ALTERNATÍV JAVASLAT A NOVEMBERI ÉPÍTMÉNYADÓ-ELŐTERJESZTÉSHEZ

Az alapterületrész-alapú (halmozott), 4-sávos progresszív alapadó táblát és ehhez kapcsolódó 3, százalékosan meghatározott „helyi lakos”-kedvezményt tartalmazó előterjesztésben a helyi lakosok adójának alakulására kitűzött célok egy adószakmailag talán kevésbé elegáns, de jóval egyszerűbb megoldással is elérhetők.

Loszmann János alpolgármester úr ötletét (miszerint alapadóként a nem-kedvezményes épületekre legyen egységes adómérték és ehhez fűződjenek az alapterület részeire vonatkozó, halmozottan egymásra rakódó „helyi lakos”-kedvezmények) kicsit tovább gondolva, alternatív megoldás lehet, hogy

az alapadó 300 m²-ig 870 Ft/m², az alapterület 300 m² feletti részére 1200 Ft/m².

A fizetendő adó tehát 300 m²-nél nagyobb építmények esetén 261.000 Ft + a 300 m² feletti részre 1200 Ft/m².

A helyi lakosoknak járó kedvezmények:

a) 150 m²-ig **55%** (ez az építmény nagyságától függetlenül mindenkinek jár);
b) nagyobb ingatlanok esetén az alapterület 151 m²-től 300 m²-ig terjedő részére **25%**;
c) 300 m² feletti részére **10%**.

A fizetendő adó tehát:

a) legfeljebb 150 m²-es ingatlan esetén a 870 Ft/m²-rel számított adó 45%-a (150 m²-es ingatlannál ez 58.725 Ft);
b) legfeljebb 300 m²-es ingatlan esetén 58.725 Ft + a 151 m² feletti részre a 870 Ft/m²-rel számított adó 75%-a (300 m²-es ingatlannál ez összesen 156.600 Ft);
c) 300 m²-nél nagyobb ingatlan esetén 156.600 Ft + a 300 m² feletti részre az 1200 Ft/m²-rel számított adó 90%-a.

Mivel mind az alapadó, mind a kedvezmények alapterület rész-alapúak (halmozottan egymásra rakodnak), **a fizetendő adó az alapterület növekedésével egyenletesen nő** (ld. 1.-2.sz. ábrák). Az átlagosnál nagyobb épületeknél (150 m² felett) **a méret növekedésével az 1 m²-re jutó átlagos adóban érvényesülő átlagos kedvezmény egyenletesen csökken**, 300 m²-nél már csak 40% (a jelenlegi 50%-kal szemben), az extra nagy épületeknél pedig a mostani legkisebb értéknél, azaz 25%-nál is kevesebb lehet (ld. 3.sz. táblázat).

Ez az adómodell +/- néhány száz forintos eltéréssel, tehát lényegében pontosan visszahozza a helyi lakosok fizetendő adójának az előterjesztésben bemutatott alakulását és mind a kedvezményes, mind a nem-kedvezményes épületeknél **változatlanul teljesülnek az előterjesztés fontos céljai**:

- a fizetendő adó csak a jelenlegi rendszer kilengéseinek kisimítása miatt csökken egyes helyeken, az ennek ellentételezéséhez és az önkormányzat bevételének

biztosításához szükséges **adóemelést szétteríti az adómodell, az adóteher növekedése alapesetben mindenhol 30% alatt marad** (ld. 1-2.sz. táblázatok). Mivel a jelenlegi rendszerhez hasonlóan minden kedvezmény a magasabb alapadóból számítódik, a néhány speciális eset (amikor a helyi lakos kedvezményen felül még egyéb önkormányzati kedvezményt is érvényesítenek) sem jelent problémát. Egyetlen nagy ház van, ahol a „helyi lakos"-kedvezmény és a 20%-os egyéb kedvezmény levonása után 37%-kal nő az adó, de a 30% túllépését itt is csak kevesebb mint 5000 forint okozza, ami nem igényel külön kezelést.

- A **helyi lakosok** adója a legkisebb építményeknél (80 m^2-ig) vagy csökken, vagy lényegében nem változik, a leggyakoribb, átlagos méretű (81-150 m^2) építmények adója is csak mérsékelten nő, még 150 m^2-nél is kevesebb mint 8000 forinttal. Nagyobb növekedés csak az átlagosnál nagyobb építményeknél látható (ld. 1.sz. táblázat). Az alapadót fizető, **„helyi lakos"-kedvezményre nem jogosult** építményeknél a növekedés maximum 14,5%, az esetek zömében azonban ennél is kevesebb (ld. 2.sz. táblázat).
- **Az önkormányzat várható költségvetési bevétele 152,5 millió forint**.

Leányfalu Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2025 (XII.1) önkormányzati rendeletének javasolt módosítása:

- A rendelet 3.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

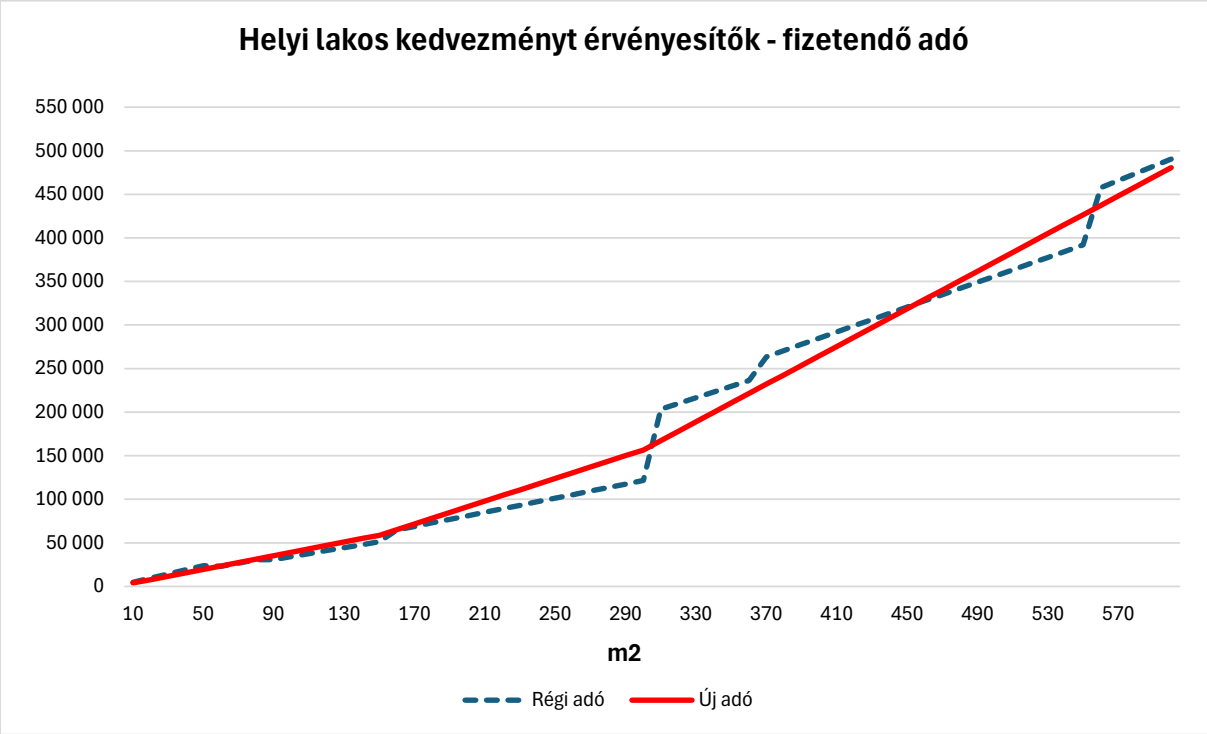
(2) Lakáscélú építmény (lakás, lakóház, üdülő) esetén az adó éves mértéke 300 m^2-ig 870 Ft/m^2, a 300 m^2 feletti részre 1200 Ft/m^2.

- A rendelet 3.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

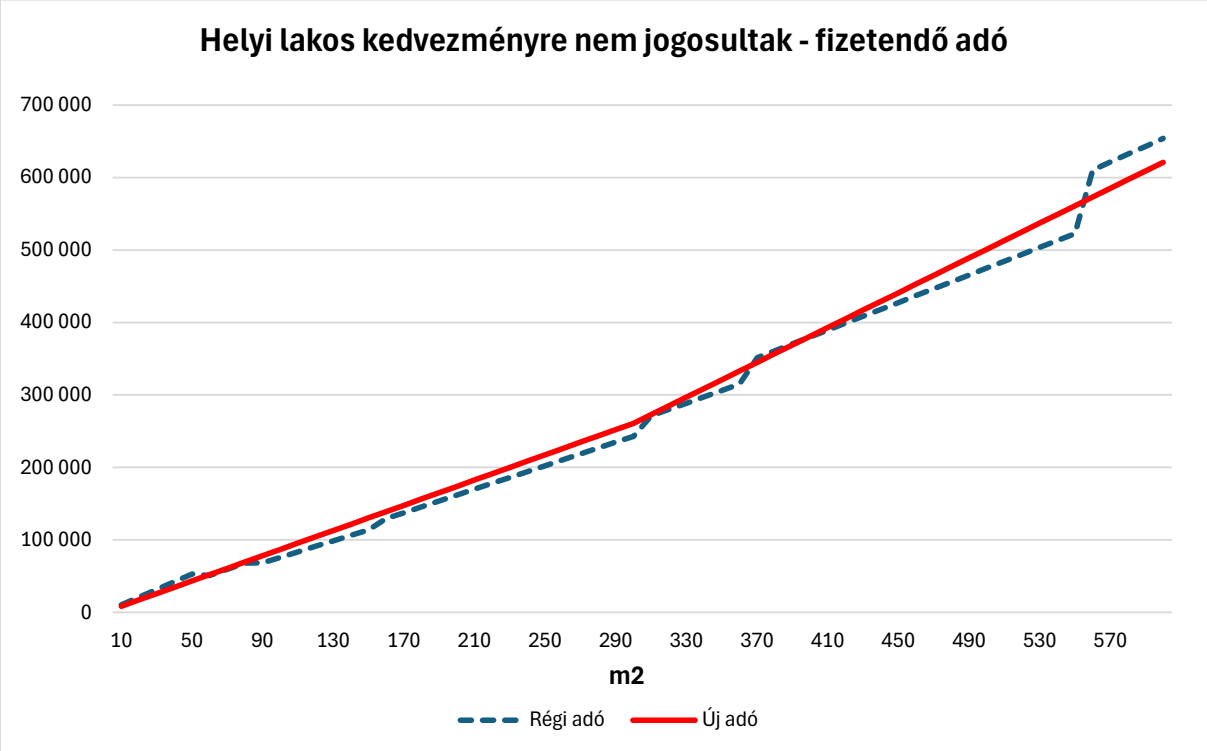
(6) Építményadó esetén a magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonosát, vagy a magánszemély adóalanyt, aki magánszemély vagy nem magánszemély tulajdonában álló ingatlanon vagyoni értékű joggal rendelkezik, és az ingatlanokban életvitelszerűen, legalább két összefüggő éven át tartóan legalább 1 fő lakos él, az ingatlan hasznos alapterületének 150 m^2-ig terjedő részére 55%-os adókedvezmény, 151 és 300 m^2 közötti részére 25%-os adókedvezmény, 300 m^2 feletti részére 10%-os adókedvezmény illeti meg, csak ha azt a tulajdonos vagy a haszonélvező életvitelszerűen lakja.

Melléklet: ábrák és táblázatok

1. sz. ábra



2. sz. ábra



1.sz. táblázat **HELYI LAKOS KEDVEZMÉNYT ÉRVÉNYESÍTŐK - fizetendő adó**

Építmény hasznos alapterülete, m2	Régi adó	Új adó	*Különbség régi adóhoz*	*Változás %*
10	4 770	3 915	*-855*	-17,9%
20	9 540	7 830	*-1 710*	-17,9%
30	14 310	11 745	*-2 565*	-17,9%
40	19 080	15 660	*-3 420*	-17,9%
50	23 850	19 575	*-4 275*	-17,9%
60	22 950	23 490	*540*	2,4%
70	26 775	27 405	*630*	2,4%
80	30 600	31 320	*720*	2,4%
90	30 780	35 235	*4 455*	14,5%
100	34 200	39 150	*4 950*	14,5%
110	37 620	43 065	*5 445*	14,5%
120	41 040	46 980	*5 940*	14,5%
130	44 460	50 895	*6 435*	14,5%
140	47 880	54 810	*6 930*	14,5%
150	51 300	**58 725**	*7 425*	14,5%
160	64 800	65 250	*450*	0,7%
170	68 850	71 775	*2 925*	4,2%
180	72 900	78 300	*5 400*	7,4%
190	76 950	84 825	*7 875*	10,2%
200	81 000	91 350	*10 350*	12,8%
210	85 050	97 875	*12 825*	15,1%
220	89 100	104 400	*15 300*	17,2%
230	93 150	110 925	*17 775*	19,1%
240	97 200	117 450	*20 250*	20,8%
250	101 250	123 975	*22 725*	22,4%
260	105 300	130 500	*25 200*	23,9%
270	109 350	137 025	*27 675*	25,3%
280	113 400	143 550	*30 150*	26,6%
290	117 450	150 075	*32 625*	27,8%
300	121 500	**156 600**	*35 100*	28,9%
310	203 438	167 400	*-36 038*	-17,7%
320	210 000	178 200	*-31 800*	-15,1%
330	216 563	189 000	*-27 563*	-12,7%
340	223 125	199 800	*-23 325*	-10,5%
350	229 688	210 600	*-19 088*	-8,3%
360	236 250	221 400	*-14 850*	-6,3%
370	263 625	232 200	*-31 425*	-11,9%
380	270 750	243 000	*-27 750*	-10,2%
390	277 875	253 800	*-24 075*	-8,7%
400	285 000	264 600	*-20 400*	-7,2%
410	292 125	275 400	*-16 725*	-5,7%
420	299 250	286 200	*-13 050*	-4,4%
430	306 375	297 000	*-9 375*	-3,1%
440	313 500	307 800	*-5 700*	-1,8%
450	320 625	318 600	*-2 025*	-0,6%
460	327 750	329 400	*1 650*	0,5%
470	334 875	340 200	*5 325*	1,6%
480	342 000	351 000	*9 000*	2,6%
490	349 125	361 800	*12 675*	3,6%
500	356 250	372 600	*16 350*	4,6%
510	363 375	383 400	*20 025*	5,5%
520	370 500	394 200	*23 700*	6,4%
530	377 625	405 000	*27 375*	7,2%
540	384 750	415 800	*31 050*	8,1%
550	391 875	426 600	*34 725*	8,9%
560	457 800	437 400	*-20 400*	-4,5%
570	465 975	448 200	*-17 775*	-3,8%
580	474 150	459 000	*-15 150*	-3,2%
590	482 325	469 800	*-12 525*	-2,6%
600	490 500	480 600	*-9 900*	-2,0%
1000	817 500	912 600	*95 100*	11,6%
2000	1 635 000	1 992 600	*357 600*	21,9%

2.sz. táblázat **HELYI LAKOS KEDVEZMÉNYRE NEM JOGOSULTAK - fizetendő adó**

Építmény hasznos alapterülete, m2	Régi adó	Új adó	*Különbség régi adóhoz*	*Változás %*
10	10 600	8 700	*-1 900*	-17,9%
20	21 200	17 400	*-3 800*	-17,9%
30	31 800	26 100	*-5 700*	-17,9%
40	42 400	34 800	*-7 600*	-17,9%
50	53 000	43 500	*-9 500*	-17,9%
60	51 000	52 200	*1 200*	2,4%
70	59 500	60 900	*1 400*	2,4%
80	68 000	69 600	*1 600*	2,4%
90	68 400	78 300	*9 900*	14,5%
100	76 000	87 000	*11 000*	14,5%
110	83 600	95 700	*12 100*	14,5%
120	91 200	104 400	*13 200*	14,5%
130	98 800	113 100	*14 300*	14,5%
140	106 400	121 800	*15 400*	14,5%
150	114 000	130 500	*16 500*	14,5%
160	129 600	139 200	*9 600*	7,4%
170	137 700	147 900	*10 200*	7,4%
180	145 800	156 600	*10 800*	7,4%
190	153 900	165 300	*11 400*	7,4%
200	162 000	174 000	*12 000*	7,4%
210	170 100	182 700	*12 600*	7,4%
220	178 200	191 400	*13 200*	7,4%
230	186 300	200 100	*13 800*	7,4%
240	194 400	208 800	*14 400*	7,4%
250	202 500	217 500	*15 000*	7,4%
260	210 600	226 200	*15 600*	7,4%
270	218 700	234 900	*16 200*	7,4%
280	226 800	243 600	*16 800*	7,4%
290	234 900	252 300	*17 400*	7,4%
300	243 000	**261 000**	*18 000*	7,4%
310	271 250	273 000	*1 750*	0,6%
320	280 000	285 000	*5 000*	1,8%
330	288 750	297 000	*8 250*	2,9%
340	297 500	309 000	*11 500*	3,9%
350	306 250	321 000	*14 750*	4,8%
360	315 000	333 000	*18 000*	5,7%
370	351 500	345 000	*-6 500*	-1,8%
380	361 000	357 000	*-4 000*	-1,1%
390	370 500	369 000	*-1 500*	-0,4%
400	380 000	381 000	*1 000*	0,3%
410	389 500	393 000	*3 500*	0,9%
420	399 000	405 000	*6 000*	1,5%
430	408 500	417 000	*8 500*	2,1%
440	418 000	429 000	*11 000*	2,6%
450	427 500	441 000	*13 500*	3,2%
460	437 000	453 000	*16 000*	3,7%
470	446 500	465 000	*18 500*	4,1%
480	456 000	477 000	*21 000*	4,6%
490	465 500	489 000	*23 500*	5,0%
500	475 000	501 000	*26 000*	5,5%
510	484 500	513 000	*28 500*	5,9%
520	494 000	525 000	*31 000*	6,3%
530	503 500	537 000	*33 500*	6,7%
540	513 000	549 000	*36 000*	7,0%
550	522 500	561 000	*38 500*	7,4%
560	610 400	573 000	*-37 400*	-6,1%
570	621 300	585 000	*-36 300*	-5,8%
580	632 200	597 000	*-35 200*	-5,6%
590	643 100	609 000	*-34 100*	-5,3%
600	654 000	621 000	*-33 000*	-5,0%
1000	1 090 000	1 101 000	*11 000*	1,0%
2000	2 180 000	2 301 000	*121 000*	5,6%

3. sz. táblázat **1 m2-re jutó adó az új adómodellben**

Építmény hasznos alapterülete, m2	Állandó lakosok	Nem állandó lakosok	*Különbség (állandó-nem állandó)*	*Átlagos kedvezmény*
10	392	870	-478,5	55%
20	392	870	-479	55%
30	392	870	-479	55%
40	392	870	-479	55%
50	392	870	-479	55%
60	392	870	-479	55%
70	392	870	-479	55%
80	392	870	-479	55%
90	392	870	-479	55%
100	392	870	-479	55%
110	392	870	-479	55%
120	392	870	-479	55%
130	392	870	-479	55%
140	392	870	-479	55%
150	392	870	-479	55%
160	408	870	-462	53%
170	422	870	-448	51%
180	435	870	-435	50%
190	446	870	-424	49%
200	457	870	-413	48%
210	466	870	-404	46%
220	475	870	-395	45%
230	482	870	-388	45%
240	489	870	-381	44%
250	496	870	-374	43%
260	502	870	-368	42%
270	508	870	-363	42%
280	513	870	-357	41%
290	518	870	-353	41%
300	522	870	-348	40%
310	540	881	-341	39%
320	557	891	-334	37%
330	573	900	-327	36%
340	588	909	-321	35%
350	602	917	-315	34%
360	615	925	-310	34%
370	628	932	-305	33%
380	639	939	-300	32%
390	651	946	-295	31%
400	662	953	-291	31%
410	672	959	-287	30%
420	681	964	-283	29%
430	691	970	-279	29%
440	700	975	-275	28%
450	708	980	-272	28%
460	716	985	-269	27%
470	724	989	-266	27%
480	731	994	-263	26%
490	738	998	-260	26%
500	745	1 002	-257	26%
510	752	1 006	-254	25%
520	758	1 010	-252	25%
530	764	1 013	-249	25%
540	770	1 017	-247	24%
550	776	1 020	-244	24%
560	781	1 023	-242	24%
570	786	1 026	-240	23%
580	791	1 029	-238	23%
590	796	1 032	-236	23%
600	801	1 035	-234	23%
1000	913	1 101	-188	17%
2000	996	1 151	-154	13%