

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Ügyiratszám: 4655-1/2026.	Tárgy: Beszámoló az Önkormányzat 2025. évi adóztatási tevékenységéről.	
Előterjesztő: dr. Ispán Csilla jegyző	Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság	
Előterjesztést készítette: dr. Kakas Zoltán		
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:		
Hatósági Osztály (2026. április 14.)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető	
Gazdálkodási Osztály (2026. április 14.)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető	
Szervezési Osztály (2026. április 14.)	Vanyó Zsanett osztályvezető	
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:		
dr. Ispán Csilla jegyző	(2026. április)	aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	<input checked="" type="checkbox"/>	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	<input type="checkbox"/>	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	<input type="checkbox"/>	Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	<input type="checkbox"/>	
Melléklet az előterjesztéshez:	<input type="checkbox"/>	
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő	
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	<input checked="" type="checkbox"/>	rendkívüli <input type="checkbox"/> ülésére készült.

B E S Z Á M O L Ó
AZ ÖNKORMÁNYZAT 2025. ÉVI ADÓZTATÁSI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvény 32. cikke (1) bekezdésének h) pontja értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat, valamint az 1/A. § alapján települési adókat vezethet be.

dr. Lovász Réka 

Az önkormányzatnak az adóalap fajtáját, az adó mértékét, az adómentességeket és kedvezményeket úgy kell megállapítani, hogy azok összességükben megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Az adóztatási feladatok ellátása, valamint a helyi rendeletben és a Htv.-ben foglaltak végrehajtása a jegyző hatáskörébe tartozik. Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. tv. 22. §-a alapján az állami adó- és vámhatóság mellett helyi adóhatóság az önkormányzat jegyzője (önkormányzati adóhatóság).

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (3) bekezdés g) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást.

A települési önkormányzat a beszedett adó összegéről a költségvetési beszámoló részeként évente tájékoztatja a település lakosságát.

A jegyző, mint önkormányzati adóhatóság látja el az önkormányzati feladatellátáshoz, az intézmények és a hivatal működéséhez, a közszolgáltatások biztosításához szükséges helyi adók megállapítását (kivetését), adóbevallások feldolgozását, az adók beszedését, továbbá egyéb a jogszabályok által az önkormányzathoz telepített adóhatósági feladatokat. Az adóbevételek beszedése mellett kérelemre adóigazolást állít ki, valamint e hatáskörbe tartozik az ingatlanok forgalmi értékét megállapító adó- és értékbizonyítványok kiállítása is.

A helyi adóztatás során az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.), az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Kormányrendelet, valamint a végrehajtási eljárások során az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (a továbbiakban: Avt.) és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) szabályai alkalmazandók.

A különböző adónemekre vonatkozó részletes szabályokat az egyes anyagi jogszabályok tartalmazzák:

- a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény,
- a környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. törvény (a továbbiakban Ktd.),
- a termőföld bérbeadásából származó jövedelemadót a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény szabályozza.

A Htv.-ben nevesített adónemek közül Felsőzsolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település illetékességi területén a 20/2015. (IX. 21.) önkormányzati rendelettel a következő helyi adókat vezette be és működteti:

- építményadó,
- helyi iparüzési adó,
- magánszemélyek kommunális adója.

A Képviselő-testület a bevezetett helyi adók mértékét a Htv.-ben meghatározott „adómaximumok” figyelembevételével állapíthatja meg. Az adók felső határát - az iparüzési 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.

A helyi adók mértéke városunkban 2016. évtől 2025. évig változatlan volt.

