



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS CÍMZETES FŐJEGYZŐJÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474  
Email: jegyzo@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. november 24-i ülésére

**Tárgy:** Az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Dr. Kovács Gábor címzetes főjegyző

**Készítette:** Béres László adóosztály vezető

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Véleményezésre megküldve:** Zalaegerszeg és Környéke Ipartestület  
Kereskedők és Vendéglátók Zalaegerszegi Érdekképviseleti Egyesülete  
Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara  
Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara Zalaegerszegi Térségi Szervezete

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály  
Cziborné Vincze Amália

Czib

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  
Dr. Fata Anikó

Dr. Fata

## *Tisztelt Közgyűlés!*

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2015. április 16-i ülésén fogadta el az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: építményadó rendelet), amely 2015. július 01. napján lépett hatályba. A rendelet eddig egy alkalommal került módosításra, jelen előterjesztéssel további módosítását javasoljuk az alábbiak szerint:

1. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adó megállapítási joga arra is kiterjed, hogy az építményadó mértékét – a Htv-ben meghatározott felső határra, illetőleg a felső határnak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel – megállapítsa. A Htv-ben meghatározott törvényi felső határ és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemben az adómaximumot.

A Nemzetgazdasági Minisztérium által közölt adómaximum törvényi felső határa 2017. január 1-jétől 1.846 Ft/m<sup>2</sup>, amely maximum adómérték alkalmazható az építményadó rendeletben. Az adómérték változás 2 Ft csökkenést jelent négyzetméterenként.

Elképzelhető, hogy a következő években is negatív lesz az infláció, ezért annak érdekében, hogy emiatt ne legyen szükség minden évben az építményadó rendelet módosítására, nem tartjuk célszerűnek a 4. § (2)-(3) bekezdésében a maximális adómérték alkalmazását.

Javasoljuk, hogy az építményadó rendelet 4. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott adómérték 2017. január 1. napjától 1.840 Ft/m<sup>2</sup> legyen. Ezen módosítást figyelembe véve az új adómérték alkalmazása mintegy 600.000 Ft adóbevétel csökkenést eredményez éves szinten.

2. Az építményadó rendelet 4. § (5) bekezdése alapján az adó évi mértéke új építésű építmény esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését, építmény tulajdonjogának öröklés és ajándékozás kivételével történő megszerzése esetén a tulajdonjog megszerzését követő év első napjától számított első két adóévben 0 Ft/m<sup>2</sup>.

A rendelkezésünkre álló információk alapján megállapítható, hogy 2015. év második felében az adózók 93 db építményről (az adótárgyak 5 %-áról) nyújtottak be adókötelezettséget megszüntető építményadó bevallást építmény elidegenítése jogcímen, illetve az új tulajdonosok ugyanennyi építményről építmény szerzése jogcímen. A bevallásokban szerepeltetett összes hasznos alapterület 47.993 m<sup>2</sup> volt, amely ugyancsak 5 %-a az összes bevallott hasznos alapterületnek. 2016. november 07. napjáig 44 db építményről érkezett bevallás, a megjelölt hasznos alapterület 15.319 m<sup>2</sup> volt, ezek az adatok az év végéig még növekedni fognak.

A feldolgozott bevallások alapján, az idézett jogszabályhely szerint, az adóosztály határozataiban 2016. évre 43.193.991 Ft összeg helyett, 2017. évre eddig 56.980.860 Ft összeg helyett, 2018. évre eddig 13.786.869 Ft összeg helyett állapított meg 0 Ft összegű adót, az első két évre alkalmazandó 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték miatt. Tehát az adózók ekkora összegű adó megfizetése alól mentesülnek a 0 Ft/m<sup>2</sup> adómértékre tekintettel, így ekkora összegű a költségvetés adóbevétel kiesése is. A 2017-2018. évre vonatkozó összeg még növekedni fog.

A tapasztalatok alapján szükségesnek tartjuk a 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték alkalmazása esetköreinek felülvizsgálatát. Nem tartjuk indokoltnak, hogy az építményadó rendelet 4. § (5) bekezdése szerinti 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték azokra az esetekre is vonatkozzon, amikor az adótárgy tulajdonjogának megszerzése a gazdasági társaság átalakulásával (beolvadás, összeolvadás, szétválás, kiválás), gazdasági társaságba történő apportálással, gazdaság társaságból történő kivonással, vagy a gazdasági társaság végelszámolással történő megszűnésével van összefüggésben.

Az építményadó rendelet módosításával javasoljuk, hogy az előbb említett gazdasági események ugyanúgy képezzenek kivételt a 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték alkalmazása alól, mint ahogyan jelenleg az öröklés és az ajándékozás.

3. Javasoljuk az építményadó rendelet 5. § (1) bekezdésében található megfogalmazást pontosítani a magánszemély tulajdonában álló zártkerti ingatlanon lévő építmények vonatkozásában. Jelenleg minden magánszemély tulajdonában álló zártkerti ingatlanon lévő építmény adómentességet élvez. A gyakorlati tapasztalat azt mutatja, hogy a magánszemély tulajdonában álló zártkerti ingatlanokon is vannak üzleti célú építmények (pl. panzió, vendégház), amelyekre nem indokolt a mentesség nyújtása. Indítványozzuk, hogy a mentesség a jövőben csak a magánszemély tulajdonában álló zártkerti ingatlanon lévő nem üzleti célt szolgáló építményekre vonatkozzon.

4. Az építményadó rendelet 5. § (2) bekezdése alapján mentesül az építményadó bevallás benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit adó fizetési kötelezettség nem terhel.

A jogszabályhely pontosítását javasoljuk az alábbiak szerint:

„Mentesül az építményadó bevallás benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit építményadó fizetési kötelezettség nem terhel.”

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

**A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:** A rendeletmódosítás az adó mértékének törvényi felső határára is figyelemmel minimálisan csökkenti az építményadó mértékét, továbbá az építményadó bevezetését követően szerzett gyakorlati tapasztalatok alapján pontosításokat tartalmaz. Szűkítésre kerül a 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték alkalmazhatósági köre annak érdekében, hogy egyes gazdasági események során történő ingatlan tulajdonos váltások ne minősüljenek ezen adómérték körébe tartozónak. A rendelet módosításának hatására az önkormányzat bevétele minimális összegben változik, a városban működő vállalkozások rentábilis működtetését jelentős mértékben azonban nem befolyásolja.

**A rendelet környezeti, egészségi következményei:** Nem relevánsak.

**A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

Egyszeri többletfeladatot jelent az adóosztály számára, amely az osztályon belül megoldható.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az új adó bevezetését követően a megszerzett tapasztalatok alapján szükséges a rendelet módosítása. Az adó törvényi maximális felső határára figyelemmel kell meghatározni az építményadó mértékét a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés érdekében.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásának személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei biztosítottak.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 166/2016. számú

határozatában 6 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság 167/2016. számú határozatában a rendelet-módosítást 9 igen szavazattal és 2 tartózkodással támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 51/206. számú határozatában a rendelet-módosítást 6 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartotta.

Az érdekképviselői szervek beérkező véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelet módosítását elfogadni szíveskedjen.

Zalaegerszeg, 2016. november 17.



  
*Dr. Kovács Gábor*  
*címzetes főjegyző*

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2016. (.....) önkormányzati rendelete**  
**az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. és 7. §-ában, 15. §-ában, valamint 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2)-(3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) Az adó évi mértéke a tényleges használati mód alapján pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén 1.840 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) Az adó évi mértéke a 3.500 m<sup>2</sup> –t meghaladó hasznos alapterületű kereskedelmi célra használt, hasznosított építmény esetén 1.840 Ft/m<sup>2</sup>.”

**2. §** Az R. 4. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Az adó évi mértéke új építésű építmény esetén a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését, továbbá építmény tulajdonjogának öröklés, ajándékozás, gazdasági társaság átalakulása, gazdasági társaságba történő bevitel, valamint kivonása, továbbá gazdasági társaság végelszámolással történő megszűnése kivételével történő megszerzése esetén a tulajdonjog megszerzését követő év első napjától számított első két adóévben 0 Ft/m<sup>2</sup>.”

**3. §** Az R. 5. § (1)-(2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(1) Mentés az adó alól a magánszemély tulajdonában álló kizárólag lakás céljára használt lakás, kizárólag gépkocsi tárolására használt garázs, zártkerti ingatlanon lévő nem üzleti célt szolgáló építmény, valamint a magánszemély tulajdonában álló üzleti célt nem szolgáló minden egyéb építmény.

(2) Mentesül az építményadó bevallás benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit építményadó fizetési kötelezettség nem terhel.”

**4. §** E rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

**Dr. Kovács Gábor**  
címzetes főjegyző

**Balaicz Zoltán**  
polgármester

## **INDOKOLÁS**

### **1. §-hoz**

A Htv. 6. §-ának c) pontja értelmében a törvényi maximális adómérték változással párhuzamosan módosításra került az önkormányzati rendeletben meghatározott adómérték, 1.848,- Ft-ról 1.840,- Ft-ra.

### **2. §-hoz**

A rendelkezés a 0 Ft/m<sup>2</sup> adómérték alkalmazása alóli kivételeket bővíti.

### **3. §-hoz**

A rendelkezés a magánszemélyek tulajdonában álló zártkerti ingatlanokon található építmények adómentességi feltételét, továbbá az építményadó bevallás alóli mentességet pontosítja.

### **4. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját és deregulációs rendelkezést tartalmaz.