

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testülete

Ügyiratszám: 6506-1/2025.	Tárgy: Javaslat a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 2025. évi felülvizsgálatáról
Előterjesztő: dr. Ispán Csilla jegyző	Véleményezésre megkapta: Valamennyi Bizottság
Előterjesztést készítette: dr. Kakas Zoltán	
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:	
Hatósági Osztály (2025. október 8.)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály (2025. október 8.)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető
Szervezési Osztály (2025. október 8.)	Vanyó Zsanett osztályvezető
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:	
dr. Ispán Csilla jegyző (2025. október 8.)	aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	☒ többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	☒
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	☐
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	☐ Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	☐
Melléklet az előterjesztéshez:	☐ 2
Személyes érintettségét előre bejelentette:	-
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti ☒ rendkívüli ☐ ülésére készült.	

J A V A S L A T

a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet

2025. évi felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

Az önkormányzatok által bevezethető helyi adónemek fajtáit, az önkormányzatok adómegállapítási jogának terjedelmére és korlátjaira alkalmazandó alapelvi szintű szabályokat, valamint az egyes adófajták alanyára, tárgyára, mértékére vonatkozó keretszabályokat a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szabályozza.

A Htv. 1. § (1) bekezdése ad felhatalmazást arra, hogy a törvény rendelkezései szerint a települési önkormányzat rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat, valamint települési adókat vezethet be.

Felsőzsolca város illetékességi területén bevezetett helyi adók szabályait a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza (1. melléklet).

A hatályos szabályok alapján a helyi önkormányzat részére fennáll a lehetőség, hogy új helyi adót, esetleg települési adót vezessen be, az adók mértékét - ahol nem éri el az adómaximumot -, illetve az adómentesség és adókedvezmény lehetőségeit újragondolja.

Helyi adóügyben, települési adóügyben annak az önkormányzatnak az adóhatósága jár el első fokon, amelyik a helyi adót, települési adót bevezette. Az adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, azonban közismert, hogy annak terhére immár két jogcímen is jelentős állami elvonások terhelik önkormányzatunkat. A települési önkormányzat által megállapított - helyben maradó - helyi iparűzési adóból származó bevétel elsőként a helyi közösségi közlekedési feladat ellátására, illetve az arra fordított összesen felüli bevétel különösen a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használható fel. A települési adóból származó bevétel - ahol ilyet bevezettek - szintén az azt megállapító önkormányzat bevétele, amely fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használható fel. A többi adónemre a Htv. célzott felhasználási kötelezettséget nem állapít meg.

A Képviselő-testület a bevezetett helyi adók mértékét a Htv.-ben meghatározott „adómaximumok” figyelembevételével állapíthatja meg.

Az adók felső határát - az iparűzési adót kivéve - a fogyasztói árszínvonal változása is befolyásolja. Az ún. valorizációs rátát a korábbi évek fogyasztói árszínvonal változásainak szorzata határozza meg, amely lehetőséget ad a törvényben rögzített adómértékektől való eltérésre.

Az **iparűzési adó** mértéke a törvényi maximummal megegyező 2%, amely forrás biztosítja a helyi adóbevételek 80%-át. A jelenlegi gazdasági körülmények és az Önkormányzat gazdálkodására kiható követelmények az adó mértékének mérséklését nem teszik lehetővé. A 2025. évi költségvetésben a költségvetési bevételek 20%-a a helyi iparűzési adóbevételekből származik, ezért az adó mértékének csökkentése a következő évben sem javasolt.

Adókedvezményi lehetőségek a törvény keretei között vezethetők be.

- Az önkormányzat rendeletében adómentességet, adókedvezményt állapíthat meg annak a vállalkozónak, akinek/amelynek a vállalkozási szintű adóalapja nem haladja meg a 2,5 millió Ft-ot.

Az önkormányzat az adómentességre, adókedvezményre való jogosultság szempontjából 2,5 millió Ft-nál alacsonyabb adóalapösszeget is meghatározhat. Az adómentesség, adókedvezmény terjedelmének, mértékének valamennyi mentességre jogosult vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

A kisvállalkozások összesített adatai a 2024. évi adóbevallások alapján

Adóalap	Vállalkozások száma	Adóalap (e Ft)	Adó összege (Ft)
2 – 2,5 millió Ft között	13	31 062	621 240
1 – 2 millió Ft között	63	74 518	1 490 360
1 millió Ft alatt	103	40 224	804 480
0-ás bevallások	76		

A táblázat alapján a nullás bevallásokat (76 db) követő legkisebb teljesítményű vállalkozások száma 59-ről 103-ra nőtt, az általuk fizetett összesen 804.480.-Ft éves adó átlagosan 10.585.-Ft/év kötelezettség teljesítését jelentette. A következő sáv átlagosan 23.656.-Ft-ot, a felső sávban lévő 13 vállalkozás átlagban 47.788.-Ft-ot fizetett. Az összes adóteher 2.916.080.- Ft-ot jelentett.

