Szám: 1-11/2025. 5. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 26-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Egyes adórendeletek módosításáról szóló önkormányzati rendelet elfogadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A helyi adók megállapítása a települési önkormányzatok egyik legfontosabb, alaptörvényi felhatalmazáson alapuló joga, egyben a gazdasági önállóság egyik eszköze, valamint nem utolsósorban a megfelelő színvonalú helyi közszolgáltatások biztosításának alapvető forrása is. Az önkormányzati saját bevételek között is a helyi adók jelentenek a legkiemelkedőbb szerepet.

Zalaszentgrót város közigazgatási területén az építményadó, a telekadó, a helyi iparűzési adó, az idegenforgalmi adó, valamint a magánszemélyek kommunális adója került bevezetésre.

Valamely adórendelet módosításakor figyelemmel kell lennünk a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-ában foglalt azon rendelkezésre, mely szerint a 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.

Településünkön a magánszemélyek kommunális adóját Zalaszentgrót Város Önkormányzatának 15/1991. (XII. 20.) számú rendelete szabályozza. Az adó évi mértéke adótárgyanként vagy lakásbérleti jogonként jelenleg 12.000,- Ft, amely összeget a 12/2024. (XI.29.) önkormányzati módosító rendelet állapította meg.

Az építményadóról szóló 8/1997.(XI.1.) számú rendelet alapján az építményadó évi mértéke, lakás esetében 700 Ft/m2, nem lakás céljára szolgáló építmény esetében 360 Ft/ m2, amely adómértékek a 12/2024.(XI.29.) önkormányzati módosító rendelettel kerültek bevezetésre.

A telekadóról szóló 21/2012. (XII. 1.) önkormányzati rendelet alapján az évi adó mérték Belterületi telek esetén: I. övezetben: 110 Ft/m2/év; II. övezetben 80 Ft/m2/év; Beépítésre szánt, a helyi építési szabályzat szerint üdülőterület felhasználásba sorolt külterületi telek esetén: 70 Ft/m2/év.”, melyet 22/2022.(XI.23) önkormányzati módosító rendelet emelt meg.

Az idegenforgalmi adóról szóló 22/2001 (XII. 27.) önkormányzati rendelet alapján az idegenforgalmi adó mértéke 400/fő/éj, amely adómérték a 12/2024.(XI.29.) önkormányzati módosító rendelettel került megállapításra.

Az önkormányzat az elmúlt években felelős, megfontolt adópolitikát folytatott, amely során a helyi adómértékek emelésére csak indokolt esetben került sor. Ennek keretében a telekadó mértéke legutóbb 2023. január 1-jétől, míg a magánszemélyek kommunális adója, az építményadó és az idegenforgalmi adó 2025. január 1-jétől került módosításra.

Figyelembe véve a szűkülő önkormányzati forrásokat, a kialakult gazdasági körülményeket, valamint azt, hogy az önkormányzatok számára 2025. január 1-től teljesen új helyzetet teremtett az iparűzési adórendszer átalakítása és a helyi iparűzési adóbevétel többletének tervezett elvonása, indokolt a helyi adóbevételek felülvizsgálata.

A kommunális adó emelését elsősorban az önkormányzat megnövekedett működési terhei, az állami adóelvonások, valamint a szolidaritási hozzájárulás megfizetésének kötelezettsége indokolja. Ezen tényezők együttesen jelentős terhet rónak a város költségvetésére, miközben az önkormányzat célja továbbra is az intézmények és a közszolgáltatások jelenlegi színvonalának fenntartása.

Az építményadó esetében az adóemelés kizárólag a lakáscélú ingatlanokra vonatkozna. Ennek indoka, hogy a nem lakás célú építmények (vállalkozási célú ingatlanok) tulajdonosai már jelenleg is jelentős adó- és járulékterheket viselnek, így az önkormányzat e kör terheit nem kívánja tovább növelni. Ugyanakkor indokolt, hogy a lakáscélú ingatlanok tulajdonosai – akik jellemzően nem fizetnek kommunális adót – ne kerüljenek kedvezőbb helyzetbe azokhoz a helyi lakosokhoz képest, akik a kommunális adó fizetésére kötelezettek.

A telekadó mértékén az önkormányzat jelen előterjesztésben nem kíván változtatni, mivel annak esetleges emelése szintén a vállalkozások és gazdálkodó szervezetek adóterheit növelné, amely a jelenlegi gazdasági környezetben nem lenne indokolt.

