



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 283.

MELLÉKLET: 0 db

***TÁRGY: Tájékoztató Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
által bevezetett helyi adók felülvizsgálatáról***

**E L Ő T E R J E S Z T É S
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

2025. NOVEMBER 27-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Szekeres Nóra adóosztály-vezető
ELŐADÓ:	Dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző
KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:	
MEGTÁRGYALTA:	Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 13 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A helyi adó rendeletek felülvizsgálatára az éves munkaterv ütemezése szerint – a vonatkozó törvényi változások figyelembevételével – kerül sor.

A helyi önkormányzatok rendeletalkotási jogát a helyi adók kivetése mellett az önkormányzati autonómia nélkülözhetetlen feltételének tekinthetjük. Olyan hatáskör ez, mely megléte nélkül nehéz valódi helyi önkormányzást elképzelni. Az önkormányzatok alapvető feladata a helyi közszolgáltatások biztosítása a lakosság számára, melynek a helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodásának megteremtését, ennek egyik eszköze a helyi adók rendszere. Az önkormányzat képviselő testülete a helyi közügyek intézése körében a jogszabályok által meghatározott keretek között dönt a bevezetni kívánt helyi adók fajtájáról. Az önkormányzatok adómegállapítási joga kiterjed az adó bevezetésére, a már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására, az adó mértékének a törvényi keretek közötti megállapítására, a törvényben meghatározott mentességeken, kedvezményeken túli további mentességek, kedvezmények biztosítására, valamint az adózás részletes szabályainak meghatározására.

A törvényi szabályozással való összhang megteremtése, a gyorsan változó gazdasági és pénzügyi környezet adta kihívások mind olyan tényezők, amelyek elvárják az önkormányzati képviselő-testületek részéről a helyi adórendeleteik évenkénti felülvizsgálatának napirendre tűzését. A felülvizsgálat magában foglalja az előterjesztés készítésekor ismeretes törvényjavaslatok rendelkezéseit, az alkalmazható adómérték maximumok, illetőleg az egyes adófajták tekintetében biztosítható adóelőnyök körét.

A helyi adórendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok mentén valósul meg:

- Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték, kedvezmény tekintetében) az adózók terhére módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba. Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Közgyűlés 2026. január 1-től új adónemet kíván bevezetni, illetve a korábban bevezetett adónemek mértékén kíván változtatni, azt legkésőbb 2025. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2026. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

- Az önkormányzat a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) keretei között jogosult a törvényben meghatározott adók, vagy azok valamelyikének bevezetésére, az adó mértékének, továbbá a biztosított adóelőnyök körének meghatározására. A speciális törvényi kereteket, az adómegállapítás jogának terjedelmét és korlátait a Htv. 6-7. §-ai határozzák meg, melyek a rendeletek felülvizsgálata és módosítása során kiemelt jelentőséggel bírnak a tekintetben, hogy az önkormányzat az adómérték meghatározásakor 3 kritériumot: a helyi sajátosságokat, az adóalanyok széles körét érintően azok teherbíró képességét és az önkormányzat gazdálkodási követelményeit vegye figyelembe.

A Htv. a 2025-ös évben is módosult. Az egyes adókötelezettségekről és egyes adótörvények módosításáról szóló 2025. évi LIV. törvény 70. § c) pontja módosította a Htv. 39./C § 3) pontját, melynek értelmében az önkormányzat rendeletében jogosult a házi orvos, védőnő vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparúzési adóalapja az adóévben a korábbi 20 millió forintról megemelt 40 millió forintos határt nem haladja meg. Az indoklás értelmében, a módosítás azzal a céllal került a törvényszövegbe, hogy az önkormányzatok a házi orvosokat és védőnőket magasabb összeghatáron belül, saját döntésük szerint mentesíthessék a helyi iparúzési adó alól, szem előtt tartva a házi orvosi praxisok betöltésének megkönnyítését is.

2025. október 14-én benyújtásra került a parlamenthez az egyes adótörvények adminisztrációt csökkentő és jogharmonizációs célú módosításáról szóló T/12801 törvényjavaslatot, valamint az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló 2013. évi XXXVII. törvény és egyes adótörvények módosításáról szóló T/12802 törvényjavaslatot. Jelen előterjesztés készítéséig az Országgyűlés még nem fogadta el egyik említett törvényjavaslatot sem.

Helyi adókkal kapcsolatos módosítást az egyes adótörvények adminisztrációt csökkentő és jogharmonizációs célú módosításáról szóló T/12801 törvényjavaslat tartalmaz, melynek

- 42. §-a értelmében Htv. 52. § 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép: (e törvény alkalmazásában:) *„3. vagyoni értékű jog: az építmenyi jog, a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, a lízingbevevői jog, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a földhasználat és a lakásbérlet;”*

A módosítás eredményeként – figyelemmel a Htv. 12. § (1) bekezdésére, valamint 18. §-ára – 2026. január 1-jétől a lízingbevevő, illetve a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jogosultja mint az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja lesz az építményadó és a telekadó alanya.

- 43. §-a szerint pedig a Htv. 1/A. § (1) bekezdésében a *„termőföld, a termőföld tulajdonjoga, a termőföldre ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett”* szövegrész helyébe a *„termőföld és az erdő, a termőföld és az erdő tulajdonjoga, a termőföldre és az erdőre ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett”* szöveg lép.

A módosítás az erdő művelési ágú ingatlanokat kivonja települési adó tárgyi hatálya alól.

A módosítások 2026. január 1-jétől lépnek hatályba.

A már előző évben/években megállapítottakhoz képest továbbra is megfelel az önkormányzat a rendeletalkotás kritériumainak, vagyis az önkormányzat az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek

- a helyi sajátosságoknak,
- az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek
- és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Ezen egyensúlyra tehát nem csak a mérték megállapításánál, hanem – ahol arra a törvény lehetőséget ad – az adóalap fajtájának megválasztása, valamint az adókedvezmények és mentességek rendszerének kialakítása során is kötelező figyelemmel lenni. Az adóalanyok teherviselő képessége esetében érdemes továbbá kiemelni, hogy – mint ahogy azt a Kúria következetes gyakorlata is mutatja – e feltétel nem az adóalany gazdasági fizetőképességével és képességével áll összefüggésben. Ennek kapcsán a Kúria megállapította, hogy „nem akkor teljesítőképes az adózó, ha fizetőképes, hanem akkor, ha a vagyonadó mértéke nem oldódik

el az adótárgy értékétől.” Az „adóalanyok teherviselő képességéhez igazodás” szorosan kapcsolódik a hátrányos megkülönböztetést eredményező helyi adóztatás tilalmához is.

Az egyenlő feltételek szerinti adózás azonban nem jelenti az adózói csoportok közötti mindenfajta különbségtétel tilalmazását, azonban a differenciálásnak a törvényi korlátok között, a többi alapelvre, szempontra tekintettel kell megtörténnie.

A gazdálkodó szervezeteket illetően további kötelezés – az Európai Unió szabályaival összhangban – az adómentességek, adókedvezmények nyújtásának korlátozott lehetősége, mely csak az iparűzési adóra terjed ki. Vállalkozói célt szolgáló ingatlan esetében a törvény kifejezetten tiltja a helyi adóelőny, adókedvezmény nyújtását (építményadó, telekadó).

A hivatkozott törvényi kötelezettségnek teszünk eleget, amikor felülvizsgáljuk a rendeletben megfogalmazott szabályok – adómértékek, mentességek – eredményességét, hatékonyságát. Jelen felülvizsgálat kiterjed a Htv. adómértékeinek inflációval módosult felső határai és Önkormányzatunk által megállapított adómértékek összehasonlítására is.

- Az adóalanyok tájékoztatása érdekében a Htv. 42/B. § (1) bekezdése előírja továbbá az önkormányzatok számára, hogy a helyi adókról a rendelet hatályba lépését megelőző hónap 5. napjáig szolgáltatassanak adatot a Magyar Államkincstár részére.

- A Kormányhivatal jogalkalmazáshoz, rendeletalkotáshoz kapcsolódó tájékoztatása hangsúlyozza, hogy a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell, hogy felmérje a szabályozás várható következményeit, amelyről – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján – a helyi önkormányzat képviselő-testületét is tájékoztatni kell.

A helyi adók köre, szerepe

A helyi önkormányzás lényege továbbra is abban összponosul, hogy a helyi közösség önálló felelősséggel szabályozhatja valamennyi ügyét a jogszabályi keretek között, így többek között a helyi adójogszabályokat is.

Az önkormányzatok működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal, illetve saját bevétellel rendelkezzenek feladataik ellátásához. Évek óta az tapasztalható, hogy **a helyi adók egyre nagyobb arányt képviselnek az önkormányzati bevételek között, egyben az önkormányzati finanszírozási rendszer legfőbb forrásai, hiszen a helyi adóztatásból, ezen belül is a helyi iparűzési adóból származik a saját bevételek döntő része.**

A helyi közigazgatási feladatok ellátását, a működés feltételeinek biztosítását, a szükséges pénzügyi források előteremtését az önkormányzatnak központi költségvetési támogatásokból, illetve a saját bevételeiből kell megoldani. Saját bevételen belül a helyi adó bevételek aránya számottevő, alkalmazásuk nélkül az önkormányzatoknak – gazdálkodásukat tekintve – jelentős nehézséggel kellene szembe nézniük.

A magyar adórendszerben 1991. január 1-től, azaz a Htv. bevezetése óta léteznek a mai értelemben vett helyi adók. A helyi adók léte egy háromszintű jogalkotás következménye, a legmagasabb jogforrás az Alaptörvény, ezt követi az Országgyűlés alkotta Htv., valamint a képviselő-testület által meghozott helyi rendeletek.

A bevezethető adófajták a Htv. szerint:

- vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó,
- kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó,
- helyi iparűzési adó,
- települési adó.

