

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: helyi adók

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veszprém Megyei Kormányhivatal az illetékességi területén lévő települési önkormányzatok hatályos adórendeleteit felülvizsgálta, melynek során több olyan hiányosságot, ellentmondást tárt fel, amely a jogszerűség érdekében számos településen szükségessé tette a rendeletek módosítását, esetleg új adórendelet megalkotását.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 15/2011. (XII. 22.) önkormányzati rendelete tekintetében is jelezte, hogy több ponton szükséges a módosítás.

Fentiekre tekintettel Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2014. október 27. napján tartott testületi ülésén 2015. január 1. napján hatályba lépő adórendeletet fogadott el azzal, hogy a rendeletet hatályba lépését megelőzően módosítani kívánja az építményadó mentességek, kedvezmények tekintetében.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § d) és e) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a Htv. második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé; a Htv. és az adózás rendjéről szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza.

A Htv. második részében az alábbi mentességek kerültek meghatározásra az építményadó tekintetében:

Mentes az adó alól:

- a szükséglakás,
- a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- 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.
- ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 13/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) az alábbi rendelkezéseket tartalmazza az építményadó vonatkozásában:

2. § (1) Az építményadó alapja az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterülete.

(2) Az építményadó évi mértéke 600 Ft/ m^2 .

(3) Mentés az építményadó alól:

- a) a kizárólag szőlő feldolgozására és bor tárolására szolgáló gazdasági épület;
b) a lakás céljára szolgáló lakás hasznos alapterületének 25 m² feletti része;
c) bármely főépülettel egy helyrajzi számú ingatlanon lévő egyéb építmény hasznos alapterületéből 25 m²;
d) az egész évben műterem céljára használt helyiség.
- (4) A (3) bekezdés nem alkalmazható a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során.
- (5) E szakasz alkalmazásában lakás céljára szolgáló lakás: olyan lakás, melyben legalább egy magánszemély életvitelszerűen tartózkodik, és ennek keretében életét onnan szervezi, életviteléhez szükséges tevékenységeket legjellemzőbben ott folytatja, közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, valamint elsődleges elérhetőségi címként szerepel a hatóságoknál.
- (6) E szakasz alkalmazásában műterem céljára használt helyiség: olyan helyiség, ahol magánszemély nem üzleti célú művészeti alkotótevékenységet végez, és hitelt érdemlő módon igazolható, hogy hivatalosan is műteremnek minősül.

Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. október 27. napján tartott testületi ülésére készített előterjesztésben több lehetőség került felvázolásra a lakás céljára szolgáló lakásokra vonatkozó mentességek tekintetében. A képviselő-testület döntése szerint az építményadó alól mentes a lakás céljára szolgáló lakás hasznos alapterületének 25 m² feletti része. Az előzetes számítások szerint Salföld községben 38 db lakás céljára szolgáló lakás található, 2015. január 1. napjától lakásonként 25 m² után kerül kivetésre az építményadó. Jövő évtől a lakás céljára szolgáló lakás után 25 m² * 600 Ft = 15 000 Ft építményadót kell évente fizetniük az adóalanyoknak.

A lakások után várható építményadó bevétel összege 2015. évtől

$$38 \text{ db} * 15\,000 \text{ Ft} = 570\,000 \text{ Ft.}$$

A 2014. október 27. napján tartott képviselő-testületi ülésen több javaslat hangzott el, illetve az ülést követően is érkeztek építményadó mentességekre vonatkozó javaslatok a képviselők részéről.

Valamennyi javaslat szerint a képviselő-testület csökkenteni kívánja a nyugdíjasok, valamint a nagycsaládosok adóterheit, melynek mértékére és módjára vonatkozóan eltérő vélemények érkeztek.

Amennyiben a képviselő-testület a nyugdíjasoknak és a nagycsaládosoknak, a Rendeletben meghatározott mentességeken túl további mentességeket/kedvezményeket kíván biztosítani, úgy szükséges eldöntenie, hogy a további – nem diszkriminatív – mentességek a Rendeletben kerüljenek konkrétan – valamennyi, feltételnek megfelelő adóalanyra nézve egységesen – meghatározásra vagy az adóalanyok által benyújtandó kérelem alapján történjen azok biztosítása az adózók számára, melynek részletes szabályait szintén szükséges rögzíteni a Rendeletben.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 134. § (1) bekezdése szerint az adóhatóság a magánszemély kérelme alapján az őt terhelő adótartozást, valamint a bírság- vagy pótléktartozást mérsékelheti vagy elengedheti, ha azok megfizetése az adózó és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti.

Az Art. 134. § (3) bekezdése szerint az adóhatóság a pótlék- és bírságtartozást kivételes méltányosságból mérsékelheti (elengedheti) különösen akkor, ha annak megfizetése a vállalkozási tevékenységet folytató magánszemély, jogi személy vagy egyéb szervezet gazdálkodási tevékenységét ellehetetlenítené. Az adóhatóság a mérséklést az adótartozás egy részének (vagy egészének) megfizetéséhez kötheti.