Az idegenforgalmi adó mértékének módosítására sem kerül sor, tekintettel arra, hogy annak összege 2025. január 1-jétől jelentős, mintegy 60%-os emelésen esett át. Az önkormányzat álláspontja szerint a jelenlegi mérték megfelelő egyensúlyt teremt a turisztikai bevételek növelése és a szállásadók teherviselő képessége között.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) szabályozza az adók mértékének felső határát; ami a magánszemélyek kommunális adója esetében a törvény 26. §-a alapján 17.000 Ft, építményadó vonatkozásában a Htv. 16.§ a.) bekezdése alapján 1.100 Ft/ m2. Ugyanakkor a törvény 6. § c) pontjában megfogalmazott - a fogyasztói árszínvonal-változások szorzatával számító - felhatalmazó rendelkezés alapján a tényleges adómaximum 2026. január 01. napjától magánszemélyek kommunális adója esetében 47.279,6 Ft/adótárgy, építményadó esetében (épület, épületrész után) 3.059,3 Ft/ m2 összegben is megállapításra kerülhetne. A felsorolt adómaximumok a Pénzügyminisztérium egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról szóló tájékoztatójában került meghatározásra.

Az előzőekben ismertetett indokokra tekintettel az alábbi adómérték emeléseket javaslom 2026. január 1-jétől:

* kommunális adó évi mértékének adótárgyanként vagy lakásbérleti jogonként a jelenlegi 12.000 Ft-ról 14.000 Ft-ra, mely 16 %-os emelkedést jelent.
* építményadóban a jelenlegi lakások után fizetendő 700 Ft/m2-ről 900 Ft/m2-re, mely 28 %-os növekedést jelent.

A zalaszentgróti lakcímmel rendelkező, építményadó fizetésére kötelezett magánszemély részére – az 50%-os építményadó-kedvezmény érvényesítése mellett – a fizetendő építményadó mértéke az adóemelést követően 900 Ft/m² helyett 450 Ft/m² összegre módosul.

Tekintettel arra, hogy Zalaszentgróton 32 m²-nél kisebb alapterületű lakások gyakorlatilag nem fordulnak elő, így a kedvezmény ellenére az építményadó összege a legtöbb érintett adóalany esetében magasabb lesz, mint a kommunális adó fizetésére kötelezett magánszemélyek által fizetendő adótétel.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a zalaszentgróti lakcímmel rendelkező, építményadóra kötelezett magánszemély esetében – az 50%-os kedvezménnyel csökkentett, 450 Ft/m² adómértéket figyelembe véve – egy 32 m² alapterületű lakás után fizetendő építményadó összege 14.400,-Ft. Míg egy, kedvezményben nem részesülő adóalany esetében a 900 Ft/m²-es adómérték alkalmazásával egy 32 m² alapterületű lakás után fizetendő éves építményadó összege 28.800,-Ft. Mindkét összeg meghaladja a kommunális adó módosítás után elfogadott, 14.000 Ft-os éves mértékét.

A leírtakat, az önkormányzat 2026. évre várható gazdálkodási körülményeit, az adóalanyok teherviselő képességét is figyelembe véve, álláspontom szerint a fenti összegű adómérték emelések nem tekinthetők eltúlzottaknak, mivel az elmúlt években (A kommunális adó mértéke az elmúlt években jellemzően 2–3 évente emelkedett, alkalmanként 1.000 Ft-tal. Ezt követően – a 2018-at érintő módosítás után – a COVID-19 világjárvány okozta gazdasági és társadalmi helyzetre tekintettel a kommunális adó csak 2025. évre került ismételten megemelésre 33 %-kal. Ezzel szemben az építményadó 1998. évi bevezetése óta 2025-ben emelkedett először 40 %-kal, vagyis több mint két évtizeden keresztül változatlan adómérték mellett került kivetésre.) nem történt meg az adómértékek inflációt követő emelése, amelynek következtében jelentősen veszítettek reál értékükből.

Végezetül összegzem a javasolt módosítás anyagi vonzatát a város költségvetésére, mely szerint - a jelenlegi kivetési adatokkal számolva – kommunális adóban évi 5 millió forint, építményadóban 2,5 millió forint többletbevétel várható.

**Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy az egyes adórendeletek tervezett módosítása igazodik a hatályos jogszabályokhoz. Az adminisztratív terhek a rendelet módosítását követően nem változnak. A rendelet módosítása környezeti és egészségi hatással nem jár. Az adómértékek emelésével a helyi adóbevételek növekedése várható.

A rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A helyi közszolgáltatások megfelelő szintű biztosítása az önkormányzat alapvető feladata, melyhez elengedhetetlen a helyi lakosság áldozatvállalása is. A jogalkotás elmaradása az adóbevétel növekedés elmaradását is jelentené.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához nem szükségesek újabb munkaszervezési és pénzügyi intézkedések, a végrehajtáshoz szükséges feltételek személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. november 20-i ülésén megtárgyalta, a 94/2025. (XI.20.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatását követően fogadja el a módosító rendeletet.

**Zalaszentgrót**, 2025. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |