



Szám: 01/ 101 - *222* / 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. október 16-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi adópolitika érvényesülése, beszámoló az adóbevételekről

Melléklet: Kimutatás az adóbevételekről

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztéssel tájékoztatást adunk az adóbevételek alakulásáról, illetőleg megjelenítjük a következő évre vonatkozó adómaximumokat. Mindezek az előterjesztés mellékletében megtalálhatók. Ezek áttekintése kellő alapot adhatnak ahhoz, hogy a Képviselő-testület mérlegelje azt, hogy kíván-e változtatni az adómértékeken 2026. évtől, mert ez esetben az erről szóló rendelet-tervezetet a novemberi, soros képviselő-testületi ülésre elő kell terjeszteni.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében, a helyi adófizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet, annak hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. Erre tekintettel szükséges az önkormányzatnak az adórendeletet elfogadni és olyan formában módosítani, ami az adóterheket emeli a következő év január 1-től. Ezt csak abban az esetben lehet megtenni, amennyiben a módosítás a tárgyév december 1-ig kihirdetésre kerül.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 6.§ c, pontja értelmében a hasznos alapterült 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-től 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 törvényi, jogszabályi lehetőség a határidőt illetően most is az, hogy a december 1-ig kihirdetett rendelettel lehet a következő évre adót emelni. Várjuk a 2026. évre vonatkozó adómértékek emelésével kapcsolatos testületi állásfoglalást, iránymutatást, melyet jelenleg még határozati döntéssel célszerű megjeleníteni a rendelet módosítást megelőzően. Ez esetben a képviselő-testületi vélemény, álláspont beépítésre kerül az elkészítendő rendelet-tervezetbe a novemberi soros testületi ülésre.

A helyi adórendeletben biztosított **építményadó** mentességi szabályokat javasoljuk kiegészíteni az alábbiakkal annak érdekében, hogy a jogosultak köre pontosan körülhatárolható legyen.

Bevezetésre kerülne az „életvitelszerű használat” és az „életvitelszerű lakóhely” fogalma, mely így szólna:

Életvitelszerű használat: ha a természetes személy adózó vagy közeli hozzátartozója:

- a) az adóhatóság felé adótárgyként bejelentett, lakás céljára használt lakását használja otthonaként, ebből az ingatlanból szervezi az életét;
- b) ezen adótárgyként bejelentett, lakás céljára használt lakása vonatkozásában naptári éven át folyamatosan közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe és ezt hitelt érdemlően, számlamásolatokkal igazolni tudja;
- c) ezen adótárgyként bejelentett, lakás céljára használt lakás ingatlan-nyilvántartás szerinti címe szerepel értesítési címeként a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál;
- d) nem rendelkezik más olyan ingatlannal, amelyet életvitelszerűen használ, valamint;
- e) nem létesített a lakóhelyétől eltérő tartózkodási helyet,
- f) további lakástulajdonnal vagy lakásra vonatkozó haszonélvezeti joggal vagy lakásbérleti joggal nem rendelkezik.
- g) az a)-c) pontokban foglaltak szerinti, az adótárgy életvitelszerű használatának tényét az önkormányzati adóhatóság felé hitelt érdemlően igazolja.

Az életvitelszerű használat igazolása történhet különösen közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal, jogerős bírósági határozattal - amennyiben abból az életvitelszerű használat ténye megállapítható - valamint bejegyzett élettársi kapcsolatra vonatkozó okirattal, amennyiben abból a közös háztartás helye, annak életvitelszerű használata megállapítható. Az életvitelszerűség a)-f) pontban leírt feltételrendszerének vizsgálatához, ellenőrzéséhez – a magánszemély adóalany lakcímkártyája adattartalmának vizsgálata is felhasználható.

Az adatok valódiságát céllellenőrzés keretében az adóhatóság ellenőrizheti a helyszínen. Az adózó önhibájából eredő kétszeri ellenőrzés megghiúsulása esetén, a mentesség megszüntetéséről, a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell. Az életvitelszerű tartózkodás vizsgálata, illetőleg ellenőrzése során nem vehető figyelembe a kizárólag nappali képzésen folytatott középiskolai és felsőoktatási tanulmányok idejére létesített tartózkodási hely.

Életvitelszerű lakóhely: magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi, munkavégzés esetén rendszeresen innen indul munkába vagy ide tér haza és ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges

tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás – legjellemzőbben folytatja és amely a családi élete helyszínéül szolgál, továbbá amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

Pontosításra kerülnének továbbá az építményadóra vonatkozó mentesség igénybevételének feltételei:

A mentesség igénybevételének feltételei:

- a) adózó legkésőbb az adóév január 31. napjáig kérelmezheti a kedvezmény, vagy mentesség megállapítását az építményadó adatbejelentésre szolgáló nyomtatvány benyújtásával és
- b) a tulajdonoson kívüli közeli hozzátartozókra való tekintettel kérelmezett mentesség esetén, a nyomtatványon felsorolja azok nevét, természetes azonosító adatait, valamint az adóalanyhoz fűződő rokonsági viszonyt,
- c) a kérelem benyújtására rendelkezésre álló határidő (adóév január 31.) elmulasztása jogvesztő és a kedvezmény megállapítására irányuló kérelem automatikus elutasítását vonja maga után,
- d) a mentességet legalább 2 éve, ténylegesen és életvitelszerűen, megszakítás nélkül helyben lakó magánszemély veheti igénybe.

A **telekadó** kapcsán kiegészítésre kerülnének a mentességi szabályok, az útként nyilvántartott területek vonatkozásában:

Mentes a magánszemély tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban útként, saját használatú útként (közforgalom elől elzárt, illetve közforgalom elől el nem zárt magánútként, külön helyrajzi számon nyilvántartott terület.

A **helyi iparüzési adó**ra vonatkozó Htv. módosítás okán, javasoljuk az önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdésében foglalt - a házi orvos, védőnő vállalkozó, vagy házi orvos, védőnő vállalkozásra vonatkozó - 20 millió forintos határt 40 millió forintra módosítani.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT:

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2025. (X. 16.) határozat**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A helyi adópolitika érvényesülése, beszámoló az adóbevételekről” című napirendet és a következő döntést hozza:

- 1./ A Képviselő-testület elfogadja az előterjesztés melléklete szerinti beszámolót, a részletes adóbevételekre vonatkozó kimutatást.**
- 2./ A Képviselő-testület a 2026. évre vonatkozó adómértékek emelésével kapcsolatosan a következő álláspontot fejezi ki:.....**
- 3./ A Képviselő-testület építményadó tekintetében bevezeti az „életvitelszerű használat” és az „életvitelszerű lakóhely” fogalmát, továbbá pontosítja a mentesség igénybevételének**

feltételeit. A telekadó kapcsán kiegészíti a mentességi szabályokat, az útként nyilvántartott területek vonatkozásában. A helyi iparűzési adó háziorvos, védőnő vállalkozó, vagy háziorvos, védőnő vállalkozásra vonatkozó mentességi szabályait - 20 millió forintról 40 millió forintra módosítja.

4./ A Képviselő-testület felhívja a jegyzőt, hogy a novemberi soros képviselő-testületi ülésre a fentiek szerint készítse elő döntésre az adórendeletet. Felhívja a polgármestert, hogy ennek megfelelően terjessze be erre a képviselő-testületi ülésre a vonatkozó előterjesztést, a rendelet-tervezetet.

Határidő: 2025. november 20.

Felelős: polgármester, jegyző

Kapja: adóügyi ügyintéző

Tihany, 2025. október 7.



Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző



K I M U T A T Á S

a bevezetett helyi adófajtákról, adómértékekről:

Adónem	Jelenlegi adómérték	maximum adómérték lehet
<u>ÉPÍTMÉNYADÓ</u>	a) az I. és a III övezetben, a (2) bekezdés a) pontjában foglaltak kivételével: 1.750,- Ft/m², b) a II. övezetben, a (2) bekezdés b) pontjában foglaltak kivételével: 2.350,- Ft/m², (2) Az adó évi mértéke, amennyiben az építmény használatához medence is kapcsolódik: a) az I. és a III övezetben: 2.350,- Ft/m², b) a II. övezetben: 2.900,- Ft/m² ----- <u>2. § Mentés a helyi adókról</u> szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 13. §, valamint a 13/A. §-ban foglaltakon kívül az adó alól: a) az I. övezetben található magánszemélyek tulajdonában lévő lakóépület, melyet lakás céljára használnak, kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze. b) a garázs 20 m²-ig, ha kizárólag gépjárműtárolásra használják, kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze. (3) Amennyiben az adó alanya által az előző adóévben befizetett tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó összege a 20 millió forintot meghaladta, az építményadó évi mértéke 1.750,- Ft/m².	2025. évben <u>2950,1 Ft/m²</u> 2026. évre még nincs adat
<u>TELEKADÓ</u>	a) üres telek esetén: 260,- Ft/m² b) beépített telek esetén: 450,- Ft/m² Amennyiben a telek önállóan épület elhelyezésére nem alkalmas, az adó mértéke: 30,- Ft/m² <u>5. § Mentés az adó alól</u> a Htv.19. §-ában felsoroltakon kívül a magánszemélyek lakó házzal, valamint üdülési célú épülettel beépített telkei, kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke. (2)⁷ Amennyiben az adó alanya által az előző adóévben befizetett tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó összege a 20 millió forintot meghaladta, a telekre vonatkozó adó mértéke 260,- Ft./m² (3) Amennyiben a telek önállóan épület elhelyezésére nem alkalmas, az adó mértéke: 30,- Ft/m²	2025. évben <u>536,4 Ft/m²</u> 2026. évre még nincs adat

<u>IDEGENFORGALMI ADÓ</u>	800 Ft/fő/vendégéjszaka	2025. évben <u>804,5 Ft/ fő/</u> 2026. évre még nincs adat
<u>HELYI IPARÚZÉSI ADÓ</u>	2 % 12. § (1) Mentés az adó megfizetése alól az a házi orvos, védőnő vállalkozó, vagy házi orvos, védőnő vállalkozás akinek, vagy amelynek vállalkozási szintű iparúzési adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.	2025. évben 2 %

(1b) *Gazdasági épület*: egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek minősül.

2. *Lakás céljára használt lakóépület*: ha a lakóépületet, az ingatlan tulajdonosa vagy egyenesági hozzátartozója lakás céljára használja. A lakóépület használata nem rendszertelen, nem időnyjellegű, nem a pihenés, üdülés, nyaralás célját szolgálja. A lakóépület rendszeres, éven át tartó használata közüzemi számlákkal is alátámasztható (víz, csatorna, villany, gáz, szemszállítás, kábel tv, internet)

3. I. övezet: a Völgy utca, Kiserdőtelepi utca, Szőlő utca, Aranyház utca, Váralja utca, Pisky sétány, Visszhang utca, Árpád utca, Batthyány utca, Kossuth Lajos utca, Kiskopaszhegyi utca, Alsókopaszhegyi utca, Felsőkopaszhegyi út, Halász utca és az általuk határolt területrészt

4. II. övezet: Óvár településrészt

5. III. övezet: az I. és II. övezetben fel nem sorolt Tihany Község illetékességi területén lévő területrészt

6. *Beépített telek*: a telken építmény található.

7. *Üres telek*: a telken épület vagy építmény nem található.

8. *Medence*: olyan víz vagy más folyadék tárolására szolgáló szerkezet, függetlenül a telítettség mértékétől, amely földbe ástott, szilárd falu, szigetelt, függetlenül attól, hogy a kialakítása felül nyitott vagy felépítménnyel fedett.

1990. évi C. törvény

Adómentesség - **ÉPÍTMÉNYADÓ**

13. § Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség

....

h) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló,

üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

*Műemléképület felújításához kapcsolódó
adómentesség*

13/A. § (1) Ha önkormányzati rendelet alapján a helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)–(7) bekezdésben meghatározottak szerint a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

Az adó alanya az (1) bekezdés szerinti mentességet az adóhatóságnál kérelmezheti.

1990. évi C. törvény

Adómentesség **TELEKADÓ**

19. § Mentés az adó alól:

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a,
- d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

Adózók száma a helyi és központi adónemeknél

Adónem	2022	2023	2024	2025.III.n.év
Építményadó	1434	1468	1444	1464
Telekadó	261	268	262	249
Idegenforgalmi adó	171	178	175	170
Iparüzési adó	454	491	505	490
Talajterhelési díj	20	20	19	18

Adóbevételek 2022-2025.09.30-ig

Adónem	2022.	2023.	2024.	2025. III. negyedév
Építményadó	151 451 976.-	203 481 220.-	224 766 522.-	261 406 875.-
Telekadó	58 783 966.-	106 432 320.-	111 541 367.-	128 313 746.-
Idegenforgalmi adó	90 131 846.-	104 982 851.-	132 240 177.-	125 744 346.-
Iparüzési adó	123 125 499.-	171 101 712.-	214 041 827.-	231 239 073.-
Pótlék	2 002 516.-	3 295 431.-	4 287 186.-	3 212 593.-
Bírság	857 069.-	1 165 433.-	1 295 302.-	207 504.-
Talajterhelési díj	535 644.-	343 200.-	309 600.-	196 800.-
Összesen	426.888.516.-	590 802 167.-	688 481 981.-	750 320 937.-

2025. III. n. évi zárás adataiból a hátralékok és túlfizetések összege

Adónem	összes hátralék	nem esedékes hátralék	túlfizetés
Építményadó	36 747 746.-	1 626 321.-	1 026 793.-
Telekadó	13 339 196.-	0	615 964.-
Idegenforgalmi adó	15 714 128.-	12 302 400.-	218 559.-
Helyi iparüzési adó	137 888 030.-	105 592 261.-	11 173 734.-
Késedelmi pótlék	15 998 998.-	324 818.-	257 984.-
Bírság	1 808 685.-	0	70 752.-
Talajterhelési díj	712 200.-	25 200.-	61 680.-

Az adóhátralék behajtása érdekében elsősorban inkasszó került benyújtásra, illetve havonta adóvisszatartás céljából a hátralékos adózók átadásra kerülnek a NAV felé.

Inkasszóból befolyt és a NAV által visszatartott összegek alakulása

	2025.szeptember 30-ig	2024. inkasszó	2023. inkasszó	2022 inkasszó
Építményadó	1 462 302 Ft	3 785 314 Ft	4 072 123 Ft	2 843 632 Ft
Telekadó	759 586 Ft	5 130 062 Ft	3 877 943 Ft	2 610 699 Ft
Idegenforgalmi adó tartózkodás után	1 003 204 Ft	5 994 553 Ft	0 Ft	1 645 010 Ft
Helyi iparüzési adó	442 633 Ft	6 166 876 Ft	9 167 525 Ft	11 376 521 Ft
Bírság és végrehajtási ktg.	100 000 Ft	480 000 Ft	505 000 Ft	190 000 Ft
10 Pótlék	256 346 Ft	1 295 226 Ft	789 901 Ft	1 060 416 Ft
Összesen	4 024 071 Ft	22 852 031 Ft	18 412 492 Ft	19 726 278 Ft
NAV utalás	3 143 088 Ft	15 567 803 Ft	11 014 085 Ft	1 228 303 Ft
Összesen	7 167 159 Ft	38 419 834 Ft	29 426 577 Ft	20 954 581 Ft

Végrehajtási cselekmény esetén az adózó bírság számlájára 2023.07.01.-től 10.000 Ft költségátalány kerül előírásra.