A helyi önkormányzatok képviselő-testületei a helyi adók fajtáit, mértékét és esetleges kedvezményeit, mentességeit szabályozhatják saját rendeleteikben, melyet törvényi felhatalmazás alapján és keretek között tehetnek meg.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata is csak a Htv. által meghatározott esetekben és mértékig jogosult önálló jogszabályokat alkotni. A törvényi előírásoktól eltérő szabályok megalkotása továbbra sem lehetséges, azaz szigorúan kötöttek a szabályozási feltételek, mind az adó tárgyai, az adó alanyai, az adókötelezettség, valamint az adóalapok és bizonyos kedvezmények, mentességek eseteiben is.

A törvényi előírások maradéktalan betartása mellett Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése a település illetékességi területén rendelettel a következő helyi adókat működteti:

- **helyi iparűzési adó (1992. január 1-jei hatállyal),**
- **idegenforgalmi adó (2001. január 1-jei hatállyal),**
- **építményadó (2012. június 1-jei hatállyal),**
- **telekadó (2012. június 1-jei hatállyal).**

A helyi adóztatás fő célja, hogy az önkormányzatoknak olyan forrásaik legyenek, amelyek folyamatos, kiegészítő jellegű bevételeként jelennek meg, finanszírozzák az önkormányzatok kötelező és önként vállalt feladatait, finanszírozzák az önkormányzatok szolgáltatásait.

Az önkormányzati adóhatóság (a továbbiakban: adóhatóság) látja el az önkormányzat és a hivatal működéséhez szükséges saját források jelentős részének beszedését, egyben más, az állam által az önkormányzathoz telepített hatósági feladatokat is végez (adók módjára behajtandó köztartozások, közigazgatási eljárási illetékek beszedése, hatósági bizonyítványok kiállítása, stb.).

Az adóbevételek nagyságára alapvető hatással van, hogy az önkormányzat az illetékességi területén a törvény keretei adta lehetőségen belül milyen adófajtákat működtet, a rendeleteiben hogyan és miként szabályozza a helyi adók mértékeit, kedvezményeit, mentességeit. Fontos tényező továbbá az adott terület gazdasági ereje, a helyben működő vállalkozások eredményessége, a lakosság fizetőképessége.

Helyi iparűzési adó

Iparűzési adókötelezettség terheli az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenységet. Az adó alanya a vállalkozó (személyi jövedelemadó tv. szerinti egyéni vállalkozó, mezőgazdasági őstermelő, jogi személy, egyéb szervezet), így ez az adó kizárólag a vállalkozásokra ró adóterhet. A gazdasági szereplők versenysemlegességének biztosítása érdekében ezt az adófajtát, illetve az adóalanyi kör részére adható mentességeket kiemelten szabályozza a Htv.

A törvény rendelkezései alapján helyi iparűzési adóban a 2,5 millió forint adóalapot meg nem haladó vállalkozók, illetve a 40 millió forintot meg nem haladó adóalappal rendelkező házi orvosok, védőnők részére lehetséges egységes alapon adóelőnyt nyújtania a helyi képviselő testületeknek.

2019. január 1-től a Htv. módosítása lehetővé teszi az önkormányzat számára, hogy önkormányzati beruházási adóelőnyről is alkosson rendeletet.

A beruházás fogalmát a Htv. meghatározza: az önkormányzat illetékességi területén üzembe helyezett, a számvitelről szóló törvény szerinti olyan beruházás, amelyet a vállalkozó vesz első ízben használatba. A biztosított adóelőny a testület döntésétől függően lehet adómentesség vagy adókedvezmény.

Amennyiben az önkormányzat a vállalkozók részére adóelőnyt biztosít, azt valamennyi gazdálkodó szervezet számára azonos feltételekkel és azonos mértékben kell megállapítani. Ezen felül kedvezmény, mentesség biztosítása esetén arra is figyelemmel kell lenni, hogy a Htv. alapján a nyújtott adóelőny minimum 3 évig az adózók hátrányára nem módosítható.

Helyi iparűzési adóbevétel

Településünkön – hasonlóan valamennyi megyei jogú városhoz – a legnagyobb bevételt eredményező adófajta a helyi iparűzési adó.

A 2024-es adóévben ebből az adónemből befolyt bevétel meghaladta a 3.868,9 millió forintot. A 2025. évi iparűzési adóbevétel tervezése az előző időszak teljesítményéből kiindulva a 2024. évben nyújtott támogatás figyelembevétele nélkül történt, melynek eredményeképpen a 2024-ben befolyt adóbevételnek megfelelően, vagyis 3.868,9 millió forint összegben határozta meg a testület a bevételi előirányzatot. Az előterjesztés készítése napjáig (2025. november 16.) nagyságrendileg 3.484,5 millió forint folyt be, mely sajnos kb. 384,4 millió forinttal marad el a tervezettől. Az adózói kör és adófizetési magatartás vizsgálata alapján ennek okait megvizsgálva a következők:

- az adóelőlegméréséklési kérelmek száma kiugró az idei évben: míg 2024-ben 63,3 millió forintot tettek ki, addig 2025-ben 123,3 millió forint adóbevétel kiesést eredményeztek ezek a típusú kérelmek. Ennek része a Szerencsjáték Zrt. esetében 2025-ben kieső helyi iparűzési adóelőleg, amelyre a jövőben is számítani lehet a Htv. 52. § 22. pont k) bekezdésének módosítása miatt
2025. évi LIV. törvény 2025. július 1. napjával módosította a nettó árbevétel definícióját a szerencsejáték szervezők esetében: a nettó árbevétel egyenlő az értékesítés nettó árbevétele csökkentve az elszámolt nyereményráfordítással, amely ezáltal a helyi iparűzési adóalap, és így a helyi iparűzési adó, illetve adóelőleg jelentős csökkenését eredményezte;

- Az adózók élnek az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 199. § (2a) bekezdésében foglalt lehetőséggel, mely szerint a nem természetes személy adózó kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb kettőmillió forint összegű adótartozásra évente egy alkalommal legfeljebb hathavi pótlékmentes részletfizetést engedélyez. 2025-ben adóhatóságunkhoz ugyan az előző évhez képest kevesebb, összesen 37 db fizetési könnyítés iránti kérelem érkezett mindösszesen 93,2 millió forint összegben. Ez az esetek többségében fél éves időtartam alatti (2026 márciusáig) pénzügyi teljesülést ígér, ugyanakkor a 2024-es évben 48 db fizetési könnyítés iránti kérelem érkezett be adóhatóságunkhoz 156,9 millió forint értékben, ugyanakkor sajnos ezek nem folytak be teljes mértékben az adózóknak engedélyezett fizetési ütemezés szerint 2025-ben;
- a globális és hazai gazdasági környezeti tendenciák hatására nemcsak a vállalkozások pénzügyi teljesítési képessége (pénzügyi, likviditási helyzete), hanem az adófizetési morálja is alulmaradt az előző évihez képest.

Az önkormányzati adóhatóság szolgáltató jellegének része lett az is, hogy az adófizetők számára biztosítjuk az önkéntes jogkövető magatartás ösztönzését a követeléskezelés és végrehajtás során is. A fő cél az, hogy a kényszerítő jelleg alkalmazására csak azon tartozással rendelkező adózók esetében kerüljön sor, akik/amelyek az adókötelezettséget szándékosan nem teljesítik, és folyamatosan adóelkerülő magatartást tanúsítanak.

Önkormányzati adóhatóságunk a követeléskezelési eljárás során is folyamatosan lehetőséget kínál a tartozás kényszercselekmények és hátrányos jogkövetkezmények nélküli megfizetésére.

Az adószakrendszer adatai alapján jelenleg 144,9 millió forint összegben mutatható ki esedékes helyi iparűzési adóhátralék, és 326,7 millió forint értékben túlfizetés ugyanebben az adónemben (amit többnyire a jövőben esedékes helyi iparűzési adófizetési kötelezettségek teljesítésére tartanak itt az adózók).

Az adótartozások sajátossága, hogy az éves befizetési határidőket követően megnövekednek, majd az adóhatóság követeléskezelési vagy végrehajtási cselekményeihez kapcsolódva pedig csökkennek. Jellemzően minden adóév március 15-ét, május 31-ét, szeptember 15-ét követően a tartozások megemelkednek, majd a következő hónapokban pedig csökkennek az adóhatósági intézkedések következtében, így a tendencia hullámszerű.

Az iparűzési adóalap kiszámításának menetét a Htv. határozza meg a vállalkozások számára. Alapesetben az általános szabályok alapján a következők szerint állapítható meg az adó alapja: a vállalkozás nettó árbevétele, csökkentve

- az eladott áruk beszerzési értéke és a közvetített szolgáltatások értéke (nettó árbevétel nagyságától függően sávosan csökkenő) együttes összegével,
- az alvállalkozói teljesítések értékével, az anyagköltséggel, valamint
- 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.

A Htv. – bizonyos törvényi feltételek fennállása esetén – ettől eltérő adóalap megállapításra is lehetőséget biztosít, melynek választása a vállalkozó adóalany bevallás benyújtásáig

meghozott döntésétől függ. Ezeket jellemzően a kisebb vállalkozások, valamint az általánostól eltérő adózási módot választó (KIVA, KATA, SZJA átalányadózó) adóalanyok alkalmazzák.

Az iparűzési adó mértéke Szekszárdon megfelel a törvényi adómaximumnak, vagyis 2 %.

Helyi rendeleti kedvezmények és a hatásuk az adóbevételre:

- A kisebb vállalkozások adóterheit csökkentendő Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése – az adó bevezetése óta – adómentességet biztosít azon vállalkozók részére, akiknek helyi iparűzési adóalapja nem haladja meg 2021. évtől a 2 millió forintot. A módosított mentességi határt az adózók már a 2020. évi bevallásukban is érvényesíthették.

Ez a kedvezmény leginkább azon gazdálkodó szervezeteket – elsősorban egyéni vállalkozókat – segíti, akik egyedül vagy kevés számú alkalmazottat foglalkoztatva folytatják tevékenységüket, jellemzően közvetlenül a lakosságból kerül ki az üzleti partnereik nagy része. 2025. évben a 3 595 db 2024. adóévi helyi iparűzési adóbevallást nyújtottak be a vállalkozók, melyből adómentességet 745 fő adózó érvényesített, a kieső adó összege 12,8 millió forint volt.

