Előterjesztés
a telekadóról szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Általános indokolás:

Javaslom új önkormányzati rendelet megalkotását a telekadóról, a 2/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelet teljes hatályon kívül helyezésével. Az új szabályozás az első 12 000 m² adóköteles területre 290 Ft/m²/év, az ezt meghaladó területrészre 30 Ft/m²/év mértéket állapít meg. A sávos adóztatás a saját bevételek növelését és az egyértelmű adószámítást szolgálja; a helyi mentességeket a törvényi korlátokhoz igazítja.

A javasolt adómértékek

Adóköteles területrész	Hatályos névleges mérték	Új sávos mérték	Névleges változás
Az első 12 000 m²-ig terjedő rész	230 Ft/m²/év	290 Ft/m²/év	60 Ft/m²/év 26,09%
Kizárólag a 12 000 m² feletti rész	20 Ft/m²/év	30 Ft/m²/év	10 Ft/m²/év 50%

A 230 Ft-os és a 20 Ft-os névleges mértékhez képest az emelés kerekítve 26,09%, illetve 50%. A 290 Ft-os összeg a korábban mérlegelt 287,50 Ft helyett alkalmazott kerek mérték. A tényleges adóteher változása a korábbi számítási módtól is függ; a nagyobb telkek teljes adója nem minden esetben csupán 50%-kal nő.

A tervezet telkenként sávosan számítja az adót. Az adóköteles terület első 12 000 m²-ére 290 Ft/m²/év jut; kizárólag a 12 000 m² feletti területrészre alkalmazható a 30 Ft/m²/év. Az éves adó a két sávban számított összeg együttes összege.

Viszony a törvényi adómaximumhoz

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 6. § c) pontja és 22. § a) pontja alapján a 2027. évi számított felső határ 200 × 2,9035247012258158 = 580,70 Ft/m²/év. A szorzat a KSH 2003–2025. évi éves fogyasztóiár-indexeiből adódik.

A 290 Ft-os mérték a számított maximum 49,9%-a, tehát mintegy fele; a 30 Ft-os mérték annak 5,2%-a. Mindkét mérték a felső határ alatt marad. Az összegszerű korlát betartása mellett a helyi sajátosságokat és az adózók teherviselő képességét is vizsgálni kell.

A területi sávok egyértelmű alkalmazása

A hatályos rendelet 4. §-a 12 000 m²-ig 230 Ft/m², 12 001 m²-től 20 Ft/m² éves mértéket rögzít. Nem mondja ki kifejezetten, hogy a kisebb összeg a nagyobb telek egészére vagy a határt meghaladó részére vonatkozik. Az új rendelet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 2. § (1) bekezdésének megfelelően egyértelmű sávos számítást határoz meg.

A sávhatárt a Htv. szerint teleknek minősülő, adómentességgel nem érintett terület alapján, telkenként és a tulajdoni hányadok szerinti megosztás előtt kell alkalmazni. Az első sávba legfeljebb 12 000 m² tartozik, a másodikba csak az ezt meghaladó területrész. A tulajdoni hányad szerinti megosztás nem többszörözi meg az első sávot.

A helyi mentességek rendezése

A tervezet megtartja a magánszemély tulajdonában álló beépítetlen telek, továbbá a rendeltetésüknek megfelelően használt társasházi, lakásszövetkezeti, garázsfenntartó szövetkezeti és társasüdülői közös területek helyi mentességét. Kifejezetten rögzíti, hogy ezek a mentességek a Htv. szerinti vállalkozó adóalanyt a telke után nem illetik meg.

A Htv. 7. § e) pontja a vállalkozó telke utáni telekadóban kizárja a további helyi mentesség megállapítását. Ez a telekadóban nem kizárólag az üzleti célra használt telkekre vonatkozó korlát. A törvényben biztosított mentességek ettől függetlenül alkalmazandók.

A törvényi adótárgyat és mentességeket az önkormányzat nem bővítheti vagy szűkítheti a Htv.-vel ellentétesen. A telek fogalmát, az adóalany személyét és az adókötelezettség időbeli változásait a Htv. 17–20. §-a és 52. §-a alapján kell megítélni.

A költségvetési hatás számítása

A 2025. évi zárszámadás adatai szerint 29 177 000 Ft telekadó bevétele keletkezett az önkormányzatnak. A sávos rendszer teljes hatása ebből az összesített bevételi adatból önmagában nem állapítható meg.

Teljes adóévre és tulajdoni hányadok szerinti megosztás előtti területre számítva T az adott telek adóköteles területe m²-ben. Telkenként $B_1 = \min(T; 12\,000)$, $B_2 = \max(T - 12\,000; 0)$. Az összesítésnél az így számított sávterületeket kell összeadni; a 12 000 m²-es határ minden telekre külön alkalmazandó.

Telek éves adója = 290 × B_1 + 30 × B_2
Összes új éves előírás = a telkenként számított adók összege
Éves többletelőírás = új előírás − egyeztetett jelenlegi előírás

Adóköteles terület	Első sáv adója	Második sáv adója	Új éves adó
1 000 m²	290 000 Ft	0 Ft	290 000 Ft
12 000 m²	3 480 000 Ft	0 Ft	3 480 000 Ft
12 001 m²	3 480 000 Ft	30 Ft	3 480 030 Ft
20 000 m²	3 480 000 Ft	240 000 Ft	3 720 000 Ft
50 000 m²	3 480 000 Ft	1 140 000 Ft	4 620 000 Ft

A példák teljes évre, mentességgel nem érintett területre mutatják az új sávos adót. Az első 12 000 m² feletti minden további négyzetméter évi 30 Ft-tal növeli az adót. A tulajdoni hányad szerinti megosztást és az évközi változásokat külön kell figyelembe venni.

II. Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

Határozatlan időre rögzíti a telekadó helyi alkalmazását, biztosítja az adónem folytonosságát.

A 2. §-hoz:

Megtartja a négyzetméterben számított terület szerinti adóalapot.

A 3. §-hoz:

Meghatározza a sávos adószámítást. Az első 12 000 m² adóköteles területre évi 290 Ft/m², kizárólag az ezt meghaladó területrészre évi 30 Ft/m² jut. Az éves adó a két sávban számított

összeg együtt. A sávokat telkenként, a tulajdoni hányadok szerinti megosztás előtt kell alkalmazni; így a tulajdonostársak száma az első sáv területét nem növeli.

A 4. §-hoz:

Meghatározza a fennmaradó helyi mentességeket, és a Htv. 7. § e) pontjához igazodva kizárja ezek alkalmazását a vállalkozó telkére. A törvényi mentességek közvetlenül alkalmazandók; a korábbi egyedi határozatok kezelése az adóeljárás szabályai szerint történik.

Az 5. §-hoz:

Teljes egészében hatályon kívül helyezi a 2/2023. (I. 26.) önkormányzati rendeletet; az új mértékek a korábbi adótartozásokat nem növelik.

A 6. §-hoz:

A hatálybalépést 2027. január 1-jében állapítja meg. A kihirdetés és a hatálybalépés között a 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a szerint legalább 30 napnak el kell telnie.

A 7. §-hoz:

Az új szabályokat a 2027. adóévtől rendeli alkalmazni. A korábbi adóévek adóalapját, mértékét és helyi mentességét az adott adóévben irányadó szabályok szerint kell megállapítani.

Az indokolás közzététele

Az indokolás közzétételét javaslom. Nyilvánosságát a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése és a közzétételére irányadó szabályok szerint kell biztosítani.

III. Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, a telekadó teljes újraszabályozásához és az adómértékek emeléséhez.

Társadalmi és gazdasági hatások

A sávos szabályozás az első 12 000 m² adóköteles területre 290 Ft/m², az e feletti részre 30 Ft/m² éves terhet jelent. Az adó a sávhatárnál nem csökken ugrásszerűen. A jogszerű helyi mentességi feltételeket teljesítő adóalanyok telkei továbbra is mentesek.

Költségvetési hatások

Az új előírás telkenként $290 \times \min(T; 12\,000) + 30 \times \max(T - 12\,000; 0)$ alapján számítható. A teljes többlet az így összesített új előírás és az egyeztetett jelenlegi előírás különbsége.

Környezeti és egészségi következmények

Közvetlen környezeti vagy egészségi következmény nem azonosítható. A közvetett következmények a földterületek hasznosításáról és a beruházásokról hozott tulajdonosi döntésektől függhetnek.

Adminisztratív terhek

Az adóhatóság feladata a telkenkénti adóköteles terület és a mentességek ellenőrzése, a sávos számítás beállítása, az adómegállapítások elkészítése és az adózók tájékoztatása. Az új rendelet külön helyi rendszeres adatszolgáltatást nem vezet be. A törvényi adatbejelentési és fizetési kötelezettségek fennmaradnak.

A jogalkotás szükségessége és elmaradásának következménye

Az emelt mértékek és az egyértelmű sávos szabályozás bevezetéséhez rendeletalkotás szükséges. Elmaradása esetén a 2/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelet marad hatályban, az új szabályokból származó többlet elmarad, a területi és mentességi rendelkezések felülvizsgálatát pedig külön kell folytatni.

Személyi szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A végrehajtás a meglévő önkormányzati adóhatósági szervezettel és az ASP adószakrendszerrel tervezhető. A felülvizsgálathoz, a határozatok előkészítéséhez és az ügyféltájékoztatáshoz szükséges kapacitást, valamint a kézbesítés pénzügyi fedezetét biztosítani kell.

A döntés és a végrehajtás ütemezése

A rendeletalkotás felhatalmazását a Htv. 1. § (1) bekezdése adja. A Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a alapján minősített többség szükséges. Az SZMSZ-ről szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete II. pontjának 1.1.2. és 2.1.5. alpontja alapján az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság véleményét a döntés előtt ki kell kérni; annak tartalmát a testületi ülésen ismertetni kell.

Döntési javaslat

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények, az előzetes hatásvizsgálat és az adóhatósági hatáskimutatás figyelembevételével alkossa meg a mellékelt új telekadó-rendeletet. A javaslat telkenként az első 12 000 m² adóköteles területre évi 290 Ft/m², kizárólag az ezt meghaladó területrészre évi 30 Ft/m² mértéket tartalmaz. A rendelet január 1-jén lép hatályba, és teljes egészében hatályon kívül helyezi a korábbi rendeletet.

Sátoraljaújhely, 2026. október 21.

Szamosvölgyi Péter s.k.,

polgármester

IV. Normaszöveg

Rendelet-tervezet:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete

a telekadóról

[1] A rendelet célja az önkormányzati közfeladatok saját forrásainak növelése, a telekadó sávos mértékeinek egyértelmű meghatározása és a helyi mentességek törvényi korlátokhoz igazítása.

[2] Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 1. pont 1.1.2. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 2. pont 2.1.5. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata az illetékességi területén határozatlan időre telekadót vezet be.

2. §

Az adó alapja a telek m²-ben számított területe.

3. §

(1) Az adó évi mértéke az adómentességgel nem érintett telekterület
a) első 12 000 m²-ig terjedő része után 290 Ft/m²;
b) 12 000 m²-t meghaladó része után 30 Ft/m².

(2) Az adó évi összegét az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti területrészekre számított adó összegeként kell megállapítani. A sávokat telkenként, a tulajdoni hányadok szerinti megosztás előtt kell alkalmazni.

4. §

(1) Mentes az adó alól:
a) a magánszemély tulajdonában álló beépítetlen telek;
b) a társasházak, lakásszövetkezetek, garázsfenntartó szövetkezetek és társasüdülők közös használatú területe, ha azt az alapító okiratban feltüntetett rendeltetésének megfelelően használják.

(2) Az (1) bekezdés szerinti mentesség a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó adóalanyt a telke után nem illeti meg.

5. §

Hatályát veszti a telekadóról szóló 2/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelet.

6. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

7. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a 2027. január 1-jén kezdődő és az azt követő adóévekre kell alkalmazni.

(2) A 2027. január 1-jét megelőző adóévek adóalapjára, adómértékére és helyi adómentességére az 5. §-al hatályon kívül helyezett rendeletnek az adott adóévre irányadó rendelkezéseit kell alkalmazni.