Jánossomorja Város Önkormányzata

Polgármesterétől

3./ E L Ő T E R J E S Z T É S

a 2026. november 25-ei képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Helyi adórendelet felülvizsgálata, adókoncepció elfogadása

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

I. HELYI ADÓRENDSZER MŰKÖDÉSÉNEK INDOKAI

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 112. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat a feladatai ellátásának feltételeit saját bevételeiből, más gazdálkodó szervezetektől átvett bevételeiből, valamint központi költségvetési támogatásból teremti meg.

Az Mötv. 117. § szerint a feladatfinanszírozási rendszer keretében az Országgyűlés a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott módon a helyi önkormányzatok kötelezően ellátandó, törvényben előírt egyes feladatainak – felhasználási kötöttséggel – a feladatot meghatározó jogszabályban megjelölt közszolgáltatási szintnek megfelelő ellátását feladatalapú támogatással biztosítja, vagy azok ellátásához támogatást nyújthat. A feladatfinanszírozási rendszernek biztosítania kell a helyi önkormányzatok bevételi érdekeltségének fenntartását. A feladatalapú támogatás a kötelező önkormányzati feladatok ellátását biztosító, felhasználási kötelezettséggel járó működési támogatás, felhalmozásra, beruházásra nem használható fel. A felhalmozás, beruházás elsődleges forrása – a pályázati források mellett – a saját bevétel, ezek között a helyi adó.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szerint a települési önkormányzatok alapvető feladatainak a helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása – melynek során nélkülözhetetlen a helyi közösségek kezdeményezőkészsége, áldozatvállalása is – elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodása feltételeinek megteremtését. A gazdasági önállósulás egyik eszköze a helyi adók rendszere. Ez a települési önkormányzat számára lehetőséget teremt a helyi szuverén adóztatási jog gyakorlására, s ezzel együtt a helyi adópolitika kialakítására.

II. AZ ADÓMEGÁLLAPÍTÁS JOGA

A Htv. 6. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási joga a törvényben meghatározott adók bevezetésére, módosítására, hatályon kívül helyezésére, az adó mértékének megállapítására, a törvényben meghatározott mentességek kedvezmények kibővítésére, illetve arra terjed ki, hogy a Htv. és az adózás rendjéről szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza. Az adók mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan kell megállapítani.

Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015-ben új rendeletet alkotott a helyi adókról, melyben a korábbi évekhez hasonlóan a lehetséges adók közül az iparűzési adót, az építményadót és a magánszemélyek kommunális adóját vezette be.

Az adókoncepció célja többek között az is, hogy meghatározza a következő évi helyi adókat érintő rendelet esetleges módosításának irányait.

A T. Képviselő-testület 2015-ben a helyi adóztatási irányát, az egyes adónemeket és azok nagyságát helyesen állapította meg. Ezt mutatja az is, hogy a helyi adórendeletet az elmúlt években többnyire törvényi változások miatt kellett módosítani. Az elmúlt tíz év alatt az egyes adótételek tekintetében jelentősebb emelésre mindösszesen egy alkalommal, 2025. január 1-jéi hatállyal került sor. A helyi adókoncepció az építményadó és a kommunális adó mértékének változását mutatja be 2027. évre vonatkozóan, mint egy lehetséges adópolitikai irányt.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (Stab.tv.) 32. §-a értelmében a helyi adó fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet, annak hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. Erre tekintettel, ha az önkormányzat adórendeletét módosítani szeretné, és azt 2027. január 1-jétől hatályba kívánja léptetni, akkor azt legkésőbb 2026. december 1-jén ki kell hirdetnie.

III. AZ EGYES ADÓNEMEK KÖZPONTI ÉS HELYI ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

3.1. HELYI IPARŰZÉSI ADÓ

A Htv. 35. § (1) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (a továbbiakban: iparűzési tevékenység), melynek a (2) bekezdés szerint alanya a vállalkozó, azzal, hogy az egyéni vállalkozót az egyéni vállalkozói tevékenység szünetelése időszakában is vállalkozónak kell tekinteni, feltéve, ha a szünetelés időszaka az adóévben belül egybefüggően nem éri el a 181 napot. A Htv. 36. §-a alapján adóköteles iparűzési tevékenységnek minősül a vállalkozó e minőségben végzett nyereség-, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenysége.

A Htv. 40. § (1) bekezdése alapján iparűzési tevékenység esetén az adó évi mértékének felső határa 2000. évtől az adóalap 2%-a.

A Htv. 39. § (1) bekezdése alapján iparűzési tevékenység esetén – a (6) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel – az adó alapja a nettó árbevétel, csökkentve

a) az eladott áruk beszerzési értéke és a közvetített szolgáltatások értéke, együttes – a (4)–(10) bekezdésben meghatározottak szerint számított – összegével,

b) az alvállalkozói teljesítések értékével,

c) az anyagköltséggel,

d) az alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével,

kivéve, ha a vállalkozó az adóévre a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kutatás-fejlesztési tevékenység adókedvezményének alkalmazását választotta.

Az adóalap meghatározásának további módszereit alapvetően a Htv. előírásai határozzák meg, melyek a koncepcióban nem kerülnek bemutatásra (pl. az adó alapjának egyszerűsített meghatározása).

A Htv. 39. § (2) bekezdése rendelkezik továbbá az adóalap megosztásának főszabályáról, mely szerint, ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén vagy külföldön végez iparűzési tevékenységet, akkor az adó alapját - a tevékenység sajátosságaira leginkább jellemzően - a vállalkozónak kell a 3. számú mellékletben meghatározottak szerint megosztania.

A Htv. hatályos szabályozása szerint az önkormányzati rendelet jelenleg akkor biztosít mentességet a helyi iparűzési adó alól, ha a háziorvos, védőnő vállalkozó vállalkozási szintű iparűzési adóalapja az adóévben a 40 millió forintot nem haladja meg.

A helyi rendelet alapján jelenleg a helyi iparűzési adó mértéke 2 %. Fentiekből jól látható, hogy a törvényi szabályozás maximumán helyezkedik el.

3.2. KOMMUNÁLIS JELLEGŰ ADÓK

A helyi adók egy másik fő csoportja a kommunális jellegű adók, e körben a Htv. III. fejezete a magánszemélyek kommunális adóját, illetve az idegenforgalmi adót szabályozza. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete e adónemek közül a magánszemélyek kommunális adóját vezette be.

Magánszemélyek kommunális adója

A Htv. 24. §-a alapján kommunális adókötelezettség terheli a 12. §-ban, valamint a 18. §-ban meghatározott magánszemélyt, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok. A 24. §-ban foglalt lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg.

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. január 1-jétől adó mértékét adótárgyanként évi 9.000 Ft összegben határozta meg.

A helyi önkormányzati rendeletben a törvényi mentességeken túl az alábbi adómentességeket határozta meg a T. Képviselő-testület:

10. § (1) Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól:

a. az a magánszemély tulajdonában álló építmény, amely után a tulajdonosnak építményadó-fizetési kötelezettsége keletkezik;
b. a garázs, gazdasági épület;
c. 70 év feletti egyedül élő személy.

3.3. ÉPÍTMÉNYADÓ

A vagyoni típusú adók másik Htv.-ben szabályozott fajtája, az építményadó, melynek bevezetését követően T. Képviselő-testület - 2016. évtől - kiterjesztette az adóztatást a bérbeadott lakásokra is.

A Htv. 11. § (1)-(3) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, mely az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

A Htv. 12. §-a alapján az adó alanya főszabályként az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.

A Htv. 13. §-a alapján a törvény erejénél fogva mentes az adó alól a szükséglakás, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív

hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény, a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben, továbbá 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, illetve az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlanvagyon.

A Htv. 13/A. § szabályozza a műemléki felújításhoz kapcsolódó határozott idejű adómentességet. A jogszabály főszabályként a következőt határozza meg: ha önkormányzati rendelet alapján a helyi emléknek vagy nemzeti emléknek minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)–(7) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. A mentesség részletszabályait a Htv. irányadó rendelkezései tartalmazzák.

A Htv. 15. §-a alapján az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete, vagy az építmény korrigált forgalmi értéke lehet.

A helyi rendelet 3. §-a szerint az adó alanya a magánszemély, a jogi személy, egyéb szervezet, a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése.

Az adó alapját a képviselő-testület az építmény m^2-ben számított hasznos alapterületében állapította meg, melynek mértéke a lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban építmény) esetén 1.000 Ft/m^2, illetve az egyéb, nem lakás céljára szolgáló építmény esetén is 1.000 Ft/m^2.

A törvényi mentességeken túl a képviselő-testület a helyi rendelet 5. § (1) bekezdésében az alábbi adómentességi okokat határozta meg:

a) a kizárólag lakás céljára szolgáló építmény, amennyiben az építményt a tulajdonosa vagy annak a közeli hozzátartozója életvitelszerűen használja
b) magánszemély tulajdonában álló garázs, tároló és melléképület, feltéve, hogy az nem üzleti célt szolgál.

IV. AZ ADÓMÉRTÉKEK ALAKULÁSÁNAK BEMUTATÁSA

4.1. ADÓMAXIMUMOK FOGYASZTÓI ÁRSZÍNVONAL VÁLTOZÁSÁT KÖVETŐEN 2027. ÉVBEN

A Htv. 6.§ a-c) pontja értelmében építményadóra, a telekadóra, a magánszemély kommunális adójára és az idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – átértékelhető. A törvényi felső mérték és az átértékelés együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot.

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát az említett adónemekben az adómaximumot **2027. január 1-jétől** a következő táblázat tartalmazza.

Adónem	Adómaximum 2027. évtől	2026. évben Jánossomorján	Megjegyzés
Építményadó	3.193,8	1.000/1.000	Ft/m²
Telekadó	580,7	---	Ft/m²
Magánszemély kommunális adója	49.359,9	9.000	Ft/adótárgy
Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó	871 Ft	---	Ft/fő/vendégéj.
Helyi iparűzési adó	2	2	%

4.2. HELYI ADÓK MÉRTÉKE A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKEN 2026. ÉVBEN

2026. év	Építményadó	Telekadó	Kommunális adó	HIPA	IFA
Jánossomorja *(viszonyítási alap)*	1.000 Ft/m^2 1.000 Ft/m^2	-	9.000 Ft/év	2%	-
Mosonmagyaróvár	1.000 Ft/m^2 50 Ft/m^2	70 Ft/m^2	-	2%	600 Ft
Lébény	900 Ft/m^2 450 Ft/m^2	-	6.000 Ft/év	2%	300 Ft
Mosonszentmiklós	-	-	12.000 Ft/év	2%	-
Levél	-	10 Ft/m^2 15 Ft/m^2 30 Ft/m^2 35 Ft/m^2	10.000 Ft/év	2%	300 Ft
Hegyeshalom	900 Ft/m^2 300 Ft/m^2	25 Ft/m^2 15 Ft/m^2	8.000 Ft/év	2%	400 Ft
Kapuvár	-	60 Ft/m^2	10.000 Ft/év	2%	450 Ft
Csorna	-	-	12.000 Ft/év	2%	-
Bősárkány	500 Ft/m^2 10 Ft/m^2	-	12.000 Ft/év 5.000 Ft/év	1,5%	-
Halászi	-	-	12.000 Ft/év	2%	500 Ft
Rajka	800 Ft/m^2 1.500 Ft/m^2	-	14.000 Ft/év	2%	300 Ft
Kimle	100 Ft/m^2 150 Ft/m^2 200 Ft/m^2	20 Ft/m^2 60 Ft/m^2 100Ft/m^2	-	2%	250 Ft
Bezenye	400 Ft/m^2 1.600 Ft/m^2	10 Ft/m^2 20 Ft/m^2 35 Ft/m^2	16.000 Ft/év 31.000 Ft/év	2%	-
Mosonszolnok	-	-	-	1,8%	-

Mosonudvar	700 Ft/m^2 900 Ft/m^2	20 Ft/m^2 40 Ft/m^2 125 Ft/m^2	8.000 Ft/év	1,85%	250 Ft
Újrónafő	100 Ft/m^2 300 Ft/m^2 500 Ft/m^2	100 Ft/m^2	-	1,85%	-
Várbalog	60 Ft/m^2 300 Ft/m^2 500 Ft/m^2	40 Ft/m^2	-	2%	-
Maximális adó (2027)	3.193,8 Ft/m^2	580,7 Ft/m^2	49.359,9 Ft/év	2%	871 Ft fő/vendég-éjszaka

A fenti összehasonlításból megállapítható, hogy Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete által bevezetett helyi adók mértékei elmaradnak a törvényben szabályozott maximumoktól, de illeszkedik a környező, összehasonlítható helyzetben lévő településekhez. Összességében kedvező adópolitikai környezetet biztosít a Képviselő-testület az adómértéket tekintve.

4.3. ÉPÍTMÉNYADÓ ADÓMÉRTÉK VÁLTOZTATÁSÁNAK MODELLEZÉSE

Az építményadó összefüggései az elmúlt 5 adóévben

Adóév	Adómérték Ft/m^2	Adótárgyak száma	Adóköteles m^2	Bevétel (ezer Ft)	Bevétel összesen (ezer Ft)
2021.	500	100	9.267	4.800	
	900	226	156.067	141.442	**146.242**
2022.	500	101	9.701	5.017	
	900	225	157.162	142.677	**147.694**
2023.	500	104	10.300	5.317	**147.385**
	900	225	156.888	142.068	
2024.	500	122	11.672	6.003	**146.562**
	900	222	156.700	140.558	
2025.	1.000	140	12.454	11.904	
	1.000	228	164.904	163.034	**174.938**
2026. III. n.év	1.000	159	13.582	13.032	
	1.000	233	169.325	169.499	**182.531**

Az építményadó emelésének lehetséges irányai

1. Lakás céljára szolgáló épület, épületrész esetén adómérték emelése (1.000 Ft/m^2 -től → 1.400 Ft/m^2 -ig)

2027. évre várható építményadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett:

Adóév	Adómérték Ft/m^2	Adóköteles m^2	Bevétel (ezer Ft)	Várható többletbevétel (ezer Ft)
2027.	1.000	13.582	13.582	-
	1.100	13.582	14.940	**1.358**
	1.200	13.582	16.298	**2.716**
	1.300	13.582	17.657	**4.075**
	1.400	13.582	19.015	**5.433**

2. *Egyéb, nem lakás céljára szolgáló építmény adómérték emelése*
(1000 Ft/m^2 -től → 1400 Ft/m^2 -ig)

2027. évre várható építményadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett:

Adóév	Adómérték Ft/m^2	Adóköteles m^2	Bevétel (ezer Ft)	Várható többletbevétel (ezer Ft)
2027.	1.000	169.325	169.325	-
	1.100	169.325	186.257	**16.932**
	1.200	169.325	203.190	**33.865**
	1.300	169.325	220.123	**50.798**
	1.400	169.325	237.055	**67.730**

Fentiekből megállapítható, hogy az adótárgyak számának, illetve az adóköteles m^2 változatlansága mellett az építményadó bevétel nagyobb mértékű növekedése a nem lakás céljáró szolgáló építmények utáni adómérték változással érhető el.

4.4 MAGÁNSZEMÉLYEK KOMMUNÁLIS ADÓJÁNAK ADÓMÉRTÉK VÁLTOZTATÁSÁNAK MODELLEZÉSE

A kommunális adó emelésének lehetséges irányai 2027. évre várható kommunális adó bevételei a többi tényező változatlansága mellett:

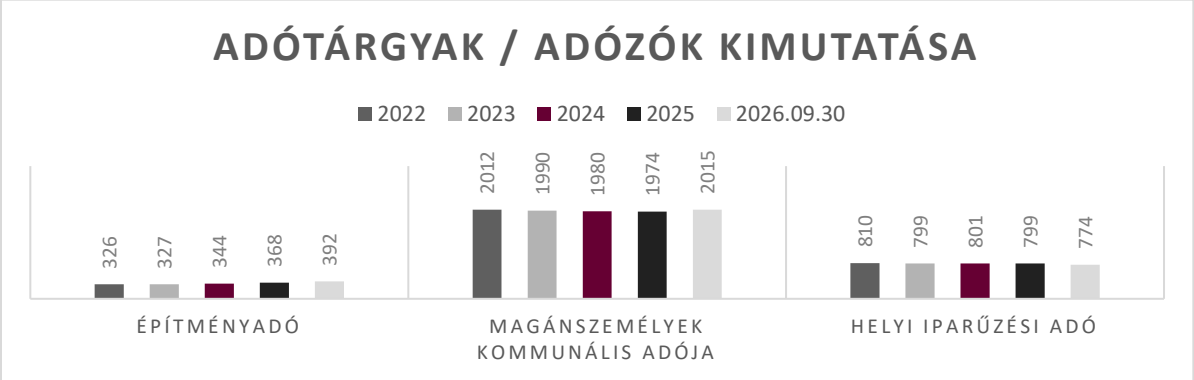
Adóév	Adómérték	Adótárgyak (mentességgel csökkentett tétel)	Bevétel (ezer Ft)	Várható többletbevétel (ezer Ft)
2027.	9.000	1.802	16.218	-
	10.000	1.802	18.020	**1.802**
	11.000	1.802	19.822	**3.604**

V. HELYI ADÓZTATÁS HELYZETE JÁNOSSOMORJÁN

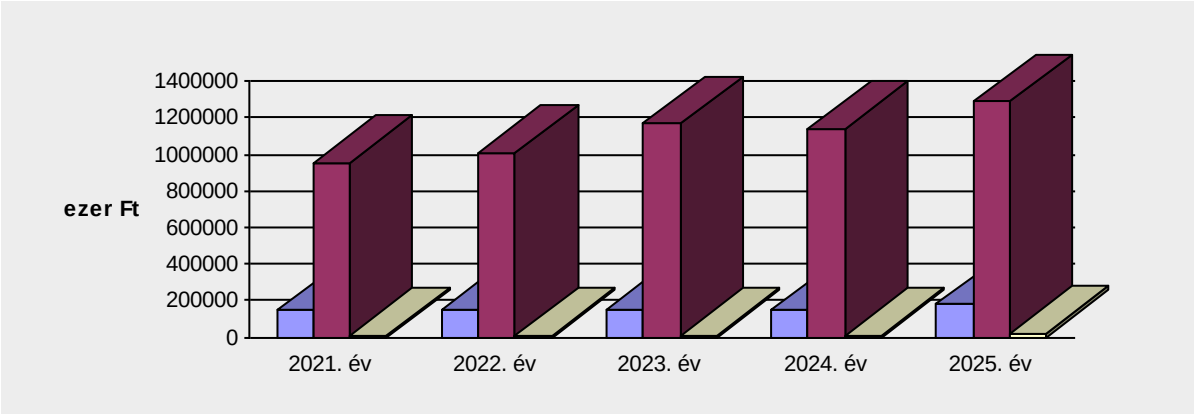
Adótárgyak számának kimutatása 2022-2026 (db)

Adónem	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.09.30.
Építményadó (adótárgy)	326	327	344	368	392
Kommunális adó (adótárgy)	2.012	1990	1.980	1974	2.015
Helyi iparűzési adó (adózó)	810	799	801	799	774

A **kiemelt adónemek alakulásának** bemutatása E Ft-ban



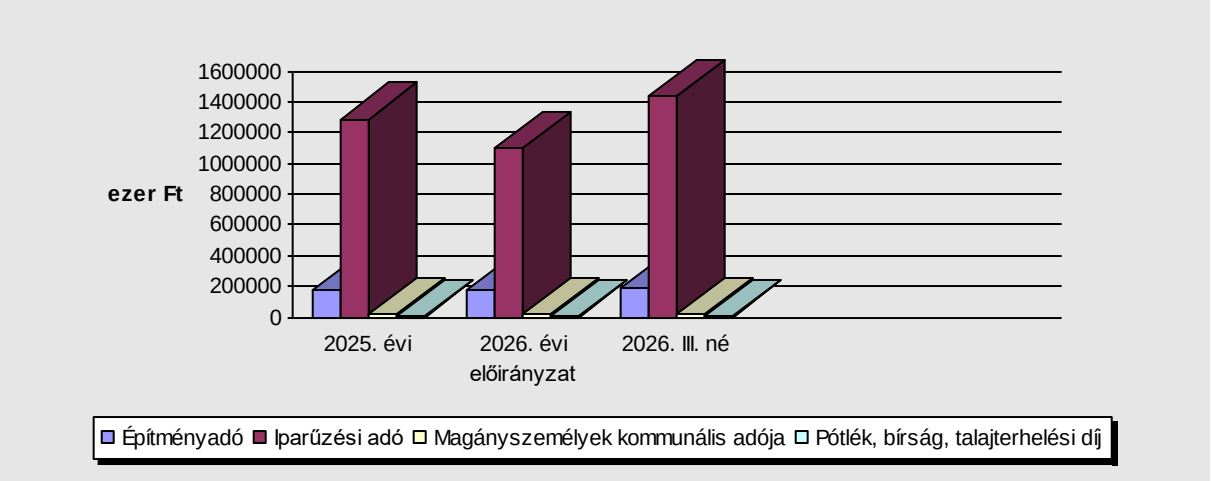
	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
Építményadó	146.242	147.694	147.385	146.562	179.242
Iparűzési adó	949.951	1.005.691	1.165.332	1.139.625	1.287.649
Kommunális adó	6.313	6.693	6.173	6.439	16.637



A következő táblázat a befolyt adóbevételek **adónemenkénti megoszlását** mutatja:

adatok E Ft-ban

Adónem	2025. évi	2026. évi előirányzat	2026. III. negyedév
Építményadó	179.242	170.000	182.530
Iparűzési adó	1.287.649	1.100.000	1.432.868
Magánszemélyek kommunális adója	16.637	15.500	15.700
Pótlék, bírság, talajterhelési díj	1.098	1.000	969



VI. ÖSSZEGZÉS

Fontos szempont, hogy amennyiben lehetséges, törekedni kell a korábbi, jól működő és már bevált szabályozáshoz az adóztatás terén is.

Jánossomorja Város Önkormányzatának jelenlegi helyzetére és gazdálkodásának stabilitására tekintettel nem javaslom a rendelet módosítását, illetve nem javaslom az egyes adónemek adómértékének emelését.

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (XI.25.) Kt. határozata

1. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy a 2027. évre vonatkozó adókoncepciót az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

2. Döntött továbbá arról, hogy a helyi adókról szóló önkormányzati rendeletét nem kívánja módosítani.

Felelős: dr. Péntek Tímea jegyző
Határidő: azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2026. november 16.

Lőrincz György s.k.
polgármester