A 2023. január 1. napjától igénybe vehető egyszerűsített adóalapmeghatározás (sávós adózás, három sáv a 0-25 millió forint bevételt elérők számára), mely felváltja a korábbi egyszerűsített adóalap meghatározási módokat. Ennek alkalmazását a 2024. évi adóbevallásban 1 198 fő adózó választotta a 2025. évi előlegük számításához.

- 2016. január 1-jétől nyílt lehetőség a háziorvosok részére is adóelőnyt biztosítani. A helyi rendeleti szabályozás alapján 75 %-os adókedvezményben részesülnek azon háziorvosok, védőnők, akik megfelelnek a Htv. előírásainak. A törvényi előírások alapján a 2024-es adóévben 15 adózó számára 2,5 millió forintot jelentett ez az adókedvezmény. Az önkormányzat a helyi adó rendeletében továbbra is biztosítja az eddig elérhető helyi iparűzési adókedvezményt a Htv. előírásainak megfelelő háziorvosok, védőnők számára.

- Beruházási kedvezmény igénybevételére a helyi rendelet jelenleg nem biztosít lehetőséget. Az előzetes felmérések során a forráscsökkenés mértékére számszaki adatok nem álltak rendelkezésre, az adóhatóságnak nem volt és jelenleg sincs tudomása arról, hogy a jelenleg iparűzési adót fizető adóalanyok közül a következő három évben mely adóalanyok mekkora mértékű beruházást terveznek, illetve valósítanak majd meg.

Idegenforgalmi adó

Az önkormányzat a település illetékességi területén idegenforgalmi adót is működtet. A 2001. évtől hatályban lévő idegenforgalmi adó a település állandó lakosait nem érinti, ezt az adót azoknak a személyeknek kell megfizetni, akik nem állandó lakosként legalább egy vendégéjszakát eltöltenek Szekszárdon.

Az idegenforgalmi adót az adóbeszedésre kötelezett (szállásadó) szedi be a vendégtől, majd benyújtja az adóbevallást és az idegenforgalmi adószámlára megfizeti a beszedett adót.

A megállapított adómérték 400 Ft/fő/vendégéjszaka, mely a 2025-ös törvényi adómaximum (804,5 Ft/fő/vendégéjszaka) 49,72 %-ka.

A Htv. széles körű mentességet biztosít, melyet a helyi rendelet tovább bővít azzal, hogy adómentességet biztosít a 70 éven felüli vendégek számára is.

A szomszédos Ukrajnában 2022. év első hónapjaiban eszkalálódó háborús helyzet miatt indokoltta vált egy Htv. 30. §-át érintő módosítás, ami a 87/2022. (III. 7.) Korm. rendeletben valósult meg, mely rendelkezést a 425/2022. (X.28.) Korm. rendelet jelenleg is hatályban tartja, miszerint az Ukrajnából érkező ukrán, vagy más nemzetiségű állampolgárságú személyekre nem terjed ki az idegenforgalmi adókötelezettség, így ők nem fizetnek idegenforgalmi adót a fizető szálláshelyen eltöltött vendégéjszakáik után.

A költségvetés tervezésekor továbbra is szerény összeggel, mindössze 13,1 millió forint bevétellel kalkuláltunk, mely a 2025. novemberi adatok alapján 16,5 millió forint értékben – kb. 3,4 millió forintos többlettel – már év vége előtt teljesült.

Építményadó, telekadó

Nagyobb összegű adóbevételt biztosítanak a költségvetés számára az ingatlan típusú adók, nevezetesen az **építményadó és a telekadó**. E két adófajtából a tervszám összesen 501 millió forint volt, mely 495,1 millió forint értékben 99 %-ban teljesült már 2025 novemberében. A folyamatban lévő egyszerűsített adóellenőrzésekből realizálódó bevétel év végéig még javíthat ezen az arányszámon. Itt megjegyzendő, idén is több adózó élt (12 szervezet) a Htv. által biztosított mentességgel, amit azon a Htv. 3. § 2) bekezdésében felsorolt szervezetek – az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság – vehetnek igénybe, akiknek előző adóévben adófizetési kötelezettségük nem keletkezett.

A Htv. alapján az adómérték differenciálására, továbbá jelentősebb mértékű adókedvezmény, illetve adómentesség biztosítására a vagyoni típusú adók esetében van lehetőség, azonban itt is csak az üzleti célt nem szolgáló ingatlanokra vonatkozóan.

Vállalkozói tulajdon, illetve üzleti célt szolgáló ingatlan esetében a Htv. kifejezetten tiltja a helyi adóelőny, adókedvezmény nyújtását.

Építményadó esetében az adótörvényi maximum 2025. adóévtől 2.950,1 Ft/m².

Az építményadó az az adónem, mely a lakosság széles körét érinti, mivel az adó tárgya a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész egyaránt.

Az adó bevezetésekor és az azóta eltelt időszakban is alapvető cél volt, hogy a közterhekhez valamennyi szekszárdi ingatlan-tulajdonos járuljon hozzá, ugyanakkor a lakosság széles körének ne jelentsen magas terhet az éves adó megfizetése.

Erre tekintettel a 18/2012.(IV.12.) számú építményadó rendeletben, az ingatlan funkciójától függően, több adómérték alkalmazásáról döntött a testület.

A bevezetési törvényi maximumhoz (1.650 Ft/m²) képest alacsony összegű 100 forint/m²/év adómérték került meghatározásra a lakás céljára szolgáló, magánszemély által tulajdonolt ingatlanok esetében. Ez az adómérték a 2025-ben kivethető maximum 3,4 %-a 2025. évben 9 923 fő adóalany (13,6 ezer db) **lakás célú ingatlana** után került kivetésre az adó, 101,3 millió forint összegben. Az **egy adóalanyra jutó adóteher átlagosan 10.204 forint** volt.

A Kúria több – építményadó tárgykörben hozott – ítéletében vizsgálta az adózó vagyontömeghez viszonyított teherbíró képességét. A vizsgálat során az adóalany gazdasági

fizetőkészségével és képességével összefüggésben megállapította, hogy „nem akkor teljesítőképes az adózó, ha fizetőképes, hanem akkor, ha a vagyoadó mértéke nem oldódik el az adótárgy értékétől”. Vagyis az adóalany teherviselő képessége a vagyontömeghez viszonyított, azaz belátható időn belül a fizetett adó összege nem emészti fel magát az adóztatott vagyont, az adómérték nem konfiskáló jellegű.

Szekszárdon a lakás célú ingatlanok átlagos m^2 ára az elmúlt néhány évben jelentős emelkedésen ment keresztül. Egy átlagos állapotú társasházi lakás 550-650 ezer forint/ m^2 körül mozog/mozgott, egy 60 m^2 -es lakásból kiindulva ezek a számok, állapottól, egyéb tényezőktől függően azt jelentik, hogy a lakás forgalmi értéke 33-39 millió forint körül alakul. Az utána fizetett éves adó összege viszont csak 10 ezer forint körüli. Az ingatlanok jelenlegi piaci értéke még mindig magas, és a hatályos adómértékkel számított adó arányát vizsgálva megállapítható, hogy az adó összege töredéke az adóztatott vagyontárgy értékének.

Az adó bevezetése során figyelembevételre került továbbá, hogy a régebben épült családi házakhoz jelentős nagyságú gazdasági épületek is tartoztak, melyek nagy része ma már használaton kívül áll, vagy csak tárolási célt szolgál. Erre tekintettel a rendelet adómentességet biztosít a lakóingatlannal azonos helyrajzi számon lévő gazdasági épületek után.

Szintén a lakásokhoz kapcsolódó adómentesség a társasház üzleti célt nem szolgáló közös használatú helyiségei utáni mentesség is. A mentesség célja, hogy azon lakóközösségeket, melyek üzleti célra nem hasznosítják/nem tudják hasznosítani a közös használatú helyiségeket, adó ne terhelje.

Az egyedül élő nyugdíjasok adóterheit 50 %-os adókedvezmény biztosításával enyhíti a rendelet, mely a zártkertben lakóházként funkcionáló ingatlan után is igénybe vehető.

Szekszárd jelentős tanyás, hobbikertes övezetekkel rendelkezik, így a magánszemély tulajdonában álló, külterületen és zártkertben található **gazdasági épületek** is 100 Ft/ m^2 /év adómértékkel kerülnek adóztatásra. Ezek a kis gazdaságok az esetek döntő hányadában a kikapcsolódást, a saját részre történő szőlő-, és növénytermesztést, bor készítését szolgálják, a mezőgazdasági területen lévő épületek pedig tárolásra, feldolgozásra, esetleg rövidebb idejű pihenésre alkalmasak. Az alacsony adómértékkel történő adóztatás szintén figyelembe veszi a helyi sajátosságokat. Az ilyen típusú ingatlanok után kb. 2 360 fő adóalany éves adóterhe 11,2 millió forint, az **átlagos adóteher pedig 4.746 forint** volt 2025-ben.

A **gépjárműtárolókat** terhelő – a 2025. évi adómaximumhoz képest 6,8 %-ot kitevő – 200 forint/ m^2 /év adómérték szintén figyelembe veszi az adóalanyok teherviselő képességét. 4.389 fő adóalany összesen 18,6 millió forint adót fizet, az **átlagos éves adóteher 4.237 forint** volt 2025-ben. Az adó konfiskáló jellege e típusú ingatlanok esetében sem merül fel tekintve, hogy jelenleg a forgalmi értékük 6-14 millió forint körül alakul a városban.

Gazdálkodó szervezetek, egyéni vállalkozók részére a Htv. adókedvezményt nem engedélyez. Az adóalanyok részére azonban az építmény funkciójától függően differenciált adómérték megállapítható, mely lehetőséggel élt az önkormányzat az adónem bevezetésekor.

