

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2025. november 27-i ülésére
a települési adó bevezetése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzatok eladósodása miatt megreformálásra került az önkormányzati törvény, és egyben egy új önkormányzati bevételi rendszer került kialakításra.

A reform során célul tűzték ki, hogy az önkormányzatok bevételeik előteremtése érdekében nagyobb önállóságot kapjanak, erősítve ezzel az önkormányzatok autonómiáját. A kormány ezt a helyi adók bővítésével kívánta megteremteni, így született meg 2015-ben a települési adó.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) (1) bekezdése szerint a törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat illetékességi területén helyi adókat valamint települési adókat vezethet be.

A törvény értelmében az önkormányzatok jogosultak arra, hogy a helyi adók mellett úgynevezett **települési adókat** is bevezessenek a település illetékességi területén.

A Htv. 1/A. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan **települési adót**, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket törvény nem tilt. Az önkormányzat települési adót – a termőföld, 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 települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá – e minőségére tekintettel - vállalkozó. (A vállalkozó fogalmára a Htv. 52. § 26. pontja szerinti fogalmat kell használni)

A Htv. 52.§ 26. pontja szerint vállalkozó:

vállalkozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján kezelt vagyon, valamint a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

a) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó,

b)* a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben az éves minimálbér 50%-át meghaladja,

c) jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás, kényszertörlesztés vagy végelszámolás alatt áll,

d) egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás, kényszertörlesztés vagy végelszámolás alatt állnak;

A Htv. 1/A § (2) bekezdése szerint a megállapított települési adóra kizárólag az 1 § (1) bekezdését, a 42/B §-t és a 43 § (3) bekezdését kell alkalmazni, a Htv. egyéb rendelkezései csak a helyi adók vonatkozásában alkalmazandók.

A települési adóra tehát az alábbi Htv. rendelkezések alkalmazandók:

1. § (1)* E törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be.

1/A. §* (1)* 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 települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá – e minőségére tekintettel – vállalkozó [52. § 26. pont].

(2) Az e § alapján megállapított települési adóra kizárólag az 1. § (1) bekezdését, a 42/B. §-t és a 43. § (3) bekezdését kell alkalmazni.

(3) A települési adóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az önkormányzati adóhatóság látja el.

(4) A települési adóval kapcsolatos eljárási kérdésekben az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az önkormányzat települési adót önadózással megállapítandó adóként is bevezethet.

(5)* A települési adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, amelyet fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.

42/B. §* (1) A jegyző, főjegyző az önkormányzati adórendelet, valamint annak módosítása hatálybalépését megelőző hónap ötödik napjáig – a kincstár elektronikus rendszerén keresztül – adatot szolgáltat a kincstár számára:

a) a helyi adónem, a települési adónem bevezetésének napjáról,

b) az önkormányzat által megállapított adóalap, adómérték, adókedvezmény, adómentesség szövegéről,

c) a b) pontban említett rendelkezések hatálybalépésének napjáról,

d) az önkormányzat honlapjának címéről, valamint legalább egy adóügyi információs telefonszámról, elektronikus levélcímről, hivatali kapu azonosítóról, és az adóhatóság levelezési címéről (a továbbiakban együtt: elérhetőségi információk),

e) a helyi adónem, a települési adónem pénzforgalmi jelzőszámáról,

f) határozott időszakra megállapított adómérték, adómentesség, adókedvezmény esetén a határozott időszak lejártának időpontjáról.

(2)* A kincstár a hozzá beérkezett adatokat és elérhetőségi információkat feldolgozza és a honlapján – települések (a fővárosban a fővárosi, illetve kerületi önkormányzatok) szerinti bontásban – elektronikus úton feldolgozható és letölthető formátumban is közzéteszi. A kincstár a honlapján közzétett adatokat és elérhetőségi információkat az (1) bekezdés szerint beérkezett adatokkal havonta, a jegyző, főjegyző adatszolgáltatását követő hónap 5. napjáig módosítja.

(3) A jegyző, főjegyző (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatása teljesítésével egyidejűleg az önkormányzat honlapján közzéteszi az adórendelet szövegét, az adórendelet módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, valamint a rendszeresített bevallási, adatbejelentési, bejelentkezési nyomtatványokat, az elérhetőségi információkat, feltéve, hogy az önkormányzat honlapot üzemeltet.