A következő táblázat elemzi az adómértékek arányát az adott évi adómaximumokhoz képest:

	Törvényi maximális adómérték 2025.	Felsőzsolcai adómérték 2025. évben	A törvényi mérték %-os arányában
Építményadó (Ft/m ²)	2 950,1	1 000,0	33,9%
Magánszemélyek kommunális adója (Ft/adótárgy)	45 592,6	5 000,0	11,0%
Helyi iparüzési adó (%)	2	2	100%

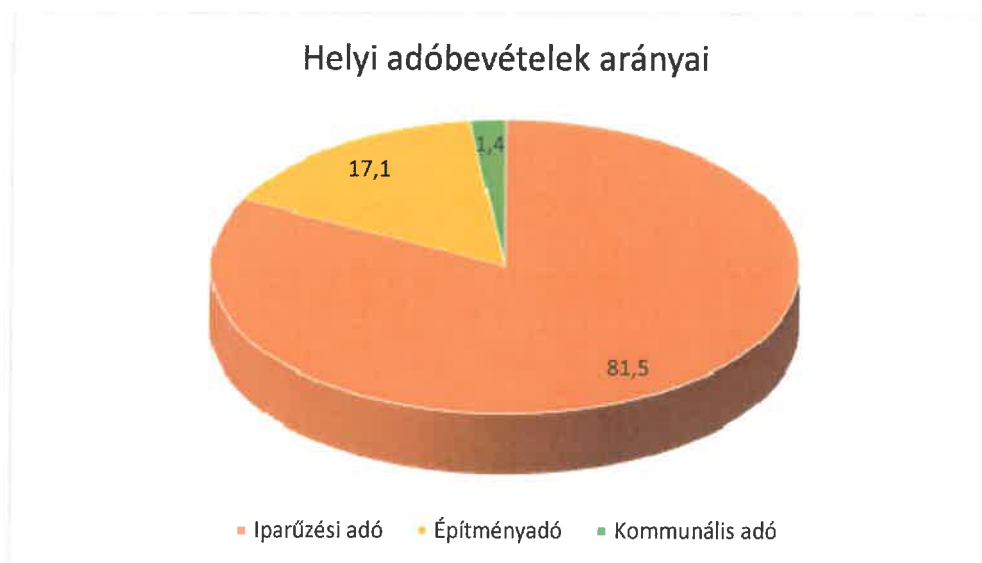
Helyi adóbevételek alakulása 2025. évben

Az adóbevételek volumenét elsősorban az önkormányzat rendeletében meghatározott helyi adók mértékei, az adózók száma, az adó alapjának nagyságrendje, illetve a bevezetett kedvezmények és mentességek határozzák meg. Az adott éves bevétel erősen függ továbbá a helyben működő vállalkozások eredményességétől (adóerőképesség), a lakosság a vállalkozások fizetőképességétől, időnként előforduló felszámolási eljárások megindításától és a behajtási tevékenység hatékonyságától.

Az elmúlt évi adóbevételek alakulását (tervezett, ténylegesen befolyt bevételt) az alábbi táblázat mutatja be.

	Adózók száma	Előirányzat (e Ft)	Kivetés (e Ft)	Bevétel 2025.12.31. (e Ft)	Teljesítés az előirányzathoz képest (%)
Építményadó	114	138 000	150 196	146 449	106,1
Helyi iparüzési adó	861	585 000	710 666	696 854	119,1
Magánszemélyek kommunális adója	2443	12 000	12 061	11 802	98,4
Bírság, pótlék	-	-	-	5 385	-
Talajterhelési díj	27	850	1 729	991	116,6
Önkormányzat összesen	-	735 850	874 652	861 481	117,1

Felsőzsolca helyi adókból származó bevételeinek legjelentősebb részét a helyi iparüzési adóból befolyó összeg teszi ki (81,5%), ezt követi az építményadóból származó bevétel 17,1%-kal, míg a magánszemélyek kommunális adójából befolyó összeg mindössze 1,4%.



Az Önkormányzatot megillető adóbevételek változása az elmúlt adóévekben:

	(ezer Ft-ban)				
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Építményadó	78 828	82 028	79 043	113 837	146 449
Magánszemélyek kommunális adója	11 531	10 287	11 247	12 102	11 802
Helyi iparüzési adó	374 521 *	332 396 *	479 393	599 088	696 854
Helyi adók összesen	464 880	424 711	569 683	725 027	855 105

*Az összegek az 1%-os adómértékre tekintettel kapott állami támogatás összegét nem tartalmazzák. (2021. évben 77 234 696 Ft, 2022. évben 89 195 976 Ft)

Összességében a 2025. évre tervezett (768 850 ezer Ft) helyi adóbevétel 855 105 ezer Ft összegben realizálódott, így az Önkormányzat a tervezetthez képest összesen 86 255 ezer Ft többlet adóbevételhez jutott, melyet a helyi iparüzési adó és az építményadó bővülő mértéke eredményezett.

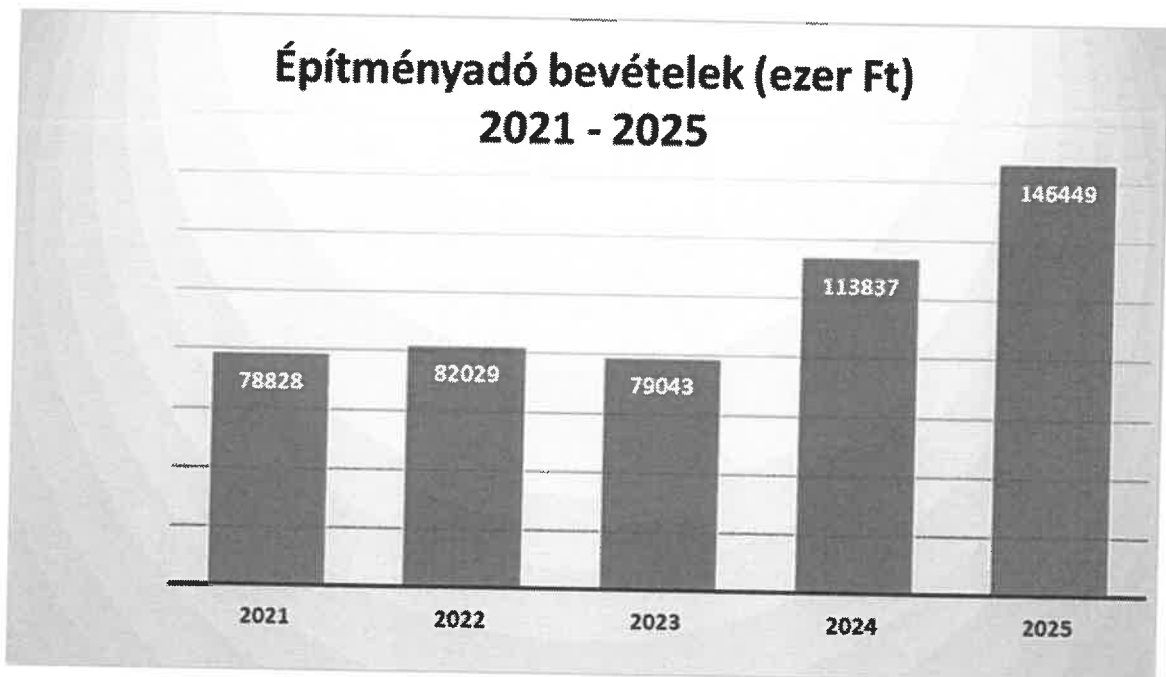
Az építményadó

Felsőzsolca Város Önkormányzata 1992. január 1-jén vezette be Felsőzsolca illetékességi területén az építményadót. Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított adóköteles alapterülete, az adó mértéke: 1 000 Ft/m²/év. A 2025. évben nem változott az adó mértéke.

Hatályos rendeletünk alapján az építményadót, mint általában a nem lakás céljára szolgáló épületek után fizetendő terhet a vállalkozások fizetik. A magánszemélyek mentesülnek az építményadó alól, akár lakásról, akár egyéb hasznosítású épületről legyen szó. A lakások után a magánszemélyeknek kommunális adófizetési kötelezettségük áll fenn, azonban az egyéb, nem üzleti célú épületek mentesek az adó alól.

A Htv. alapján tárgyi mentességet élvez a szükséglakás, a kizárólag házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, a radioaktív hulladék elhelyezésére és a kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény, a műemlék ingatlan, valamint a növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény.

A 2025. évi költségvetésben 138 millió forint építményadó volt betervezve az előző évi 105 millió forinthez képest, míg a tényleges bevétel 146 millió forintra emelkedett. A realizálódott összeg az adókievetés növekedéséből, új nagyobb területű adótárgy használatbavételéből ered. Egy vállalkozás évek óta tartó felszámolási eljárása miatt azonban évente 1,3 millió Ft-tal nő a behajthatatlan követelésünk állománya.



Magánszemélyek kommunális adója

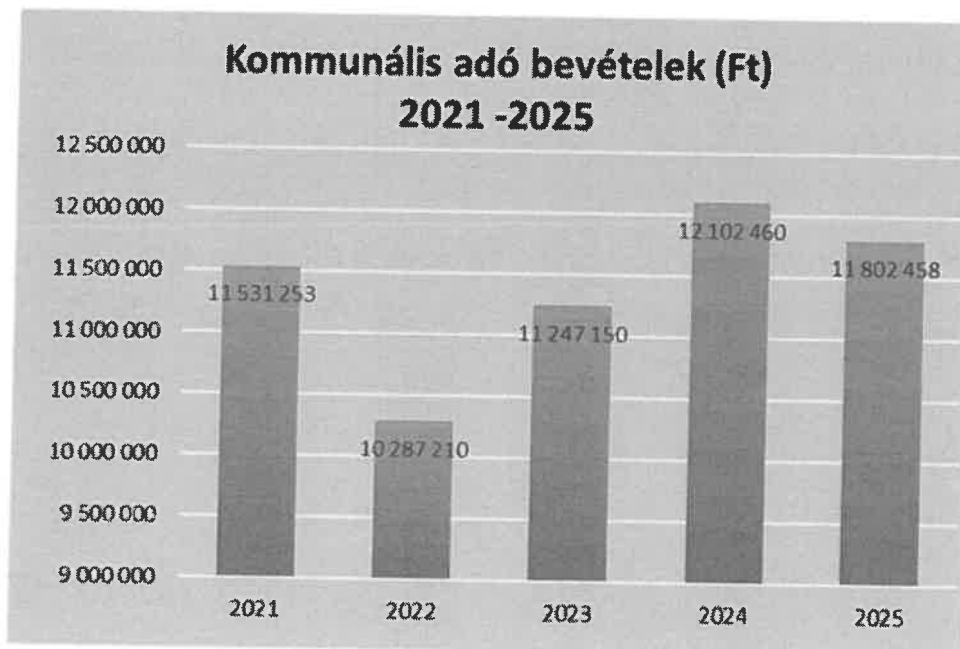
Az adó alanya az a magánszemély, aki a naptári év első napján az építmény (lakás), vagy építési telek tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

A magánszemélyek kommunális adóját az önkormányzati adóhatóság kivetéssel állapítja meg. Az adó megállapításához a fizetésre kötelezettnek a kötelezettség keletkezésekor adóbevallást kell benyújtania. A továbbiakban mindaddig nem kell bevallást beadni, ameddig az adózást érintő változás nem következik be.

A helyi adókról szóló rendeletünkben a magánszemélyek kommunális adójának évi mértéke: adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként 5 000 Ft/adótárgy, amely összeg 2015. évtől nem változott. A differenciálás nélküli tételes adó jellegénél fogva nem teszi lehetővé a teherbíró képesség elvének érvényesülését, mivel egyforma adót fizet minden háztartás.

A 2025. adóévben költségvetésünkben 12 millió forint került betervezésre, tekintettel az előző évi eredményre, amely az azt megelőző évhez képest közel 850 ezer Ft növekedést jelentett, így meghaladta minden korábbi év bevételi szintjét. Ez évben a bevétel közel a várakozásnak megfelelően alakult, azonban az előírt adó mérséklődött az előző évhez képest, mivel a múlt - több évet érintő - előírt adó mennyisége lecsökkent. Az adózók és az adóztatott adótárgyak száma 2025. évben további növekedő tendenciát mutat az adózatlan adótárgyak feltárásának eredményeként.



Helyi iparűzési adó

Felsőzsolca Város Önkormányzata 1996. január 1-jétől vezette be a helyi iparűzési adót. Adóköteles az Önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység. Az adó alanya a vállalkozó, a tevékenység végzésének helyét a székhely, telephely illetékességi területe jelöli ki. A vállalkozó iparűzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja.

Ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén végez iparúzési tevékenységet, akkor az adó alapját a vállalkozónak a Htv. előírásainak megfelelően meg kell osztania. A sávosan adózó kisvállalkozóknak a székhelyén és telephelyén is azonos mértékű adót kell megállapítania.

Önkormányzatunknál 2025. évben az adó mértéke 2% volt, a törvény szerinti maximum értékkel megegyezően.

A következő diagramban szerepelnek az előző évek adómérték csökkentéséhez fűződő kompenzációs összegek, így a 2021. évi 77 234 696 Ft és a 2022. évi 89 195 976 Ft.



A 2025. évi helyi iparúzési adó alakulása:

- 2025. évi terv: 585 000 e Ft,
- 2025. évi előírás: 710 666 e Ft,
- 2025. évi bevétel: 734 732 e Ft,
- 2025. évi adóvisszatérítés: 51 953 e Ft,
- költségvetési számlára utalva: 696 854 e Ft

Az adózók száma 861 volt az elmúlt évben. Az Ipari park és a megyeszékhely vonzáskörzete továbbra is kedvező helyzetet jelent a vállalkozások letelepedése szempontjából.

A települési önkormányzatokat megillető átengedett adóbevételek

Az önkormányzati források biztosítása érdekében - a magasabb szintű jogszabályok alapján - egyes központi adók kezelését az önkormányzati adóhatóság feladatkörébe rendelte a jogalkotó. Ezek a **termőföld bérbeadásból származó jövedelem adója, a talajterhelési díj, és ilyen volt a gépjárműadó.**

Ezeknél az adófajtáknál a települési önkormányzatnak nincs döntési jogköre az adófajta működtetését illetően, valamint – a talajterhelési díjat kivéve – helyi rendeleti kedvezmények, mentességek biztosítására sincs mód.

Mindezen túlmenően a jogalkotó rendelkezik a beszedett adóbevételekről is. A termőföld bérbeadásából származó jövedelem utáni személyi jövedelemadó 100%-a a földterület fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg, míg a talajterhelési díj tekintetében az elkülönített számlán lévő összeg felhasználási célját köti meg.

Gépjárműadó

A Magyarország mindenkori központi költségvetése alapján a beszedett gépjárműadó 2020-tól nem a települési önkormányzatok bevétele. A 2021. január 1-je előtti adóhátralékot még az önkormányzatok tartják nyilván, foglalkoznak behajtásukkal, azonban a beszedett adóhátralékot tovább kell utalni a Magyar Államkincstár megfelelő bankszámlájára. Tavaly 47 ezer Ft került beszedésre, amely visszaigényelt túlfizetések rendezésére fordítódott. A nyilvántartott összegek (a 2024. december 31-i egyenleg alapján 3 781 145 Ft) végrehajtásának elévülési ideje 2024. december 31-én bekövetkezett, a nyilvántartott tartozások behajtásához való jog megszűnt, ezért 2025. évben a nyilvántartásból való kivezetésükre került sor.

Talajterhelési díj

A talajterhelési díjat annak az ingatlantulajdonosnak/kibocsátónak kell fizetni, aki a műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára nem köt rá és helyi vízgazdálkodási hatósági engedélyezés alapján szennyvízelhelyezést alkalmaz. A talajterhelési díj kiszámítása az egységdíj (1 200 Ft/m³) és a területérzékenységi szorzó alapján történik (városunkban a területérzékenységi szorzó 3). A talajterhelési díj alapja a fogyasztott ivóvíz mennyisége. A fogyasztott mennyiségről és a kiszámított díj összegéről önbevallással kell a kötelezettségeket teljesíteni.

A törvényi szabályozás szerint az önkormányzat a beszedett talajterhelési díjat a környezetvédelmi alap számlán elkülönítetten köteles kezelni és környezetvédelmi célok megvalósításához használhatja fel. Költségvetésünkben 2025-ben 850 ezer Ft bevételt terveztünk, és a tényleges befizetés 991 ezer Ft volt, amely az elkülönített számlára kerülhetett átutalásra.

A bevételek bővülését akadályozza az adózói kör szűkülése és személyi összetétele, mivel az egyébként bevallás benyújtására köteles magánszemélyek túlnyomó része alacsony jövedelmű, szociális támogatásra szoruló egyén.

Termőföld bérbeadásból származó jövedelemadó

A magánszemélyek föld-(haszon)bérbeadásából származó jövedelemének adóztatása 1998. január 1-jétől került az önkormányzati adóhatóságok hatáskörébe. A 2025-es költségvetésben ezen adónemben bevétel nem került tervezésre, és bevallás hiányában befizetésre sem került sor. Az adónem bevételi szempontból jelentéktelen, mivel mentesül az adó alól a termőföld-bérbeadásból származó bevétel, ha a termőföld bérbeadására kötött megállapodásban a bérlet időtartama az 5 évet eléri.

Idegen bevételek

Az önkormányzati adóhatóság hatáskörében maradt az elővezetési költségek és egyes speciális esetekben a szabálysértési bírságok adók módjára történő behajtása. A 2025. évben 276 ügyben indult eljárás, közel 80%-os az ügyek számának növekedése. Az adóhatóság haladéktalanul felhívja fizetésre a kötelezetteket, azonban az önkéntes teljesítés nem jellemző e körben. Letiltható jövedelem iránt nyújtunk be megkereséseket, viszont a behajtásra átadott ügyek nagy mértékben olyan személyeket érintenek, akik végrehajtható jövedelemmel vagy vagyontárggyal általában nem rendelkeznek, és talán ebből kifolyólag nem tanúsítanak jogkövető magatartást sem. A számlára érkező befizetés - 2025-ben 435 ezer Ft -, azonban ez sem az Önkormányzat bevételeit képezi.

Egyéb adóigazgatási feladatok

A 2025. évben adóügyekben Felsőzsolcán összesen 396 db határozatot hozott az adóhatóság, fellebbezés ellenük nem volt. E mellett 83 esetben állítottunk ki adó- és értékbizonyítványt hagyatéki, végrehajtási, illetve gyámhatósági eljáráshoz, és 65 alkalommal adtunk ki adóigazolást, amelyeket az adózók elsősorban pályázatok, szakhatósági engedélyek, illetve hitelügyintézés céljára kértek. Ezen ügyek száma nem növekedett az előző évhez képest.

Behajtási tevékenység

A hátralékkezelés fontos részét képezi az adóigazgatási munkának. Mindazokkal szemben, akik önként nem teljesítik fizetési kötelezettségüket és hátralékuk keletkezik, az adóhatóság a jogszabályban biztosított végrehajtási cselekményeket foganatosítja. A kintlévőségek behajtására az Avt. és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény által biztosított valamennyi végrehajtási eszköz rendelkezésre áll. A lejárt tartozások végrehajtásához való jog az esedékesség naptári évének utolsó napjától számított 4 év elteltével évül el, illetve ha az adóhatóság végrehajtási cselekményt foganatosít, akkor az elévülés 6 hónappal meghosszabbodik.

Az adófizetési kötelezettség teljesítésére a hátralékos adózók részére végrehajtási értesítést, illetve fizetési felszólítást küldünk ki. Az adóhatóságnak ahhoz, hogy a behajtási cselekményeit eredményesen tudja végezni, az adóalany aktuális adataira (lakcím, székhely, pénzügyi számlaszám, munkáltatói adatokra) van szüksége. Ennek érdekében adatot szerzünk be a cégnyilvántartási rendszerből, információt kérünk a népeség-nyilvántartási adatokról, az ingatlan-nyilvántartásból, az egyéni vállalkozók nyilvántartásából.

Az adózók munkáltatójára vonatkozó adatokat a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő megkeresése útján szerezzük be. A megkeresések nem minden esetben járnak eredménnyel, mivel jelentős az olyan személyek száma, akik nem rendelkeznek bejelentett munkahellyel, különös tekintettel a növekvő számú elővezetési költség behajtási ügyekre.

Munkabér-letiltás kezdeményezése ez évben kisebb számú adózóval szemben történt 472 ezer forint tartozás erejéig, amelyből 283 ezer forint bevétel folyt be. A 2025. évben viszont 49 esetben, összesen 27,7 millió forintra adtunk ki inkasszót, és ebből 10.647 ezer forint érkezett be számlánkra.

Több évnyi összegyűlt kommunális adóra 1 esetben jegyeztettünk be az adós ingatlana terhére jelzálogjogot, ingatlan-végrehajtási jog bejegyzésére ez évben nem került sor.

Az év végi hátralékállományunk az adószámlákat összesítve 38 939 e Ft volt, ebből behajthatatlan, illetve kétes megtérülésű követelés a gépjárműadó: 3 741 e Ft, 4 669 e Ft felszámolás alá került építményadó, és 9 166 e Ft iparüzési adó, amely szintén felszámolás alatt álló és megszűnt cégek számláján szerepel.

A kintlévőségek alakulása

		(Ft-ban)		
		2023.	2024.	2025.
Építményadó	Fennálló tartozás	2 678 286	6 647 035	8 664 360
	Felszámolás alatt	2 001 000	3 519 791	4 669 000
	Fennmaradó kintlévőség	677 286	3 128 244	3 995 360
	Bevétel	79 043 085	113 837 459	146 449 171
	Kintlévőség a bevétel %-ában	0,85%	2,7%	2,7%
Magánszemélyek kommunális adója	Fennálló tartozás	3 812 537	2 991 939	2 436 245
	Bevétel	11 247 150	12 102 460	11 802 458
	Kintlévőség a bevétel %-ban	33,8%	24,7%	20,6%
Helyi iparüzési adó	Fennálló tartozás	35 927 569	27 300 803	32 342 865
	Felszám alatt és megszűnt adózó	8 703 683	9 391 686	9 166 414
	Fennmaradó kintlévőség	27 223 886	17 909 117	23 176 451
	Bevétel	479 392 739	599 088 995	696 854 223
	Kintlévőség a bevétel %-ban	5,7%	3%	3,3%

Összegzés:

A 2025. évi eredeti előirányzat a közhatalmi bevételek soron: 768 850 e Ft.

A 2025. évi összes adónem teljesítése: 861 487 e Ft.

A 2024. évi költségvetési évhez képest az adóbevételek 129 940 e Ft növekedést mutatnak. Mindent összegezve, a 2025. évre várt bevételek minden adónemben az elvártnak megfelelően teljesültek, így elmondható, hogy ez az adóév is sikeres időszaknak tekinthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beszámolót megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2026. április 14.


dr. Ispán Csilla
 jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT
Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata
az Önkormányzat 2025. évi adóztatási tevékenységéről szóló beszámolóról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Beszámoló az Önkormányzat 2025. évi adóztatási tevékenységéről tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a következő határozatot hozta.

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat 2025. évi adóztatási tevékenységéről szóló beszámolót az előterjesztésben foglalt tartalommal elfogadja.

Felelős: dr. Ispán Csilla jegyző

Határidő: azonnal