Sávosan progresszív adó terheli a *kereskedelmi, szolgáltatóipari célt* szolgáló ingatlanokat 0-1.650 Ft/ m^2 /év adómértékkel az ingatlan nagyságától függően. A legsó sávhoz tartozó adómértéket a Közgyűlés a 12/2021. (V.3.) önkormányzati rendelettel csökkentette 50 Ft/ m^2 /év-ről 0 Ft/ m^2 /év-re a koronavírus járvány gazdasági hatásait ellensúlyozandó. Jellemzően a kisebb vállalkozások, egyéni vállalkozók azok, akik ilyen típusú ingatlannal

rendelkeznek. A nulla forintra csökkentett adómérték (az iparűzési adó mentesség mellett) tovább hivatott erősíteni ezen kkv-k piaci pozícióját.

Az adóalanyok teherviselő képessége itt is figyelembevételre került, a kisebb szolgáltatók (a kisebb üzlethelyiségek után) lényegesen alacsonyabb összegű, adott esetben nulla vagy minimális összegű adót fizetnek évente.

A rendelet a termelési célú tevékenységet biztosító építményeket is a törvényi maximumhoz képest kedvezőbb adókulccsal (250 Ft/m²/év) adóztatja.

Legmagasabb adókulcs – 1650 Ft/m²/év – a kiemelt kereskedelmi övezetben található építményeket, illetve a pénzügyintézetek, hitelintézetek, benzinkutak, gyorsétterem céljára szolgáló építményeit terheli.

Az adóalanyok a november 14-i állapot szerint 382,1 millió forint építményadót fizettek, de év végéig a még folyamatban lévő egyszerűsített adóellenőrzésekből származhat építményadóbevételek.

A 19/2012. (IV.12.) telekadó rendelet (a továbbiakban: Ör.) alapján **telekadót** kell fizetni az önkormányzat illetékességi területén lévő telek után.

Telekadó esetében az adótörvényi maximum 2025. adóévtől 536,4 Ft/m².

Az adó mértéke – hasonlóan az építményadóhoz – a telkek esetében is differenciáltan került meghatározásra. Telekadó esetén is érvényesül a Htv. azon rendelkezése, hogy vállalkozási célú telek esetén adókedvezmény, adómentesség nem adható, nulla forint adómérték azonban meghatározható.

Az Ör. alapján

- nulla forint adómértékkal adóztatjuk az 5.000 m²-nél kisebb alapterületű – termelési célt szolgáló – telkeket, illetve az ezt meghaladó terület után 40 Ft/m² az adómérték.
- A kereskedelmi célú telkek után szintén sávosan progresszív adómérték került meghatározásra, 1-1.500 m²-ig 40 Ft/m², míg a felette lévő rész után további 80 Ft/m² az adó mértéke.
- A köznevelési feladatok ellátására szolgáló telek (pl. magánóvoda), valamint a közforgalom számára igénybe vehető magánút után az adó mértéke nulla forint.
- Az egyéb, máshova nem sorolható telek utáni adómérték 30 Ft/m². Ez a legszélesebb körben használt adómérték az adónyilvántartás adatai alapján.

Magánszemélyek részére széles körű mentességet biztosít az Ör., amely alapján adómentes a nem üzleti célú telek, ha a rajta lévő építmény után a magánszemélyt építményadó fizetési kötelezettség terheli. Ezzel a városban lévő valamennyi kizárólag lakás céljára szolgáló családi ház telke mentesül az adófizetés alól.

Időszakos mentesség jár abban az esetben, ha a magánszemély a tulajdonában lévő építési telket négy éven belül beépíti.

Az adómérték meghatározásakor az önkormányzat figyelembe vette a gazdálkodó szervezetek teherviselő képességét is. A 2025. adóévtől alkalmazható 536,4 Ft/m² éves adómérték maximumhoz képest a helyi rendelet 0-80 Ft/m² adómértékeket állapított meg, míg a kiemelt övezetekben 250 Ft/m² az adó mértéke. Az adóalanyok széles körét érintően az átlagos

adómérték 19,39 Ft/m², ami a megállapítható törvényi maximum 3,6 %-a, ha pedig figyelembe vesszük a kiemelt övezetben lévő, viszonylag szűk adózói kört érintő 250 Ft/ m² adómértéket is, akkor az átlagos adómérték 24,44 Ft/m², ami a megállapítható törvényi maximum 4,6 %-a. Az érvényben lévő rendeleti mértékek, mentességek egyrészt a magánszemély adóalanyoknak kedvezőek, hiszen a házukat terhelő építményadó mellett ugyanazon ingatlanra nem kell további közterhet fizetniük, másrészt a vállalkozói kör esetében említésre méltó, hogy a termelési célú telkeken, a nagy munkavállalói állománnyal dolgozó cégek az 5000 m² alatti telkük után alkalmazott nulla forintos adómérték a gazdálkodásukban jelent komoly segítséget évről évre.

Az ingatlan típusú adók esetében összességében megállapítható, hogy az önkormányzat az adópolitika kialakításakor értékelte az illetékességi területén lévő építmények, telkek rendeltetését, funkcióját, érvényesítette a gazdaságossági, a költségvetési egyensúlyt szolgáló célokat, továbbá figyelemmel volt a helyi sajátosságokra és az adóalanyok teherviselő képességére is.

Az adómérték meghatározása során megjelent továbbá az a szempont is, hogy adott kategórián belül ne legyen olyan nagy eltérés, ami jogszerűen nem indokolható. Konfiskáló jellegű az az adó, amely mértékénél fogva és az adó tárgyát képező vagyontömeghez képest súlyosan aránytalan. Az az adómérték, amely évente a vagyon értékének közel 60-70%-át teszi ki, súlyosan aránytalannak minősül, mivel belátható időn belül felemészti az adótárgyat.

A vagyoni típusú adók tekintetében a súlyos aránytalanság az önkormányzatunk által alkalmazott adómértékek esetében fel sem merül, hiszen az adótárgyak értékéhez viszonyítva az éves fizetendő adó – az épület típusától, funkciójától függően – az adótárgyak döntő hányada esetében az 1%-ot sem éri el.

Az önkormányzat illetékességi területén élő helyi adónemek fenti mértékeinek hatályba lépése:

- helyi iparűzési adó: 2010. január 1.;
- építményadó: 2013. június 1.;
- telekadó: 2013. június 1.;
- idegenforgalmi adó: 2017. január 1.

Versenyképes Járások Program és a Területfejlesztési Alap

A Versenyképes Járások Program keretén belül a 2025-ös évben 29,5 millió forintot fizetett be az önkormányzat, amely a helyi iparűzési adó bevétel többlete alapján meghatározott fizetési kötelezettség.

A Versenyképes Járások Program I.-es ütemezésében az önkormányzat által kapott támogatás pedig 270,3 millió forint.

A helyi adórendeletek adómértékei a törvényi lehetőségek tükrében

- A 2025-ös adóév tekintetében a helyi adókat érintő adómegállapítási jogkörre vonatkozó korlátozásról jelen előterjesztés készítésének napjáig az előterjesztőnek nincs tudomása.

- Helyi iparűzési adóban a rendeleti 1 millió forint adómentességi határ 2 millió forintra történő emelése megvalósult 2021. évben, további adóelőny biztosítását az előterjesztő nem tart indokoltnak. A Htv. 7. § j) pontja alapján ez a fajta adómentesség három egymást követő naptári éven át nem helyezhető hatályon kívül, az adóalany hátrányára nem változtatható meg. A Htv. évközből módosított 39./C § 3) pontja értelmében az önkormányzat rendeletében jogosult a házi orvos, védőnő vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparűzési adóalapja az adóévben a korábbi 20 millió forintról megemelt 40 millió forintos vállalkozási szintű adóalaphatárt nem haladja meg. Az önkormányzat a 2025-ös helyi adóbevételek alakulásának ismeretében továbbra is az eddig biztosított kedvezményt nyújtja a Htv. alapján erre jogosult házi orvosoknak, védőnőknek (azaz 20 millió forint vállalkozási szintű adóalapig 75%-os helyi iparűzési adókedvezményt).

- Idegenforgalmi adó esetében az adómérték 2018. évtől emelkedett 400 Ft/fő/vendégéjszakára, az adókötelezettség alól mentesülők széles körét nem tartjuk indokoltnak tovább bővíteni. Az utóbbi években tapasztalható szálláshelyépítés, -kialakítás Szekszárd épített és természeti környezetének vonzóvá tétele a vendégéjszakák emelkedését vetítik előre, ami az adómérték további emelése nélkül bevételnövekedést eredményezhet.

- Építményadóban a széles körben alkalmazott adómértékek a törvényi maximumhoz képest alacsonynak tekinthetők, azonban az emelést a jelenlegi bizonytalan pénzügyi helyzetben – elsősorban a családok védelmében – az előterjesztő nem javasol. A gazdálkodó szervezetek jelentős adóterhet iparűzési adó formájában vállalnak.

- A telekadót érintően az előterjesztő szintén nem javasolja változtatni a 2013. adóévtől hatályban lévő differenciált mértékeket és a teherviseléshez igazodó adókedvezmények rendszerét alkalmazó adópolitikát.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 36. §-a alapján a tájékoztató olyan információk Közgyűlés elé terjesztését jelenti, amelyek az önkormányzati döntések meghozatalát általános jelleggel támasztják alá, illetve amelyek valamely, a város életével kapcsolatos jelenségnek, nem önkormányzati szerv tevékenységének megismerését segítik elő.

A (2) bekezdés szerint tájékoztató formájában kell beterjeszteni – ha nem valamely döntés meghozatalát támasztják alá – különösen:

- a) a jogszabályok ismertetését,
- b) a Közgyűlés és szervei működésére jellemző adatokat,
- c) a városra vonatkozó különböző adatok, jelenségek ismertetését.

Tájékoztató benyújtására a 38. § (1) bekezdésben megjelöltek jogosultak.

A tájékoztató határozati javaslatot nem tartalmaz, elfogadásáról a Közgyűlés vita nélkül dönt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a tájékoztatás tudomásulvételére.

Szekszárd, 2025. november 20.

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző