

6. napirendi pont

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2026.10.27.
A napirendet tárgyalja:	Képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	Matyó Anikó, jegyző
Előterjesztő:	Spiegelhalter László, polgármester
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt/ zárt</u> , <u>rendes/rendkívüli</u>
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	egyszerű/ <u>minősített</u>

Előterjesztés Helyi adórendeletek, adómértékek módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adópolitika célja az, hogy a helyi adók az önkormányzat folyamatos, stabilan előre tervezhető, reálértéküket megőrző, biztos bevételi forrását jelentsék, ugyanakkor az adózói kört illetően méltányosak, igazságosak és megfizethetők legyenek.

Az önkormányzatok legfeljebb a törvényben meghatározott felső határok mértékéig vethetik ki a helyi adókat. Az adómaximum-mértékek évente emelkednek a megelőző évek fogyasztói árszínvonal változásainak megfelelően. Az érintett adónemekben az adómaximumot 2027. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2027.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3193,8 Ft/m ²
Telekadó:	580,7 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója:	49359,9 Ft/adótárgy

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség.

Az adómérték emelés legkorábbi időpontja a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján 2027. január 1. napja. A Htv. 6.§-a szerint az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok terheit.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a alapján fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhet növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Erre tekintettel, ha az önkormányzat adórendeleteinek módosítását 2027. január 1-jétől kívánja hatályba léptetni, akkor azt legkésőbb 2026. december 1-jéig ki kell hirdetnie a helyben szokásos módon.

A településen bevezetett adók mértéke messze elmarad a megengedett törvényi maximumtól; a központi költségvetésből kapott állami támogatások visszaosztásánál pedig nem „jutalmazták” semmilyen módon azt az önkormányzatot, aki nem szedi be a potenciálisan beszédhető bevételeit. Ugyanakkor az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevételével az adómaximumok alatt javasolt megállapítani a hatályos adómértékeket.

A környező településeken bevezetett helyi adók és mértékük: (2026. január 1.)

	Adóalany: magánszemély, jogi személy		Adóalany: magánszemély		
Település:	Vagyoni típusú adók		Kommunális jellegű adó	Helyi iparüzési adó	
	Építményadó		Telekadó	Magánszemélyek kommunális adója	Adóalap
	lakás után	nem lakás céljára szolgáló építmény után			
	Ft/ m ² vagy a forgalmi érték %-a	Ft/ m ² vagy a forgalmi érték %-a	Ft/év	%-a	
Csomád	-	-	60	20000	-
Erdőkertesz	1200	1200	550	35000	2
Örbottyán	1800	1800	160	36000	1,9
			240		
Sződ	1400	700	85	24000	1,4
Sződliget	375	600	-	-	1,6
Váckisújfalu	-	-	-	12000	2
				20000	
Vácrátót	220	220	20	12000	1,2

1. Magánszemély kommunális adó:

A kommunális adó mértéke legutoljára 2013. január 1-jén változott (12 000 Ft/adótárgy/év)

A KSH adatai alapján a halmozott infláció 2013. óta napjainkig 75,09%. Ez azt jelenti, hogy amiért 2013. elején 12 000 Ft-ot kellett fizetni, az ma átlagosan nagyjából 21 000 Ft.

Adónem	2026. folyó évi helyesbített terhelés (nyitó+évközi terhelés-évközi törlés) 12 000 Ft adómérték	18 000 Ft adómértékkal számolva	20 000 Ft adómértékkal számolva	24 000 Ft adómértékkal számolva
Magánszemély kommunális adó	12.383.976 Ft	18.575.964 Ft	20.681.240 Ft	24.767.952 Ft

A kommunális adó esetében tehát a 12 000 Ft/év adómérték:

- 18 000 Ft/adóévre történő emelése esetén kb. 6.192.000 Ft
- 20 000 Ft/adóévre történő emelése esetén kb. 8.297.000 Ft
- 24 000 Ft/adóévre történő emelése esetén kb. 12.384.000 Ft bevételnövekedés várható.

2. Helyi iparűzési adó:

A helyi iparűzési adó mértékének felső határa a Htv. 40.§-a értelmében 2%. A helyi iparűzési adóról szóló 11/2009. (XII.10.) számú önkormányzati rendelet értelmében a helyi iparűzési adó mértéke 1,2%.

Adónem	2026. folyó évi helyesbített terhelés (nyitó+évközi terhelés- évközi törlés) 1,2% adómérték	1,5% adómértékkel számolva	1,8% adómértékkel számolva	2,0% adómértékkel számolva
Helyi iparűzési adó	29.589.065 Ft	36.986.331 Ft	44.383.598 Ft	49.413.739 Ft

Az iparűzési adó esetében az 1,2% adómérték:

- 1,5%-ra történő emelése esetén kb. 7.397.000 Ft
- 1,8%-ra történő emelése esetén kb. 14.794.000 Ft
- 2,0%-ra történő emelése esetén kb. 19.824.000 Ft

bevételnövekedés várható.

Javaslatunk: A helyi adók mértékének módosítása mellett, hogy a magánszemély kommunális adója és az építményadó rendeletek 2.§-ában meghatározott adókötelezettséggel érintett adótárgyak köre a következőképpen bővüljön:

Önálló adótárgynak minősül az egy helyrajzi számon lévő osztatlan közös tulajdonban levő valamennyi (műszakilag elkülönített, külön bejáratú lakóegység).

Továbbá a kommunális adó tekintetében:

Az önkormányzati gyakorlat ezen adónem bevezetését követően az volt, hogy a belterületi ingatlanokat helyrajzi számonként adóztatta, függetlenül attól, hogy található-e rajta felépítmény vagy sem. A Htv. értelmében azonban az építmény és a telek is adótárgy. A jelenlegi gyakorlattal összhangban a rendeletben javasolt rögzíteni, hogy a belterületi telek mentes a kommunális adó alól, amennyiben a rajta található felépítmény után kommunális adófizetési kötelezettség áll fenn. Ennek a módosításnak pénzügyi vonzata nincs, hiszen a felépítménnyel rendelkező ingatlan korábban is adózott, illetve a belterületi beépítetlen telek szintén adótárgya volt a kommunális adónak.

A rendeletmódosítás az alábbi hatásokkal jár:

1. Társadalmi hatások:
A kommunális adó és az iparűzési adó mértékének emelése kis mértékben nehezíti az adóalanyok terheit, így az adófizetési morált várhatóan minimálisan befolyásolja.
2. Gazdasági, költségvetési hatások:
A rendeletmódosítás visszaállítja az önkormányzat korábbi években meghatározott adóbevételének reálértékét. 2027. évtől az önkormányzat kommunális adóból és iparűzési adóból származó bevétele növekszik.
3. Környezeti és egészségügyi hatások:
A rendelet módosításának környezeti és egészségügyi következménye nincs.
4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
2026. IV. negyedévi és 2027. I.negyedévi adminisztratív többlet feladat.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A rendelet módosítását az önkormányzat költségvetési hiányának csökkentése indokolja. A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy az önkormányzat várható adóbevétele a jelenlegi szinten marad.
6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.

Vácrátót, 2026.10. 22.

Spiegelhalter László
polgármester

Matyó Anikó
jegyző

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni szíveskedjen és az adómértékek emelésére vonatkozóan foglaljon állást.

Vácrátót, 2026. október 22..

Spiegelhalter László sk.
polgármester