- Az önkormányzat rendeletében jogosult a házi orvos, védőnő vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparüzési adóalapja az adóévben a 40 millió Ft-ot nem haladja meg. További kritérium, hogy a vállalkozás nettó árbevétele legalább 80%-ának az Egészségbiztosítási Alapból kell származnia.

Az adómentességnek, adókedvezménynek valamennyi házi orvos, védőnő vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

A 2024. évi adóbevallások szerint egy vállalkozás adóalapja meghaladja a 40 millió Ft-ot, kettő megközelíti azt, a maradék három 8 - 13 millió Ft közötti adóalapot ért el. A vállalkozások 2024. évre 2.153 ezer Ft adót fizettek.

- Az önkormányzat jogosult arra, hogy rendeletében adómentességet vagy adókedvezményt állapítson meg a vállalkozó azon beruházásának értéke vagy annak egy része után, melyet a vállalkozó az adóévben helyezett üzembe. Ha az adókedvezményként igénybe vehető beruházás értéke meghaladja az adóévben a településre megállapított adóalap vagy adó összegét, rendeletében meghatározhatja azt is, hogy a vállalkozó az adóévet követő adóévben, adóévekben vehesse igénybe az adókedvezményt. Az adómentesség, adókedvezmény terjedelmének, mértékének valamennyi vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

Építményadó köteles a vállalkozások tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló épület. Az adó alapja az épület helyiségeinek hasznos alapterülete. Az adó mértéke 2015. évtől egységesen 1.000.-Ft/m²/év.

Az adónemet érintően a vállalkozások körében adókedvezmény nincs bevezetve, mivel a vállalkozásokra vonatkozó adókedvezmény alkalmazását a Htv. 7. § e) pontja tiltja:

„A vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható.”

A Htv. 6. § d) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.

A Rendelet 4. § alapján mentes az építményadó alól:

1. A Htv. 13. §-ában foglaltak.
2. A magánszemélyek tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló épület, valamint az egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény.
3. Amennyiben az adóalany vállalkozó (Htv. 52. § 26. pont) az utóbbi mentesség nem alkalmazható.

Az adó mértékének törvényben rögzített adómaximuma 2025. évben 2.950,1 Ft/m².

Az építményadó bevétel jelenleg (09. 30.) 112.500.000.-Ft, a költségvetési előirányzat 81%-át meghaladja.

Az adóztatott alapterület az ipari beruházások épületeinek használatbavételével 2025. évre jelentősen emelkedett. A 2025. évben - az előző évi 105 millió Ft tervezett bevételt meghaladó - 138 millió Ft építményadó lett előirányozva, amely az év végéig a kinnlevőségek behajtásával teljesülni látszik. A jövő évi bevételek várhatóan az idén befolyt összeggel megegyezően lesznek tervezhetők, azonban a bevételek növelése érdekében a hatályos adómérték megváltoztatását érdemes fontolóra venni:

1. Egységes mértékemelés esetén 100 forintonként 14.650 ezer Ft forint bevétel bővüléssel lehet számolni. (2. melléklet 1.pont)
2. Differenciált mértékek megállapítása során az első változat szerint - 100 és 150 forint emeléssel - 20.810 ezer forint plusz bevétel (2. melléklet 2. pont),
3. a második változat (2. melléklet 3. pont) szerint 21.506 ezer Ft plusz bevétel,
4. a harmadik változat (2. melléklet 4. pont) szerint – 100, 150 és 200 forint emeléssel – 25.181 ezer Ft plusz bevétel érhető el.

Az adómértékek emelése során a szükséges határozatok előállításához és kézbesítéséhez kisebb mértékű személyi jellegű és dologi kiadások merülnek fel, és a kötelező elektronikus kapcsolattartásra tekintettel a postázási költségek is minimálisak lennének.

Magánszemélyek kommunális adója fizetendő a lakástulajdonok és a bérlemények, valamint a belterületi telkek után. A kommunális adó közvetetten az ingatlan léte után kerül kivetésre, azonban közvetlenül az önkormányzat által közfeladatai ellátása során biztosított közszolgáltatásokhoz való hozzájárulást célozza. Az adó mértékére tekintettel adókedvezményt rendeletünk nem szabályoz.

Az adó mértéke a városban 5.000.-Ft/ingatlan/év. A 2025. évi adómaximum: 45.592,6 Ft/ingatlan/év.

A kommunális adóbevétele (2025. szeptember 30-án 10.326 ezer Ft) a költségvetési terv 86%-ának megfelelően teljesült, és év végéig várhatóan a 95%-ot fogja elérni.

Az adó mértéke 10 éve nem változott, nominális értéke és a költségvetésben betöltött szerepe alacsony, illetve elhanyagolható. Tekintettel az utóbbi öt évben regisztrált 50%-ot meghaladó fogyasztói árszínvonal növekedésre, valamint az alkalmazott mérték adómaximumhoz viszonyított alacsony szintjére az emelés a jövőre nézve javasolható. Figyelembe kell venni, hogy az adónem a befizetések költségeinek (banki, nyomtatvány, posta) levonásával a befolyt összeg értékénél kisebb forrást biztosít, és azt is, hogy egy kisebb mértékű emelés eredményét részben, vagy egészben felemésztené a ráfordított kiadás (nyomtatás, postaköltség). Az adóztatott 2 160 db ingatlant tekintve a bevétel ezer forintként 2.160.000.-Ft-tal bővíthető.

Kommunális adó

2026. évi adómaximum: 47.780 Ft

Adómérték	5 000 Ft	6 000 Ft	7 000 Ft	8 000 Ft
Kivetett adó	10 800 000	12 960 000	15 120 000	17 280 000

Az adórendeletet érintő egyéb olyan törvényi szintű módosítás, amely a Rendelet szabályainak módosítását igényelné, jelenleg nincs az Országgyűlés napirendjén.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjék.

Felsőzsolca, 2025. október 7.

 **dr. Ispán Csilla**
jegyző

„A”

HATÁROZATI JAVASLAT

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (.....) határozata

**a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet
2025. évi felülvizsgálatáról**

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 2025. évi felülvizsgálatáról tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és úgy dönt, hogy a rendeletet a 2026. évtől nem módosítja.

Felelős: dr. Ispán Csilla jegyző

Határidő: azonnal

„B”

HATÁROZATI JAVASLAT

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (.....) határozata

**a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet
2025. évi felülvizsgálatáról**

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 2025. évi felülvizsgálatáról tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és úgy dönt, hogy a rendeletet a 2026. évtől a következők szerint módosítja:

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadó mértékének megállapítását:
 - a) az előterjesztésben ismertetett 1. pont szerint egységesenFt-tal,
 - b) az előterjesztés 2. melléklete szerintipontnak megfelelő differenciált adómértékkel támogatja.
2. A magánszemélyek kommunális adója mértékének megállapításátFt/adótárgy összegben támogatja.
3. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a soron következő rendes ülésére a fenti módosításokat tartalmazó rendelettervezetet terjessze elő.

Felelős: dr. Ispán Csilla jegyző

Határidő: 2025. november 13.

Felsőzsolca Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2015 (IX.21.) rendelete

A HELYI ADÓKRÓL

Hatályos: 2021-01-01-től

[Egységes szerkezetben a 27/2015. (XI. 16.), a 16/2020. (XI. 27.) és a 17/2020. (XII. 22.)
önkormányzati rendelettel]

Felsőzsolca Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdés a) pontjában és (7) bekezdés e) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Felsőzsolca Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. §

- (1) A Képviselő-testület az alábbi helyi adókat vezeti be:
 - a) építményadó,
 - b) helyi iparüzési adó,
 - c) magánszemélyek kommunális adója.
- (2) A rendelet hatályát a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 3. §-a határozza meg.
- (3) Adómentes adóalanyok körét a Htv. 3. § (2)-(3) bekezdése határozza meg.
- (4)¹ Az önkormányzati adóhatóság fizetési halasztást, részletfizetést az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 198–200. §-ában foglaltak szerint engedélyez.
- (5)² Az önkormányzati adóhatóság adómérséklésre vonatkozó méltányossági jogkörét az Art. 201. §-ában foglaltak szerint gyakorolja.

¹ Megállapította a 16/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

II. Fejezet

Építményadó

2. §

Adóköteles:

- (1) Felsőzsolca illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban: építmény).
- (2) Az építmény valamennyi helyisége, annak rendeltetésétől, illetőleg a hasznosításától függetlenül.

3. §

Az adó alanyát a Htv.12. §-a határozza meg.

4. §

Mentes az építményadó alól:

- (1) A Htv. 13. §-ában foglaltak.
- (2) A magánszemélyek tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló épület, valamint az egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény.
- (3) Amennyiben az adóalany vállalkozó (Htv. 52. § 26. pont) a mentesség nem alkalmazható.

5. §

Az adó alapja és mértéke:

- (1) Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított adóköteles alapterülete (hasznos alapterülete).
- (2)³ Az adó mértéke 1.000.- Ft/m²/év.

III. Fejezet

Magánszemélyek kommunális adója

6. §

- (1)⁴ Adóköteles az a magánszemély, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény, telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányad arányában adóalanyok.

² Megállapította a 16/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

³ Módosította a 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. január 1. napjától.

⁴ Módosította a 16/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

- (2) Amennyiben az építményt (telket) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya (a tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).
- (3) Kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérleti jogával rendelkezik.

7. §

- (1) Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmény esetében az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.
- (2) Beépítetlen telek esetében az adókötelezettség keletkezésére Htv. 20. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (3) Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik.

8. §

- (1) Adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.
- (2) Beépítetlen telek esetében az adókötelezettség megszűnik Htv. 20. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (3) Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg.
- (4) Az adó évi mértéke: adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként 5.000,- Ft/év.

IV. Fejezet

Helyi iparűzési adó

9. §

- (1) Adóköteles a Htv. 35-36. §-ában foglaltak.
- (2) Adókötelezettség keletkezésére, megszűnésére a Htv. 38. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

10. §

(1) Az adó évi mértéke az adóalap 2%-a.

(2)⁵

V. fejezet

Záró rendelkezések

11. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Felsőzsolca Nagyközség Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 14/1991. (XI.30.) önkormányzati rendelete.

(3)⁶ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Htv., az Art. és az adóhatóság által fogantatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény az irányadó.

dr. Pataki Anett s. k.
jegyző

Dr. Tóth Lajos s.k.
polgármester

⁵ Hatályon kívül helyezte a 16/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2021. január 1. napjától.

⁶ Megállapította a 16/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

Építményadó

1. Egységes emelés

(Ft)

	Jelenlegi	plusz 100	plusz 200	plusz 300
Adóztatott alapterület m ²	1 000	1 100	1 200	1 300
146 500	146 500 000	161 150 000	175 800 000	190 450 000
Plusz bevétel		14 650 000	29 300 000	43 950 000

2. Differenciált emelés I.

(Ft)

Típus alapterület m ²	Adótárgy (db)	Alapterület (m ²)	plusz 100	plusz 150	
30 m ² alatt	37	642	706 200		
30-49,9	26	1011	1 112 100		
50-99,9	27	1934	2 127 400		
100-299,9	34	5898	6 487 800		
300-999	31	13910	15 301 000		
1000-9999	22	50048		57 555 200	
10000-	2	73095		84 059 250	
Összes emelt kivetés	179	146538	25 734 500	141 614 450	
Jelenlegi kivetés			-23 395 000	-123 143 000	Összesen
Plusz bevétel			2 339 500	18 471 450	20 810 950

155 adózó

24 adózó

3. Differenciált emelés II.

(Ft)

Típus (m ²)	Adótárgy (db)	Alapterület (m ²)	plusz 100	plusz 150	
30 m ² alatt	37	642	706 200		
30-49,9	26	1011	1 112 100		
50-99,9	27	1934	2 127 400		
100-299,9	34	5898	6 487 800		
300-999	31	13910		15 996 500	
1000-9999	22	50048		57 555 200	
10000-	2	73095		84 059 250	
Összes emelt kivetés	179	146538	10 433 500	157 610 950	
Jelenlegi kivetés			-9 485 000	-137 053 000	Összesen
Plusz bevétel			948 500	20 557 950	21 506 450

124 adózó

55 adózó

4. Differenciált emelés

III.

(Ft)

Típus (m ²)	Adótárgy (db)	Alapterület (m ²)	plusz 100	plusz 150	plusz 200
30 m ² alatt	37	642	706 200		
30-49,9	26	1011	1 112 100		
50-99,9	27	1934	2 127 400		
100-299,9	34	5898	6 487 800		
300-999	31	13910		15 996 500	
1000-9999	22	50048		57 555 200	
10000-	2	73095			87 714 000
Összes emelt kivetés	179	146538	10 433 500	73 551 700	87 714 000
Jelenlegi kivetés			-9 485 000	-63 958 000	-73 095 000
Plusz bevétel			948 500	9 593 700	14 619 000

124 adózó

53 adózó

2 adózó

Plusz bevétel összesen:

25 161 200