adómértékek, mentességek, kedvezmények megállapítása során további követelmény az is, hogy a szabályozásnak normatívnak kell lennie, és nem irányulhat egyetlen (illetve kevés számú) adóalanyra.

Véleményem szerint azonban – tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban a nagytarcsai ipari parkokban infrastrukturális célú fejlesztésre nem került sor – az építményadó mértékének emeléséből származó többletbevétel egy részét deklaráltan az említett ipari parkok fejlesztésére kellene fordítani.

2. Helyi iparüzési adóbevételek alakulása

A Rendelet értelmében a helyi iparüzési adó a Hvt. szerinti maximumon került megállapításra, az 2 %. A helyi iparüzési adó bevételek elmúlt öt évbeni alakulása az alábbi táblázatból leolvasható:

Év	HIPA bevétel
2021	955 402 132.-
2022	1 250 259 271.-
2023	2 049 081 455.-
2024	2 188 747 432.-
2025 01-09. hó	2 110 206 028.-
Összesen	8 553 696 318.-

A Rendelet mentességet nem állapít meg. Az iparüzési adó bevétel az elmúlt öt évben 2,2-szeresére emelkedett.

A szolidaritási hozzájárulást a kvázi gazdagabb önkormányzatoknak kell megfizetnie, amely alapja 2021. évtől kezdve az önkormányzatok adóerő-képességét meghatározó adóalap, vagyis minél több iparüzési adót fizetnek egy adott önkormányzatnak, annál magasabb a szolidaritási hozzájárulás összege. Fenti táblázatból látható, hogy az elmúlt öt évben a helyi iparüzési adó bevétel emelkedett, így a szolidaritási hozzájárulás szintén, amelynek alakulását az alábbi táblázatban tanulmányozhatják:

Év	Szolidaritási hozzájárulás (Ft)
2021	243 283 663.-
2022	356 417 454.-
2023	529 120 897.-
2024	597 709 233.-
2025	641 008 467.-
Összesen	2 367 539 714.-

Látható, hogy a szolidaritási hozzájárulás összege az elmúlt öt évben 2,5-szeresére emelkedett, az elmúlt öt évben az önkormányzat törvényi kötelezettségen alapuló ezirányú befizetése közel 2,4 milliárd forint volt, azaz ennyivel csökkentek Önkormányzatunk szabadon felhasználható forrásai 2021 és 2025 között.

III. Adórendelet megalkotásának sajátosságai

A rendeletalkotás során figyelemmel kell lenni arra, hogy az önkormányzat az adóalap fajtáját, az adó mértékét, az adómentességet és kedvezményeket 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 Rendelet felülvizsgálata, esetleges módosítása során figyelemmel kell lenni a *Magyarország gazdasági stabilitásáról* szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Stab.tv.) 32.§-ára, amely 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, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba, vagyis azt legkésőbb december 1-jéig ki kell hirdetni.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható, vagyis amennyiben az adórendelet módosítása új adónem bevezetésére, vagy adómérték növelésére irányul.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy jelen napiendi pontban nem a rendelet módosítására kerül sor, hanem a rendeletmódosítás irányvonalainak megállapítására, így a jelen határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges, a majdani rendeletmódosításhoz pedig minősített szavazattöbbség.

Fentiekben bemutatottak szem előtt tartását és átgondolását követően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására!

Nagytarcsa, 2025. október 16.

Tisztelettel:

Barna Ervin Árpád sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. (X.27.) számú határozata az hatályos helyi adórendelet felülvizsgálatáról, és a módosítás irányvonalainak meghatározásáról

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. *a helyi adókról* szóló 1/2021. (I.11.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban. Rendelet) jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztésben kifejtett szempontok mentén **felülvizsgálta**, és azt **módosítja** az alábbi szempontok figyelembevételével:
 - a Rendeletben meghatározott vagyoni típusú adókat (építményadó és telekadó), valamint a helyi iparüzési adót **fenntartja**;
 - a Rendeletben meghatározott építményadó mértékét **.....-Ft/nm/év** összegben **állapítja meg** 2026. január 1. napjától;
 - a Rendeletben meghatározott építményadóból származó bevétel **.....százalékát** a nagytarcsai ipari parkok infrastrukturális célú fejlesztésére **kívánja fordítani**;
 -
2. **felkéri** a Jegyzőt és a Polgármestert, hogy a Rendelet módosítását - az 1. pont szerint meghatározottaknak megfelelően - **készítse elő**, és **terjessze elő** a Képviselő-testület részére.

Felelős: Jegyző, Polgármester

Határidő: 1. pont: 2026. január 1. (a módosítások hatályba lépésére)
2. pont: 2025. november 24. (a rendeletmódosítás előterjesztésére)