Az Art. fenti rendelkezése alapján az adóhatóság az adózó kérelmére a fennálló adótartozását, valamint bírság- vagy pótléktartozását mérsékelheti vagy elengedheti, amennyiben a tartozás megfizetése az adóalany és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyeztetné.

A képviselők javaslatai alapján az adóhatóság az előzetes hatásvizsgálat során a képviselő-testület döntésének elősegítése érdekében az alábbi adatokat tárta fel, melyek mindössze helyismeretre támaszkodó, vélelmezett információk, tekintettel arra, hogy az adónyilvántartás az adóalanyok családi helyzetére és jövedelmére vonatkozó adatokat nem tartalmaz.

Salföld községben 85 fő rendelkezik lakóhellyel, a rendelkezésünkre álló információk szerint a lakóhellyel rendelkező személyek közül 22 fő nyugdíjas. A nyugdíjasok közül 10 fő él egyedül egy lakásban. Házastársukkal élő nyugdíjasok száma 4 fő. 8 fő nyugdíjas él egy lakásban nem nyugdíjas családtagjával.

Salföld településen 9 kiskorú gyermek él, akik közül három gyermek egy családban él, két esetben él két kiskorú gyermek egy-egy családban, két esetben egy-egy kiskorú él egy-egy családban.

Salföld községben élő gyermekes családok, valamint nyugdíjasok jövedelmének összegéről az adóhatóság semmilyen adattal nem rendelkezik.

Fenti adatokat tartalmazzák az alábbi táblázatok:

Salföld községben lakóhellyel rendelkező nyugdíjasok száma:	22 fő
Egyedül élő nyugdíjasok száma:	10 fő
Egy lakásban élő nyugdíjas házaspárok száma:	2 db (4 fő)
Nem nyugdíjas családtaggal élő nyugdíjasok száma:	8 fő

Salföld községben lakóhellyel rendelkező kiskorú gyermekek száma:	9 fő
Azon családok száma, melyekben egy kiskorú gyermek él:	2 db
Azon családok száma, melyekben kettő kiskorú gyermek él:	2 db
Azon családok száma, melyekben három kiskorú gyermek él:	1 db

Az alábbiakban részletesen ismertetésre kerülnek a képviselői javaslatok alapján végzett számítások, melyek elkészítése során – tekintettel arra, hogy erre vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésünkre - vélelmeztük, hogy valamennyi érintett személy (nyugdíjas, nagycsaládos) adóalany, azaz az ingatlan tulajdonosa, vagy a vagyoni értékű jog jogosultja.

1) Egyik képviselői javaslat alapján, amennyiben az egyedül élő nyugdíjasok, az egy lakásban élő nyugdíjas házaspárok, valamint a nagycsaládosok egyaránt 50%-os adómentességben részesülnének, úgy az Önkormányzat összességében 13 lakás céljára szolgáló lakás után biztosítana mentességet.

Ebben az esetben 2015. évtől az önkormányzat lakás céljára szolgáló lakások utáni építményadó bevétele az alábbi összeggel csökkenne:

$$13 \text{ db lakás céljára szolgáló lakás} \times 15.000 \text{ Ft} = 195.000 \text{ Ft}$$
$$195.000 \text{ Ft} \times 0,5 = 97.500 \text{ Ft.}$$

Fenti esetben az adóalanyok építményadó fizetési kötelezettsége évi 15.000 Ft helyett évi 7.500 Ft-ra csökkenne.

2) Másik képviselői javaslat szerint a nyugdíjasok, és a nagycsaládosok részére eltérő mértékű mentesség biztosítása lenne célszerű.

Amennyiben a nagycsaládosok (azon családok, melyben 3 kiskorú gyermek él) a Rendeletben meghatározott mentességen túl, további 30 %-os mentességben részesülnének, úgy az általuk fizetendő adó összege évi 15.000 Ft helyett $(15.000 \text{ Ft} \times 0,7)$ 10.500 Ft lenne. Figyelemmel arra, hogy Salföld községben jelenleg egy olyan család, melynek három kiskorú tagja van, az önkormányzat lakás céljára szolgáló lakások utáni építményadó bevétele 4.500 Ft-tal csökkenne.

Amennyiben az egyedül élő nyugdíjasok, az egy lakásban élő nyugdíjas házaspárok a lakás céljára szolgáló lakások után a Rendeletben meghatározott mentességen túl további 50%-os építményadó mentességben részesülnének, úgy az önkormányzat összességében 12 lakás céljára szolgáló lakás után biztosítana további mentességet.

Ebben az esetben 2015. évtől az önkormányzat lakás céljára szolgáló lakások utáni építményadó bevétele az alábbi összeggel csökkenne:

$$\begin{aligned} 12 \text{ db lakás céljára szolgáló lakás} \times 15.000 \text{ Ft} &= 180.000 \text{ Ft} \\ 180.000 \text{ Ft} \times 0,5 &= 90.000 \text{ Ft.} \end{aligned}$$

Fenti esetben az adóalanyok építményadó fizetési kötelezettsége évi 15.000 Ft helyett évi 7.500 Ft-ra csökkenne.

Fentiekre tekintettel, amennyiben a mentesség további mértéke differenciáltan kerülne megállapítása, 30 %-os és 50 %-os mértékkel számolva az önkormányzat lakás céljára szolgáló lakások utáni építményadó bevétele összesen 94.500 Ft-tal csökkenne.

Amennyiben – a képviselő-testület által elfogadásra került adórendelettel ellentétben - a lakás céljára szolgáló lakások hasznos alapterületének 75 %-a mentesülne az építményadó alól, úgy a – rendelkezésünkre álló adatok alapján – a lakás céljára szolgáló lakások után fizetendő építményadó összege az alábbiak szerint alakulna:

A lakás célra szolgáló lakások összes hasznos alapterülete	Mentesség mértéke	Adóköteles hasznos alapterület	Adó mértéke	Adó éves összege
3800 m ²	75 %	950 m ²	600 Ft/m ²	570 000 Ft

A lakás céljára szolgáló lakások után 75 %-os mentesség biztosítása esetén egy 80 m² hasznos alapterületű, lakás célra szolgáló lakás után évi $(80 \text{ m}^2 \times 600 \text{ Ft})$ 12.000 Ft építményadó fizetési kötelezettség terhelné az adóalanyt.

Amennyiben a lakás céljára szolgáló lakások hasznos alapterületének 75 %-a lenne mentes az építményadó alól, és az egyedül élő nyugdíjasokat, az egy lakásban élő nyugdíjas házaspárokat, továbbá azon családokat, melyekben három kiskorú gyermek él egyaránt további 50 %-ban mentesítené a képviselő-testület az építményadó alól, úgy az adófizetési kötelezettség az alábbiak szerint alakulna:

$$\begin{aligned} \text{Fenti mentességgel érintett hasznos alapterület} &= 1201 \text{ m}^2 \\ 1201 \text{ m}^2 \times 0,25 &= 300,25 \text{ m}^2 \\ 300,25 \text{ m}^2 \times 0,5 &= 150,125 \text{ m}^2 \\ 150,125 \text{ m}^2 \times 600 \text{ Ft} &= 90.075 \text{ Ft} \end{aligned}$$

Amennyiben a lakás céljára szolgáló lakások hasznos alapterületének 75 %-a lenne mentes az építményadó alól, és az egyedül élő nyugdíjasok, valamint az egy lakásban élő nyugdíjas házaspárok további 50 % mentességben, a nagycsaládosok pedig további 30 % mentességben részesülnének, úgy az önkormányzat bevétele az alábbiak szerint alakulna:

$$\begin{aligned}(1141 \text{ m}^2 \times 0,25) \times 0,5 \times 600 \text{ Ft} &= 142,625 \text{ m}^2 \times 600 \text{ Ft} = 85.575 \text{ Ft} \\ (60 \text{ m}^2 \times 0,25) \times 0,7 \times 600 \text{ Ft} &= 10,5 \text{ m}^2 \times 600 \text{ Ft} = 6.300 \text{ Ft} \\ 85.575 \text{ Ft} + 6.300 \text{ Ft} &= 91.875 \text{ Ft}\end{aligned}$$

Az önkormányzat számára az érintett 13 lakás után az éves bevétel

$$1201 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 600 \text{ Ft} = 180.150 \text{ Ft}$$

lenne, amennyiben nem kerülne sor további % -os mentességek biztosítására.

A nyugdíjasok tekintetében mindkét fenti javaslat diszkriminatív, tekintettel arra, hogy a mentességet ahhoz a tényhez kötik, hogy az adóalany nyugellátásban részesül, ezzel hátrányosan megkülönböztetve azon adózókat, akik egyéb jövedelemmel rendelkeznek, de havi bevételük kevesebb, mint egyes nyugdíjas adóalanyoké. A Htv. 6. § d) pontjában lévő példálózó felsorolásban szerepel, hogy az önkormányzat a Htv-ben meghatározott mentességeket a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő további mentességekkel, kedvezményekkel bővítheti ki.

Fentiekre tekintettel amennyiben a képviselő-testület jövedelem alapján biztosít mentességet az adóalanyoknak, úgy nem a jövedelem formáját, hanem összegét szükséges meghatározni. Jövedelemtől függő mentesség megállapítása esetén előzetesen nem határozható meg feltételeken sem az önkormányzat építményadó bevétele alakulása, figyelemmel arra, hogy az adóalanyok jövedelme tekintetében hozzávetőleges adatok sem állnak rendelkezésünkre. Nehézséget jelentene az adóhatóság számára jövedelemtől függő mentesség meghatározása esetén az adófizetési kötelezettség megállapítását követően annak vizsgálata, hogy a mentesség feltételei folyamatosan fennállnak-e az adózóknál.

A Htv. 6. § d) pontja szerint lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától függő mentesség biztosítására lehetősége van az önkormányzatnak, de annak meghatározása során – a diszkrimináció elkerülése érdekében - figyelemmel kell lenni a mentességgel érintett adóalanyok számára.