



FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

✉ 4177 **FÖLDES**, Karácsony Sándor tér 5. ☎/Fax: (54) 531 – 000 ; 531 – 001

E-mail: foldes.ph@gmail.com

Ügyiratszám: F / /2025.

20.

TÁJÉKOZTATÓ

-a Képviselő-testülethez -

az építményadó bevezetésének lehetséges módjairól

Készítette: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző
Szilágyiné Fülöp Erika – önkormányzati referens

KÉPVISELŐ-TETSÜLETI ÜLÉS
FÖLDES, 2025. SZEPTEMBER 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen tájékoztató Földes Nagyközség Önkormányzata Pénzügyi-, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottságának 57/2025. (VI.23.) számú határozatában foglalt felkérésnek eleget téve azért készült, hogy a Képviselő-testület elvi döntését támogassa arról, hogy kezdeményezi-e az építményadó bevezetésének előkészítését. Jelen összefoglaló NEM rendelet-tervezet, hanem döntés-előkészítő dokumentum.

A tájékoztató célja, hogy a **Helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.)** felhatalmazása alapján átfogó képet adjon az **építményadó** helyi bevezetésének jogi, pénzügyi és végrehajtási kereteiről, továbbá bemutassa a lehetséges mértékeket, mentességeket és a bevezetés menetrendjét.

Az építményadó olyan, települési szinten szabályozható adónem, amely **kiszámítható, saját bevételt** biztosít az önkormányzatnak a helyi közszolgáltatások (pl. közvilágítás, út- és közterület-fenntartás, közösségi terek) finanszírozására.

Az építményadó a helyi adók egyik típusa, amelyet a települési önkormányzat **önkormányzati rendelettel** vezethet be. Az építmény adó és a magánszemélyek kommunális adója is vagyoni típusú adó. Az adó tárgya mindkét adónem esetében főszabály szerint a településen lévő lakás és nem lakás célú épület/épületrész; az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa; az adóztatás részletes kereteit a Htv. határozza meg.

A Htv. kimondja: „az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle – az önkormányzat döntése szerinti – adó fizetésére kötelezheti.” Vagyis ugyanarra az ingatlanra nem vethető ki egyszerre kommunális adó és építményadó.

Földes településen a magánszemélyek kommunális adót fizetnek ingatlanjaik és építményeik után.

2025. évi mértéke: 8.000 Ft/adótárgy

A **magánszemélyek kommunális adója** kifejezetten **magánszemélyt** terhel (pl. ingatlanonként vagy lakásbérleti jogonként), és **tételes** (fix összegű) adó; a törvényi felső határa jelenleg **évi 17.000 Ft/adótárgy**.

Földes településen mentesül a magánszemély kommunális adó fizetési kötelezettség alól a szükséglakás bérlője, valamint a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, amely azonos helyrajzi számon van nyilvántartva olyan épülettel, épületekkel, amelyek után magánszemélyek kommunális adója fizetési kötelezettség áll fenn.

A magánszemélyek kommunális adóját tehát minden olyan ingatlan után megfizetik településünkön, amely magánszemély tulajdonában van, függetlenül attól, hogy van-e az ingatlanon építmény (üres telek után is fizetendő), illetve mi az adott épület valós hasznosítási célja.

Az építményadó **önkormányzati döntéssel** vezethető be.

Az építményadó tárgya épület (lakás vagy nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész) lehet, az adóalapja pedig választhatóan **m²** (hasznos alapterület) vagy **értékalap** (korrigált forgalmi érték) lehet.

Az adó mértékének felső határa a választott adóalap típus szerint Htv. 16.§. alapján:

- m² alapnál a törvényi alapplafon 1.100 Ft/m²,

- értékalapnál a **korrigált forgalmi érték 3,6 %-a**

Az építmény adó **adó alanya** lehet: magánszemély, jogi személy, egyéb szervezet.

A kettős adóztatás elkerülése érdekében az építményadó bevezetése esetén el kell határolni a két adónem alanyait és az adótárgyait. A magánszemélyek kommunális adója melletti párhuzamos bevezetés lehetőségeit az alábbi két megoldás bemutatásával vázoljuk fel a képviselő-testületnek.

1.) Megoldás: Célzott építményadó– kommunális adó marad a lakóingatlanokra

A megoldás lényege, hogy a **lakóingatlanokra** továbbra is a magánszemélyek kommunális adója vonatkozna, míg az építményadót kizárólag a **nem lakáscélú épületekre** (például üzletre, műhelyre, raktárra, irodára) és/vagy a nem magánszemély tulajdonában álló ingatlanokra vezetnénk be. Ebben az esetben is módosítani szükséges a magánszemélyek kommunális adóját, mivel a magánszemély tulajdonú üzleti célú ingatlanokat a későbbiekben építményadó fogja terhelni. Így **ugyanarra az ingatlanra egyszerre csak egyféle helyi adó** lenne érvényes, vagyis elkerülhető a „dupla adóztatás”.

Az építményadó számítása négyzetméter-alapú lenne: az adó összege az épület hasznos alapterületétől függene. A helyi mentességek körét a közfeladatot ellátó intézményekre, a civil és egyházi szervezetek közérdekű épületeire, valamint a külterületi mezőgazdasági célú építményekre terjeszthetjük ki. Méltányossági kérelmekre részletfizetés vagy fizetési halasztás biztosítható a képviselő-testület döntése alapján.

Ennek a megoldásnak az előnye, hogy nem keletkezik kettős teher, a nagyobb alapterületű üzleti ingatlanok a méretükhöz arányosabban járulnak hozzá, a bevétel stabil és jól tervezhető, miközben a lakosságot csak mérsékelten érinti. Ugyanakkor szükség van előzetes adatfelmérésre (például a hasznos alapterületek és a rendeltetés pontosítására), egyértelmű szabályokra a vegyes (lakó- és üzleti) használatú ingatlanok kezelésére, és a bevezetés évében várható az ügyfélszolgálati és adóügyi feladatok növekedése.

Ha ezt az irányt választja a képviselő-testület, a következő lépések szükségesek: a nem lakáscélú ingatlanok adatait az ingatlantulajdonosoktól be kell kérni és rendszerezni; készíteni kell egy koncepció és hatásvizsgálatot – illusztratív mértékekkel, például 200–400 Ft/m²-es sávban –, majd ezt részletes, közérthető tájékoztató anyaggal kísérik.

2.) Megoldás: Részleges csere – a lakóingatlanokra kommunális adója marad, minden másra építményadó

A lényege, hogy a lakóingatlanok (lakóépület) után továbbra is a tételes (fix összegű) magánszemélyek kommunális adója maradna érvényben, míg **minden egyéb magánszemély tulajdonú olyan épület/építmény amely nem lakás célú** (üzlet, műhely, raktár, iroda stb.) valamint a **nem magánszemély tulajdonában álló ingatlanok – építményadó-kötelesek** lennének. A rendeletben egyértelműen rögzíteni kell, hogy **ugyanarra az ingatlanra egyszerre csak egyféle helyi adó** alkalmazható; ezzel elkerülhető a „dupla adóztatás”.

Az előnyök közé tartozik, hogy a megoldás **könnyen kommunikálható**: a lakosság számára **nem változik** a lakóingatlanokra vonatkozó teher, míg a többi ingatlan adója **az alapterülethez igazodóan**, négyzetméter-alapon számolható, így a bevétel jobban követi a valós használatot és méretet.

Ugyanakkor számolni kell azzal, hogy az adóigazgatás **kétféle rendszert** kezel párhuzamosan (kommunális és építményadó), ami **differentiált adminisztrációt** igényel. Vegyes rendeltetésű ingatlanoknál (például lakás + üzlet) **egyértelmű szabályokra** van szükség a területarányos megosztásra. Fontos megtalálni az **egyensúlyt** a bevételi célok és az igazgatási teher között, az új adónem bevezetésétől az **adóügyi feladatok** jelentősen megemelkednek.

Ha ezt az irányt választja a képviselő-testület, a következő lépések szükségesek: világosan meg kell határozni, **mely ingatlanok** tartoznak építményadó alá; elő kell készíteni a **szemléltető adó mértékeket** és a lehetséges **mentességi köröket**; meg kell szervezni az **adatcserét** az ingatlan-nyilvántartással és más nyilvántartásokkal; végül **egyeztetni** kell az érintettekkel, helyszíni szemléket kell tartani (lakosság, vállalkozások), és közérthető tájékoztatót kell közzétenni.

A „**célzott építményadó**” megoldásnál a település csak egy **előre kijelölt, szűkebb körre** vezeti be az építményadót (például bizonyos üzletekre, műhelyekre vagy nem magánszemély tulajdonú épületekre), miközben a lakóingatlanokra **marad a kommunális adó**. Ez rugalmasabban szabható, kisebb a lefedettsége, ezért általában **mérsékeltbebb bevételt** és kevesebb új ügyet hoz, viszont több az egyedi minősítési feladat.

A „**részleges csere**” ezzel szemben **általános szabályt** vezetne be: **minden, ami nem lakóingatlan, építményadó alá kerül**, a lakóingatlanokra pedig továbbra is a kommunális adó vonatkozik. Ez **szélesebb adóbázist** és jellemzően **nagyobb, stabilabb bevételt** ad, ugyanakkor több az adminisztráció és több érintettet kell kezelni.

Mindkét megoldásnál érvényes, hogy **ugyanarra az ingatlanra csak egyféle helyi adó** alkalmazható; vegyes (lakás+üzlet) ingatlannál a területet **négyszélméter arányában** kell megosztani. Az első megoldás a **szűkebb, célzott**, a második megoldás a **tágabb, egységes** megközelítés.

Bármelyik modell bevezetése esetében is az adóügyi iroda jelenlegi személyi feltételei nem biztosítottak a megnövekedő feladatok elvégzéséhez, valamint a tárgyi feltételei is csak részben állnak rendelkezésre. Már az előkészítő munka is megnövekedett adminisztratív terhet jelent, nem csak maga az adó bevezetése, ezért a személyi és tárgyi feltételek biztosításához szükséges költségvetési fedezetet is meg kell tervezni. Az új adónem bevezetése mérlegelendő, hogy jelent-e akkora bevételi többletet, ami a személyi és tárgyi feltételek biztosításának költségén is tartósan túlmutat.

Az önkormányzati adóbevételek növelésének leggyorsabb lehetősége, hogy a meglévő és a már bevezetett magánszemélyek kommunális adó mértékét emelje a képviselő-testület, mely nem jelent jelentős adminisztrációs és költségvetési terhet az önkormányzat számára.

A környező gyakorlatok áttekintése szerint 2025-ben több település vezetett be vagy módosított építményadót, jellemzően **nagyobb települések, városok**. A vármegyei kép összképe is arra utal, hogy az építményadó inkább a **városi önkormányzatok** eszköze (13 településen van építményadó), az a helyi erőforrás-helyzetünkkel együtt azt jelenti, hogy a bevezetés **csak kellően alátámasztott hatásvizsgálat és erőforrás-biztosítás** mellett lehetséges.

Kérem a tájékoztató megvitatását.

Földes, 2025. szeptember 17.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester