



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 28. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: *Javaslat a helyi adórendelet felülvizsgálatára, illetve módosítására*

Melléklet: *1. Jelenleg hatályos adórendelet
2a.-2b. Rendeletmódosítás tervezete („A” és „B” verzió)
3. Beruházási javaslatok_2026_2036_FCSM-től
4. Összesítő táblázat rövid_közép_hosszú táv*

Előterjesztő: Barna Ervin Árpád polgármester

Előterjesztés előkészítője: Pap Krisztina aljegyző, Dr. Ivicz Mihály Zsolt pénzügyi csoportvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Huszár Máté jegyző

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A rendeletmódosításhoz minősített 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.-e (a továbbiakban: Rendelet; 1. 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 árszínvonal-változásai 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)	Jelenlegi adómérték (Nagytarcsán)
Építményadó (épület, épületrész után)	2 950,1.-Ft/nm/év	3 059,2.-Ft/nm/év	1 600.- Ft/nm/év
Telekadó	536,4.-Ft/nm/év	556,8.-Ft/nm/év	20.- Ft/nm/év
Helyi iparűzési adó	2%	2%	2%

Az ún.”elméleti” adómaximumot a fenti táblázatban szereplő adatokhoz képest a 2025. évi inflációval szükséges kiigazítani, amely a KSH közlése¹ szerint 4,4 százalék volt. Így építményadóban elvileg a „plafon” 3 193,80 Ft/nm/év.

1. Építményadó

Nagytarcsán az építményadó bevétel jelentős része az „*egyéb nem lakás célra szolgáló épület*” építményadó kivetéséből keletkezik, az alábbiak szerint:

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (Htv. 52. § 47. pont: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prérháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész).

A 2025. évre a kivetett adó 612 224 592.- Ft volt, a teljes építményadó bevétel végül 646 670 646.- Ft volt.

A 2026. évre a tervezett építményadó bevétel 600 000 000.- Ft, ebből az I. félévben 456 558 995.- Ft folyt be (a tervezett 76 %-a).

Az építményadó bevételek alakulását az elmúlt öt és fél 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	646 670 646.-
2026. 01-06. hó	456 558 995.-

Ahogy a korábbiakban jelzett táblázatból kiolvasható a jelenlegi adómérték (1 600.- Ft/nm/év) az a jelenlegi „elméleti” adómaximum (3 059,2.-Ft/nm/év) 52,3%-a, ha a már 2027. évre valorizált „elméleti” adómaximumot (3 193,8.-Ft/nm/év) figyeljük, akkor annak majdhogynem pontosan az 50 százaléka. Ahhoz, hogy az 52,3%-os viszonyszám megmaradjon az adómértéket 1 600.- Ft-ról 1 670.- 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 a 2025. évben – ahogyan korábban már jeleztük – 4,4% volt, vagyis, ha a 2022. évi inflációt nem is tekintjük, ahhoz, hogy reálértéken tartsuk az építményadó bevételt 27,3 százalékos emelést kellene végrehajtani, azaz 1 600.- Ft/nm/év mértékről 2 035.- Ft/nm/év mértékre.

¹ <https://www.ksh.hu/gyorstajekozatok#/hu/document/far2512> (letöltés dátuma: 2026.08.31.)

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>
1 670.-	4,375	674 962 485.-	28 291 840.-
1 800.-	12,5	727 504 475.-	80 833 829.-
2 000.-	25	808 338 310.-	161 667 665.-
2 035.-	27,1875	822 598 700.-	175 928 055.-

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 adóterherhez 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.

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 és fél 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	2 361 840 258.-
2026. 01-06. hó	1 198 671 339.-
Összesen	10 004 001 887.-

A Rendelet mentességet nem állapít meg.

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 és fél 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.-
2026	829 308 579.-*
Összesen	3 196 848 293.-

* ebben az összegben szerepel a helyi iparüzési adó többletbeszedés miatti 125 millió forintos kormányzati elvonás is!

Látható, hogy a szolidaritási hozzájárulás összege az elmúlt hat évben közel háromszorosára emelkedett, az elmúlt hat évben az önkormányzat törvényi kötelezettségen alapuló ezirányú befizetése meghaladta a 3 milliárd forintot, azaz ennyivel csökkentek Önkormányzatunk szabadon felhasználható forrásai 2021 és 2026 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.

A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) 2026. szeptember 22. napján megtartott ülésére azt a javaslatot terjesztettük elő, hogy a helyi iparüzési adó mértékét 1,8 százalékra mérsékeljük, míg ezzel párhuzamosan az építményadót 2 800.- Ft/nm összegben állapítsa meg a Képviselő-testület. A bizottsági ülésen képviselői javaslatként hangzott el, hogy a 2027. évre az iparüzési adó mértékét nem 1,8 százalékra, hanem 1,9 százalékra kellene mérsékelni, és ezzel egyidejűleg az építményadó mértékét 2 100.- Ft/nm összegre kellene felemelni. Végül a Bizottság az eredeti rendeletalkotási javaslatról szavazott, és azt támogatta 4 igen-2 nem-1 tartózkodás arányban.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a telekadó eltörlését is javasoljuk, mert adminisztratív nagy terhet jelent, a hozzá kapcsolódó bevétel viszont viszonylag alacsony (2026. évi terv: 13 millió forint).

A helyi adórendelet módosítására két verziót terjesztünk a Tisztelt Képviselő-testület elé, amelyet *mellékletben (2a.-2b.)* áttekinthetnek.

„A” verzió, egy egylépcsős emelést tartalmaz, amely értelmében az építményadó mértékének 2 700.- Ft-ra történő emelésével párhuzamosan az iparüzési adó mértéke 1,8 százalékra csökkenne. Az építményadó ekkénti emelésével, és az iparüzési adó mértékének 10 %-os csökkentésének együttes hatásával 230 millió forint többletadóbevétele keletkezne Önkormányzatunknak. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy az építményadó ilyen mértékű emelésével az „elméleti” adómaximum (3 193,8.- Ft) 84,5 százaléka kerül(ne) megállapításra az építményadó mértéke.

„B” verzió, egy kétlépcsős emelésre tesz javaslatot, amely értelmében az építményadó mértékének 2027. január 1-jétől történő emelése mérsékeltebb, mint az „A” verzióban, 2 200.- Ft-ra emelkedne, míg az iparüzési adó mértéke 1,9 %-ra csökkenne. Ennek a két mértéknek az együttes módosításával az első évben 130 millió forint többletadóbevétel keletkezne. Szintén megemlítjük, hogy ebben az esetben az építményadó az „elméleti” adómaximum (3 193,8.- Ft) 69 százaléka kerül(ne) meghatározásra.

Viszont a „B” verzió tartalmazza a 2028. január 1-jére vonatkozó emelést is. Az építményadó 2028. január 1-jétől (2 200.- Ft-ról) 2 800.- Ft-ra emelkedne, „cserébe” az iparűzési adó mértéke 1,9 %-ról 1,8 %-ra csökkenne.

Az adórendelet módosítása – hasonlóan más önkormányzati rendeletekhez – minősített szavazattöbbséget igényel.

Fentiekben bemutatottak szem előtt tartását és átgondolását követően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Nagytarcsa, 2026. szeptember 24.

Tisztelettel:

Barna Ervin Árpád sk.
polgármester

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a helyi adókról szóló 1/2021. (I.11.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló /2026. (IX.) önkormányzati rendeletét.