

5. Napirendi pont:

Előterjesztés a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára.



ELŐTERJESZTÉS a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal átfogó felülvizsgálatot folytat a vármegye több településének adóigazgatási feladatai ellátására vonatkozóan, amihez kapcsolóan sor kerül a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára is. Erre tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében a Kormányhivatal megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.), a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) és a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeleteit.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a rendeletekben foglalt szabályozás nem minden esetben értelmezhető egyértelműen, ezért a Kormányhivatal az Mötv. 133. § (3) bekezdésére figyelemmel szakmai segítségnyújtást adott.

1. A magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet 2. §-a értelmében mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő ingatlan a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik vagy a tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzat rendelet hatálya alá tartozik.

Az építményadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „Mentesül az adó megfizetése alól – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – az a magánszemély tulajdonos, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja, akit a tulajdonában álló lakás és nem lakás célját szolgáló épület, épületrész és a hozzájuk tartozó melléképület, gazdasági épület, garázs után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet alapján a magánszemélyek kommunális adója terheli.”

A két idézett rendelkezés egymásra visszautalva adómentességet biztosít a magánszemélyek tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész után az adófizetés alól. Az építményadónál a rendelet felsorolja a mentességre vonatkozó feltételeket, mely szerint a magánszemély tulajdonában álló lakás és nem lakás célját szolgáló épület, épületrész és a hozzájuk tartozó melléképület, gazdasági épület, garázs után nem kell adót fizetnie, mert azt kommunális adófizetési kötelezettség terheli. Ugyanakkor a kommunális adónál a mentesség csak az adóalany tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épületre, épületrészre vonatkozik, melyet építményadó kötelezettség terhel.

Tekintettel arra, hogy a fenti szabályok alapján a nevezett építmények adókötelezettsége nem állapítható meg egyértelműen, a Kormányhivatal telefonon egyeztetett Potornainé Szűcs Katalin aljegyző asszonnyal, és tájékoztatta a Kormányhivatalt, hogy a mentességi szabályozás lényege az, hogy az üdülő, hétvégi ház, nyaraló után a tulajdonosoknak építményadó kötelezettségük van.

A leírtakra tekintettel szükséges a fenti rendeletek pontosítása, ezért a Kormányhivatal javaslata, hogy mind az építményadónál, mind a kommunális adónál kerüljön meghatározásra a mentesség alóli kivételek köre, amelyek alatt azokat a nem lakás céljára szolgáló épületek, épületrészeket nevezze meg, amelyeket meg kíván adóztatni (pl. mentesül az építményadó megfizetése alól a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az üdülő kivételével, mentesül a kommunális adó alól a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész a garázs kivételével).



Módosítási javaslat:

Kommunális adóról szóló rendelet:

2. § (1) *Mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő ingatlan a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.*

(2) *Mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.*

(3) *Mentesül az adófizetési kötelezettség alól a melléképület, gazdasági épület, garázs.*

Építményadóról szóló rendelet:

3. § (1) *Mentesül az adó megfizetése alól – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – az a magánszemély tulajdonos, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja, akit a tulajdonában álló lakás, lakóház után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet alapján a magánszemélyek kommunális adója terheli.*

2. A kommunális adóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „A (3) bekezdéstől eltérően 10 000 Ft kedvezmény kerül jóváírásra az adózó kérelmére az évi adóból, amennyiben az adóköteles ingatlanban legalább egy fő, legalább a tárgyév január 1-jétől életvitelszerűen él, melyet az adóhatóság adóigazgatási eljárásban ellenőrizhet.”

A rendelet fenti bekezdésében megfogalmazott kedvezmény igénybe vételének feltételrendszere a címzetti kör számára nem értelmezhető egyértelműen, ezért annak pontosítása szükséges, mivel a szabályozásból nem derül ki, hogy figyelemmel van-e arra a tényre, hogy amennyiben több tulajdonosa van az építménynek, akkor a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Ennek hiányában pedig arra lehet következtetni, hogy a résztulajdonosokat is teljes összegű kedvezmény illeti meg.

A Jat. 2. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a fenti szakasz pontosítása szükséges, ezért a Kormányhivatal javasolja a rendeletben rögzíteni, hogy több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

Módosítási javaslat:

3. § (2) *Az adókedvezmény tárgyév január 31-ig benyújtott nyilatkozat alapján, az adózó tulajdoni hányada arányában érvényesíthető.*

3. A telekadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „Mentes az adó megfizetése alól az a magánszemély, aki a Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a vásárlástól számított 4 évig.”

A rendelet fenti bekezdésében megfogalmazott mentesség igénybevételének pontosítása szükséges, figyelemmel arra, hogy „vásárlástól számított 4 évig” kifejezés – fogalom meghatározás hiányában – az adóalany számára bizonytalanságot okozhat, mivel a Htv. 18. §-a értelmében a telekadó alanya az a személy, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. A tulajdonos fogalmát a Htv. 52. § 7. pontja határozza meg, mely értelmében az ingatlan tulajdonosa az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként, annak hiányában széljegyzett szerző félként van feltüntetve. Ezért a magánszemély az ingatlan megvásárlásával (szerződés megkötésével) még nem válik az adó alanyává, így nem válik jogosulttá az adó megfizetése adó alóli mentességre sem, hiszen a vásárlás ténye önmagában még nem keletkeztet tulajdonjogot, ugyanis a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

Az adómentességet megállapító norma nem tartalmazhat bizonytalanságot, az adóalanynak egyértelműen tisztában kell lenni annak tartalmával, tárgyával, alanyával.



BEREFÜRDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

5309 Berekfürdő, Berek tér 15.

Tel/Fax: 59/519-002, www.berekfurdo.hu

A Kormányhivatal javasolja a rendeletben rögzíteni, hogy az adó megfizetése alól az a magánszemély tulajdonos mentesül, aki Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a tulajdonszerzést követő év első napjától számított 4 évig.

Módosítási javaslat:

3. § (1) Mentés az adó megfizetése alól az a magánszemély, aki a Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a tulajdonszerzést követő év első napjától számított 4 évig.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi rendeletmódosítások elfogadására.

Berekfürdő, 2023. június 19.

Előterjesztést készítette:


Potornainé Szűcs Katalin aljegyző

Előterjesztést jóváhagyta:

Molnár János polgármester



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete**

az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdése, 6. §-a, valamint 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Az építményadóról szóló 23/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Mentessül az adó megfizetése alól – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – az a magánszemély tulajdonos, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja, akit a tulajdonában álló lakás, lakóház után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet alapján a magánszemélyek kommunális adója terheli.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Molnár János
polgármester

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Záradék:

A rendelet a helyben szokásos módon, az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.
Berekfürdő, _____

dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításának indoklása**

Általános indoklás

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az építményadóról a 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeletet alkotta.

A rendelet módosítása vált szükségessé tekintettel arra, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal átfogó felülvizsgálatot folytat a vármegye több településének adóigazgatási feladatai ellátására vonatkozóan, amihez kapcsolóan sor kerül a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára is. Erre tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében a Kormányhivatal megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.), önkormányzati rendeletét.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a rendeletekben foglalt szabályozás nem minden esetben értelmezhető egyértelműen, ezért a Kormányhivatal az Mötv. 133. § (3) bekezdésére figyelemmel szakmai segítségnyújtást adott.

Részletes indoklás

1. § Az építményadó mentességet pontosítja.
2. § Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi-gazdasági hatása: A rendelet módosításával az építményadó mentességre való jogosultság érthetőbbé, egyértelművé válik az állampolgárok számára.

Költségvetési hatása: Nincs.

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A Kormányhivatal javaslata alapján a rendelet pontosítása szükséges, meg kell határozni a mentesség alóli kivételek körét, amelyeket az adóhatóság meg kíván adóztatni.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Törvényességi észrevételt vonhat maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: Rendelkezésre állnak.



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete**

a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdése, 6. §-a, valamint 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A telekadóról szóló 24/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Mentés az adó megfizetése alól az a magánszemély, aki a Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a tulajdonszerzést követő év első napjától számított 4 évig.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Vincze Anita jegyző
névében és megbízásából

Molnár János
polgármester

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Záradék:

A rendelet a helyben szokásos módon, az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.
Berekfürdő, _____

dr. Vincze Anita jegyző
névében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításának indoklása

Általános indoklás

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a telekadóról a 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeletet alkotta.

A rendelet módosítása vált szükségessé tekintettel arra, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal átfogó felülvizsgálatot folytat a vármegye több településének adóigazgatási feladatai ellátására vonatkozóan, amihez kapcsolóan sor kerül a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára is. Erre tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében a Kormányhivatal megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról a 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeletét.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a rendeletekben foglalt szabályozás nem minden esetben értelmezhető egyértelműen, ezért a Kormányhivatal az Mőtv. 133. § (3) bekezdésére figyelemmel szakmai segítségnyújtást adott.

Részletes indoklás

1. § A telekadó mentességet pontosítja.
2. § Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi-gazdasági hatása: A rendelet módosításával a telekadó mentesség pontosabbá válik az állampolgárok számára.

Költségvetési hatása: Nincs.

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az adómentességet megállapító norma nem tartalmazhat bizonytalanságot, az adóalanynak egyértelműen tisztában kell lenni annak tartalmával, tárgyával, alanyával. A Kormányhivatal javaslata alapján a rendeletben rögzíteni kell, hogy az adó megfizetése alól az a magánszemély tulajdonos mentesül, aki Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a tulajdonszerzést követő év első napjától számított 4 évig.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Törvényességi észrevételt vonhat maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: Rendelkezésre állnak.



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete**

**a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdése, 6. §-a, valamint 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

(1) Mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő ingatlan a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.

(2) Mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.

(3) *Mentesül az adófizetési kötelezettség alól a melléképület, gazdasági épület, garázs.”*

2. §

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az adókedvezmény tárgyév január 31-ig benyújtott nyilatkozat alapján, az adózó tulajdoni hányada arányában érvényesíthető.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Molnár János
polgármester

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Záradék:

A rendelet a helyben szokásos módon, az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.
Berekfürdő, _____

dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet
módosításának indoklása**

Általános indoklás

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magánszemélyek kommunális adójáról a 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeletet alkotta.

A rendelet módosítása vált szükségessé tekintettel arra, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal átfogó felülvizsgálatot folytat a vármegye több településének adóigazgatási feladatai ellátására vonatkozóan, amihez kapcsolóan sor kerül a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára is. Erre tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében a Kormányhivatal megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról a 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendeletét.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a rendeletekben foglalt szabályozás nem minden esetben értelmezhető egyértelműen, ezért a Kormányhivatal az Mőtv. 133. § (3) bekezdésére figyelemmel szakmai segítségnyújtást adott.

Részletes indoklás

1. § A kommunális adó mentességet pontosítja.
2. § Az adókedvezményre való jogosultságot pontosítja.
3. § Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi-gazdasági hatása: A rendelet módosításával a kommunális adó mentességre való jogosultság érthetőbbé, egyértelművé válik az állampolgárok számára. Továbbá pontosításra kerül a rendeletben, hogy több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

Költségvetési hatása: Nincs.

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A Kormányhivatal javaslata alapján a rendelet pontosítása szükséges, meg kell határozni a mentesség alóli kivételek körét, amelyeket az adóhatóság meg kíván adóztatni. Továbbá a Kormányhivatal javasolja a rendeletben rögzíteni, hogy több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Törvényességi észrevételt vonhat maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: Rendelkezésre állnak.



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI

KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal Berekfürdői Kirendeltsége		
Erkezett:	2023. 02. 02.	
Szám:	2283	Melléklet:
Előszám:	Utószám:	Előadó:
Intézkedési jel:		

Dr. Vincze Anita jegyző
részére

Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal
Berekfürdői Kirendeltsége

Berekfürdő
Berek tér 15.
5309

Iktatószám: JN/24/Cc 443...../2023.

Tárgy: Szakmai segítségnyújtás a magánszemélyek
kommunális adójáról szóló 26/2022. (XI. 30.),
az építményadóról szóló 23/2022. (XI. 30.) és a
telekadóról szóló 24/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendeletekre

Melléklet: -

Ügyintéző: Ratnik Andrea
Telefon: 56/795-717

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) átfogó felülvizsgálatot folytat a vármegye több településének adóigazgatási feladatai ellátására vonatkozóan, amihez kapcsolódóan sor kerül a helyi adó rendeletek felülvizsgálatára is. Erre tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörben a Kormányhivatal megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 23/2022. (XI. 30.) [a továbbiakban: építményadó rendelet], a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022. (XI. 30.) [a továbbiakban: kommunális adó rendelet] és a telekadóról szóló 24/2022. (XI. 30.) [a továbbiakban: telekadó] önkormányzati rendeleteit.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy rendeletekben foglalt szabályzás nem minden esetben értelmezhető egyértelműen, ezért a kormányhivatal az Mötv. 133. § (3) bekezdésére figyelemmel az alábbi szakmai segítségnyújtást adja.

1. A magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet 2. §-a értelmében, mentesül az adó megfizetése alól az adó alanya, amennyiben a tulajdonában lévő ingatlan a telekadóról szóló 24/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik vagy a tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az építményadóról szóló 23/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.

Az építményadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „Mentesül az adó megfizetése alól – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – az a magánszemély tulajdonos, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja, akit a tulajdonában álló lakás és a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész és a hozzájuk tartozó melléképület, gazdasági épület, garázs után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 26/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelet alapján a magánszemélyek kommunális adója terheli.”