(4) A főjegyző az (1) bekezdésben meghatározott időpontig az (1) bekezdés a)–c) és f) pontja szerinti adatokat az állami adóhatóságnak is megküldi.

43. § (3)* Az önkormányzat az adóval kapcsolatban rendeletet alkothat az adózás rendjéről szóló törvényben nem szabályozott eljárási kérdésben.

A települési adóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az önkormányzati adóhatóság látja el. Az eljárási kérdésekben az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az önkormányzat települési adót önadózással megállapítandó adóként is bevezethet. A települési adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, **amelyet fejlesztési célra, és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.**

Ugyanakkor nem kell alkalmazni a települési adó vonatkozásában a Htv. 6. § a) pontjának azon rendelkezését, hogy évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit

6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

a) a MÁSODIK RÉSZBEN meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit*

Így települési adó bevezethető naptári éven belül is.

Azonban a települési adó bevezetésére is vonatkozik az a szabály, melynek értelmében Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Stab. tv.) 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik. Ebből következően valamely **települési adót** bevezető szabályozást legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

Felmerült a Mezőkovácsháza közigazgatási területén elhelyezkedő, épületnek nem minősülő, tehát az építményadó hatálya alá nem tartozó magas építmények adójának bevezetése.

(Építményadó tárgya a Htv. 11. § (1) bekezdése szerint: Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). A Htv. alkalmazásában épületnek minősül az 52. § 5. pontja alapján: *épület*: a magyar építészetről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

A már idézett Htv. 52. § 26. pontja értelmében, amennyiben a magas építmény üzemeltetője vagy tulajdonosa egyben egyéni vállalkozóként, vagy jogi személyként, szervezetként folytat vállalkozói tevékenységet az üzemeltetésében vagy tulajdonában álló építményen, úgy nem a települési adó alanya, mivel a vállalkozót a Htv. 1/A. § (1) bekezdése ezt kizárja.

Tekintve, hogy ezeket az épületnek nem minősülő magas építményeket rendszerint vállalkozási tevékenység részeként használják vagy tulajdonolják, így igazából a magas építményekre bevezetett települési adóból bevétel nem várható.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A települési adó megállapításáról szóló rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nem jelentős, tekintettel arra, hogy kevés, a települési adó hatálya tartozó adótárgy és adóalany van Mezőkovácsháza közigazgatási területén.

2. környezeti, egészségi következménye: nincsen

3. adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A települési adó bevezetése kismértékű adminisztratív teher növekedést jelent.

4. a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:


A Htv. a helyi önkormányzatok részére rendeletalkotási kötelezettséget nem keletkeztet a települési adó vonatkozásában, így a rendelet megalkotása nem kötelező. A helyi jogalkotás elmaradása esetén törvénysértő állapot nem jönne létre, annak következménye nem lenne, éppen ellenkezőleg a jogértelmezési problémák miatt a rendelet elfogadása esetén törvényességi eljárás lehetséges.

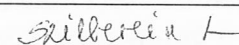
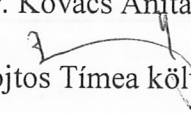
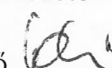
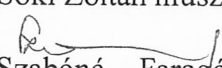
5. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a települési adóról szóló előterjesztést vitassa meg, és hozza meg döntését.

Mezőkovácsháza, 2025. november 21.


Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	 Dr. Szilbereisz Edit aljegyző
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Dr. Kovács Anjita jegyző  Bojtos Tímea költségvetési irodavezető  Sóki Zoltán műszaki irodavezető  Szabóné Faragó Julianna anyakönyvi és igazgatási ügyintéző
A tájékoztatót tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság Ügyrendi, Kulturális és Szociális Bizottság,
Melléklet:	1 db rendelet tervezet
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség

**MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2025. (XII.1.) sz. önkormányzati rendelete

a települési adóról

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Adókötelezettség

1. §

Adóköteles a Mezőkovácsháza közigazgatási területén lévő, a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. (továbbiakban: Htv.) 52. § 5. pont szerinti épületnek nem minősülő magas építmény. Az adókötelezettség a magas építmény teljes magasságára kiterjed.

Az adó alanya

2. §

Az adó alanya - a Htv. 1/A § (1) bekezdésében rögzített korlátozással - az, aki a felépítés évében a felépítést követő napon, illetve a felépítés évét követően a naptári év első napján a magas építmény üzemeltetője, ennek hiányában tulajdonosa. Amennyiben az üzemeltető és a tulajdonos személye elválík egymástól, az adó alanya a magas építmény üzemeltetője.

Az adó alapja

3. §

Az adó alapja a magas építmény teljes magassága, méterben, centiméterre kerekítetten meghatározva.

Az adó mértéke

4. §

20 métertől kül- és belterületen 5.000.000,- Ft/év.

Az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése

5. §

(1) Magas építmény év közben történő építése esetén az adókötelezettség a felépítés napját követő naptól keletkezik, és az adófizetési kötelezettség az adott naptári évre

időarányosan terheli az adóalanyt. E rendelet hatályba lépésekor meglévő magas építmények esetében az adókötelezettség keletkezése 2026. január 1. napja.

(2) Az adókötelezettség megszűnik

- a) a magas építmény megszűnése, megszüntetése esetén a megszűnést, megszüntetést követő naptól,
- b) az üzemeltető- vagy tulajdonos személyében bekövetkező változás esetén a következő év első napjától,
- c) az üzemeltető vagy tulajdonos jogutód nélküli megszűnése esetén a megszűnés jogerőssé válását követő naptól.

(3) Az adókötelezettségben bekövetkező - [\(1\)-\(2\) bekezdés](#)ben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Adómentesség

6. §

Adómentes a helyi adókról szóló [1990. évi C. törvény \(a továbbiakban: Htv.\) 1/A. § \(1\) bekezdés](#) rendelkezésein túl valamely, Országgyűlés által elismert egyház, egyházi szervezet üzemeltetésében, vagy tulajdonban álló magas építmény.

Egyéb rendelkezések

7. §

(1) Az adóalany köteles az adó megállapításához szükséges adatszolgáltatásra, az adott év január 1-i állapotnak megfelelően, első alkalommal legkésőbb 2026. február 15-ig az adóhatóság által erre a célra rendszeresített nyomtatványon. Az adófizetésre kötelezett az adókötelezettség keletkezéséről, megszűnéséről illetőleg változásáról az azt követő 15 napon belül köteles bevallást benyújtani.

(2) Az adó megfizetése minden év március 15. napjáig egy összegben esedékes.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a [Htv.](#), valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló [2017. évi CLI. törvény](#), továbbá az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló [2017. évi CLIII. törvény](#), rendelkezései az irányadók.

Értelmező rendelkezések

8. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Felépítés napja:** az engedélyező hatóság által kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja.
2. **Használatbavételi engedély:** az engedélyező hatóság által kiadott határozat, amely az elkészült építmény rendeltetésszerű használatát engedélyezi
3. **Építmény megszűnése:** az építmény lebontása, vagy megsemmisülése.
4. **Építmény:** építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültégi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás,

amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

5. **Magas építmény:** olyan építmény, melynek teljes magassága meghaladja a 20 métert.

6. **Teljes magasság:** a magas építménynek helyt adó ingatlan felszínének és a magas építmény metszésvonalának átlagos magassági szintje és a magas építmény legmagasabb pontja közötti távolság.

7. **Tulajdonos:** az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény](#) vonatkozó szabályai az irányadók.

8. **Üzemeltető:** az a természetes vagy jogi személy, aki, vagy amely, a magas építményt saját érdekkörébe tartozó tevékenység végzéséhez, vagy szolgáltatás nyújtásának céljára bérl, működteti, használja.

Záró rendelkezések

9.§

(1) E rendelet 2026. január 01. napján lép hatályba.

Mezőkovácsháza, 2025. november 27.

Farkas Norbert
polgármester

Dr. Szilbereisz Edit
aljegyző

Végső előterjesztői indokolás

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) (1) bekezdése szerint a törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési önkormányzat illetékességi területén helyi adókat valamint települési adókat vezethet be.

A Htv. 1/A. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan **települési adót**, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket törvény nem tilt.