A két idézett rendelkezés egymásra visszautalva adómentességet biztosít a magánszemélyek tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész után az adófizetés alól. Az építményadónál a rendelet felsorolja a mentességre vonatkozó feltételeket, mely szerint a magánszemélynek a tulajdonában álló lakás és a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész és a hozzájuk tartozó melléképület, gazdasági épület és garázs után nem kell adót fizetnie, mert azt kommunális adófizetési kötelezettség terheli. Ugyanakkor a kommunális adónál a mentesség csak az adóalany tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló épületre, épületrészre vonatkozik, melyet építményadó fizetési kötelezettség terhel.

Tekintettel arra, hogy a fenti szabályozások alapján a nevezett építmények adókötelezettsége nem állapítható meg egyértelműen, a Kormányhivatal telefonon egyeztetett aljegyző asszonnyal, aki tájékoztatott arról, hogy a mentességi szabályozás lényege az, hogy az üdülő, hétvégi ház, nyaraló után a tulajdonosnak építményadó fizetési kötelezettsége van.

A leírtakra tekintettel szükséges a fenti rendeletek pontosítása, ezért javasoljuk, hogy, mind az építményadónál, mind a kommunális adónál kerüljön meghatározásra a mentesség alóli kivételek köre, amely alatt azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket, épületrészeket nevezze meg, amelyeket meg kíván adóztatni. (pl.: mentesül az építményadó megfizetése alól a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész az üdülő kivételével, mentesül a kommunális adó alól a nem lakás célját szolgáló épület, épületrész a garázs kivételével).

2. A kommunális adóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „ A (3) bekezdéstől eltérően 10 000 Ft kedvezmény kerül jóváírásra az adózó kérelmére az évi adóból, amennyiben az adóköteles ingatlanban legalább egy fő, legalább a tárgyév január 1-jétől életvitelszerűen él, melyet az adóhatóság adóigazgatási eljárásban ellenőrizhet.”

A rendelet fenti bekezdésében megfogalmazott kedvezmény igénybe vételének feltételrendszere a címzeti kör számára nem értelmezhető egyértelműen, ezért annak pontosítása szükséges, mivel a szabályozásból nem derül ki, hogy figyelemmel van-e arra a tényre, hogy amennyiben több tulajdonosa van az építménynek, akkor a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Ennek hiányában pedig arra lehet következtetni, hogy a résztulajdonosokat is a teljes összegű kedvezmény illeti meg.

A Ját. 2. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a fenti szakasz pontosítása szükséges, ezért javasoljuk a rendeletben rögzíteni, hogy több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

3. A telekadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „Mentes az adó megfizetése alól az a magánszemély, aki a Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a vásárlástól számított 4 évig.”

A rendelet fenti bekezdésében megfogalmazott mentesség igénybevételének pontosítása szükséges, figyelemmel arra, hogy „vásárlástól számított 4 évig” kifejezés – fogalommeghatározás hiányában – az adóalany számára bizonytalanságot okozhat, mivel a Htv. 18. §-a értelmében a telekadó alanya az a személy, aki a naptári év első napján a telek tulajdonosa. A tulajdonos fogalmát a Htv. 52. § 7. pontja határozza meg, mely értelmében az ingatlan tulajdonosa az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként, annak hiányában széljegyzett szerző félként van feltüntetve. Ezért a magánszemély az ingatlan megvásárlásával (szerződés megkötésével) még nem válik az adó alanyává, így nem válik jogosulttá az adó megfizetése alóli mentességre sem, hiszen a vásárlás ténye önmagában még nem keletkeztet tulajdonjogot, ugyanis a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

Az adómentességet megállapító norma nem tartalmazhat bizonytalanságot, az adóalanyok egyértelműen tisztában kell lenni annak tartalmával, tárgyával, alanyával. Ezért fentiekre figyelemmel javasoljuk a rendeletben rögzíteni, hogy az adó megfizetése alól az a magánszemély tulajdonos mentesül, aki Berekfürdő Községi Önkormányzattól üdülő vagy lakóház, egyéb építmény építése céljából vásárolt beépítetlen ingatlant, a tulajdonszerzést követő év első napjától számított 4 évig.

Kérem tájékoztatásom elfogadását és a megtett intézkedésekről, a nevezett rendelet módosításáról a kormányhivatalt a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modul felületén szíveskedjen értesíteni.

Szolnok, 2023. május „30.”

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
névelében és megbízásából kiadmányozó

Dr. Ligetné Nemes Katalin
osztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.06.02 11:51:37
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK