

Érkezett: 2023 NOV 15.	Szám: 02/236-25/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Gida K. Előzmény: 5A.



Előterjesztés

6.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. november 23.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat az építményadóról szóló 38/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a rendelet megalkotásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI ÜGYOSZTÁLY ADÓÜGYI IRODA

KÉSZÍTETTE: MARTON KOVÁCS ZSUZSANNA IRODAVEZETŐ *Marton Kovács Zsuzsanna*

PÉNZÜGYI FEDEZETET /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Köncsi Lilla*

JOGI KONTROLL: *A. B. Q*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEJYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-

Határozati javaslat:

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és a rendelet megalkotását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A helyi adópolitika célja az, hogy a helyi adók az önkormányzat folyamatos, stabilan előre tervezhető, reálértéküket megőrző, biztos bevételi forrását jelentsék, ugyanakkor az adózói kört illetően méltányosak, igazságosak és megfizethetők legyenek.

Jelen előterjesztésben szereplő javaslat szerinti építményadó mentesség bővítésével a helyi rendeletünk egyszerűsítésére és ezáltal az adóhatósági munka során az adminisztráció csökkentésére, egyidejűleg az állampolgárok teherviselésének és az ö adminisztrációiknak a csökkentésére is törekszünk. Az építményadó rendelet javasolt módosításának célja továbbá, hogy segítséget nyújtsunk

ÉRKEZETT

2023 NOV 15.

12:30
G

[Handwritten signature]

az egyébként is szűkös parkolási lehetőségek miatt kialakult nehézségek megoldásában, lehetőséget adva arra, hogy a helyi lakosok adómentesen helyezhessék el gépjárműveiket a tulajdonukban álló gépjárműtároló helyeken.

Az előterjesztésben az alábbiakra teszek javaslatot:

1. az építményadó hatálya alá tartozó gépjármű tárolására alkalmas tároló, továbbá garázs, beálló, gépkocsi beálló, valamint a teremgarázs, teremgarázsban lévő gépkocsi beálló, teremgarázs-parkoló, társas garázs, álláshely (továbbiakban: gépjárműtároló) adómentes területeinek bővítése;
2. a gépjárműtárolók sávós adómérték szerinti adóztatásának kivezetése érdekében az építményadó rendelet módosítása a sávós adómérték legkisebb adómértékének bevezetésével;
3. a rövid távú szálláshely bérbeadási tevékenység megszűnéséhez kapcsolódó építményadó kötelezettség megszűnés időpontjának pontosítása;
4. Egyéb, az értelmező rendelkezéseket érintő technikai módosítások.

Az építményadóról szóló döntés esetén az alábbi szempontokat kell mérlegelnie a döntéshozóknak:

- Figyelembe kell venni az alap adótétel bevezetéséről szóló döntés során azt, hogy a sávós adómérték kivezetése milyen adóteher-csökkenést jelentene az adózók számára.
- Az adómentes terület növeléséből adódó költségvetési bevétel kiesés mértéke.
- Mekkora többletkiadást és többletfeladatot jelenthet a Polgármesteri Hivatalnak.

A fenti javaslatok megvalósításához szükséges az önkormányzati építményadó rendelet 2024. január 1. napjától hatályos módosítása.

1. Mentés alapterület nagyságának módosítása

Az építményadó rendelet javasolt módosításának több célja is van. Egyik célkitűzés, hogy az önkormányzat közvetett módon segítséget nyújtson az egyébként is szűkös parkolási lehetőségek miatt kialakult nehézségek megoldásában, lehetőséget adva arra, hogy a helyi lakosok adómentesen helyezhessék el gépjárműveiket a tulajdonukban álló, rendeltetésszerűen saját gépjármű tárolása céljára szolgáló építményekben.

A javaslat szerinti a gépjárműtárolók 15 m²-es mentes területének 30 m²-es mentes területté történő bővítése szinkronban a tárolók mentes területének szintén 30 m² – tekintetében történő mentességével a helyi építményadó rendelet egyszerűsítésére törekszik, mindamelllett, hogy az ezen építmények tulajdonosaira kevesebb adóteher is hárul. Az adókedvezményt több gépjárműtároló tulajdon esetén az összesített alapterület után kell figyelembe venni. Az adóalany –a Htv. 52.§ 26. pontja szerint vállalkozónak minősülő adóalany kivételével – mentesül az adat bejelentési kötelezettség alól abban az esetben, ha az adóalanyt e rendelet szerinti adófizetési kötelezettség nem terheli.

A mentes területek növelésével az adóhatósági munka során az adminisztráció csökkentésére, egyidejűleg az állampolgárok teherviselésének és az ö adminisztrációiknak a csökkentésére is törekszünk.

Budapest 23 kerülete közül 16 kerület építményadó rendeletében található rendeleti mentesség. Nagyon különböző és sokféle mentességet jelölnek meg a kerületek. Rendszerint a bonyolult és összetett szabályozások között nehéz eligazodni. Szinte mindegyik esetben nagy erőforrások árán valósítható meg az adóztatás, nehezen ellenőrizhetőek a mentesség feltételei. Az alkalmazott rendeletekben sok a kitétel és a változó. (pl.: családtaghoz, háztartáshoz, életkorhoz, egészségi állapothoz kötött rendeleti mentesség).

A rendeletmódosítási javaslat törekszik arra, hogy a meglévő, a lakosság által jól megszokott keretek csak az adómentes terület bővítésével változzanak. Ezzel egyidejűleg lehetővé teszi az adminisztráció és a felmerülő költségek csökkentését is mind az adózók, mind az adóhatóság részéről.

A rendelet módosítási javaslat tekintettel van arra is, hogy a tárolókban sok esetben a családok az életvitelükhöz szükséges eszközöket tárolják, mint a babakocsi, kerékpár, roller, sportfelszerelés, szerszám és egyéb háztartási gépek, melyek a lakás szükségessége okán már nem férnek el az élettérben.

A rendelet módosítási javaslat részletes alátámasztása számszaki adatokkal:

A közhiteles ingatlan-nyilvántartásban 2023. január.01. napján 1.860 db tároló található. Ebből magántulajdonban 1.536 db tároló van. A jelenleg hatályos adórendelet szerint az 5 m² alatti adómentes adótárgyak száma 1.297 db. A módosító rendelkezés alapján az adótárgyak közül további 149 db lenne adómentes 6-30 m² -ig. Ez mindösszesen 1.446 db mentes adótárgyat jelentene.

Az adóhatóság nyilvántartása szerint jelenleg 436 db tároló után fizetnek adót az adóalanyok (vállalkozó+magánszemély) ebből mindösszesen 13 magánszemély cca. 64.000 Ft összegben. A fel nem tárt, de magánszemély tulajdonában lévő 5 m² feletti tárolók 982.618 forint kieső adóbevételt eredményeznek a rendeletmódosítás következtében. (A közhiteles földhivatali nyilvántartás adatai alapján.)

A közhiteles nyilvántartás adatai alapján 4.834 db gépjárműtároló található Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat illetékességi területén. A magántulajdonban lévő gépjárműtárolók száma: 1.590 db ebből a jelenleg hatályos rendeleti szabályozás szerint 892 db 15 m² alatti építmény nem adózik, a jelenlegi rendelet szerint mentesség alatt állnak ezek az adótárgyak. A tulajdonosaik nem adóalanyok.

A rendelet módosítás alapján a 16-30 m²-ig adómentessé váló adótárgyak száma a közhiteles nyilvántartás szerint: 637 db gépjárműtároló. A módosító rendelet hatályba lépése után így az adómentes adótárgyak száma összesen 1.529 db lenne.

Az adóhatóság nyilvántartása szerint a garázsok után jelenleg 308 db (229 db vállalkozó és 79 db magánszemély) adózó mindösszesen 127.000.000 Ft összegben adózik. Megállapítható, hogy ebből 125.000.000 Ft adóbevételt a „nagy” alapterülettel (30 m² - 9.616 m²-ig) rendelkező tulajdon után 10 magánszemély és 88 vállalkozó adózó fizeti, esetükben nem adható rendeleti mentesség.

Fentiek alapján megállapítható, hogy mindössze 2 millió forint származik a magánszemély tulajdonában álló 30 m² alatti gépjárműtárolók adóztatásából.

2. Sávok adóztatás megszüntetése

Az utóbbi években általánosan megfigyelhető, hogy nagyobb helyigényű garázsokat/gépjárműtárolókat és gépkocsi beállókat építenek igazodva a gépjárművek számához és nagyságához is.

Az elmúlt években a teremgarázsok építése során további osztatlan közös tulajdonú m²-ekkel bővült az építmények alapterülete, ahol lejárók, lépcsők, fordulók is beleszámítanak az adóztatott területbe. Így kialakulhatott az a helyzet, hogy függetlenül attól, hogy a ténylegesen gépjármű tárolására alkalmas terület csak 15-16 m², azonban esetenként 20-28 m²-es, vagy még nagyobb terület után is köteles adót fizetni egy-egy tulajdonos. A jelenleg hatályos építményadó rendelet 4.§ f) pontja a társasház vagy lakásszövetkezet közös használatában lévő építményt mentesíti, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak, vagyoni értékű jog jogosítottjának jövedelme származik,

azonban ehhez az alapító okiratban szükségessé válna a ténylegesen járműtárolásra szolgáló alapterület elkülönítése az egyéb járulékos területektől, ami nem életszerű.

Napjainkban jellemzően egy családban már rendszerint több autót üzemeltetnek, így ez a javasolt adómentesítés lehetőséget teremt a megfelelő kialakítású gépjárműtárolók esetében háztartásonként 2 db gépjármű adómentesen történő elhelyezésére is. Esetenként az ingatlan-nyilvántartásban tárolóként bejegyzett helyiségek is alkalmasak lehetnek gépjármű tárolására.

Az önkormányzat jelenlegi szabályozása magasabb adómértéket határoz meg az osztatlan közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosok részére a garázs/gépkocsi-beálló, valamint a teremgarázsban lévő gépkocsi-beállók után, holott az adótárgy mindegyik esetben ugyanazt a célt szolgálja, a gépjármű tárolását.

Az osztatlan közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosok adóterheit és az 1/1 tulajdoni hányadú viszonyal rendelkező adózók adóterheit javasolom egységes mértékben meghatározni, tekintettel arra, hogy az önálló garázzsal rendelkező adóalanyok adófizetési kötelezettsége a jelenlegi szabályozás szerint lényegesen kisebb, mint a teremgarázs-tulajdonosokat terhelő adókötelezettség az alábbiak miatt:

Az osztatlan közös tulajdoni hányad miatt az egyes adózók adókötelezettségét albetétek hiányában a teljes teremgarázs hasznos alapterülete után kell kiszámítani és a tényleges tulajdoni hányadnak megfelelően megállapítani az adót függetlenül attól, hogy a tulajdoni hányadra eső alapterület nagysága nem feltétlenül kizárólag a gépjárműtárolásra hasznosított terület, hanem magában foglalja azokat a közlekedő utakat és egyéb átjárókat, amelyek beleszámítanak az összes alapterület nagyságába.

A teremgarázs fizikailag egy építmény, jogilag ezért egy adótárgynak minősül.

A fentiekből adódóan a teremgarázs-tulajdonosok az építményadó rendelet jelenlegi szabályozása szerint több adót fizetnek, amit az alábbi példa mutat be:

Egy ezer m²-nél nagyobb méretű teremgarázsban az osztatlan közös tulajdoni hányadból adódóan az adófizetési kötelezettség megállapítása a sávós adómérték figyelembevételével a legmagasabb 2.152 Ft/m²/év adómértékkel történik, figyelembe véve, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete. Ezáltal a sávok figyelembevételével kiszámított mindhárom (566 Ft/m²/év, 1792 Ft/m²/év, 2152 Ft/m²/év) adósávban számított adó összege összeadódik. Ezzel szemben az 1/1 tulajdonú garázstulajdonosok adóterhe egyenesen 566 Ft/m²/év.

Javasolom, hogy valamennyi garázstulajdonos részére egységesen az alacsonyabb adómérték kerüljön megállapításra.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvhf.) 2022. május 2. napjától hatályos módosításával jelentős változás lépett életbe a teremgarázsokban található parkolóhelyek nyilvántartása vonatkozásában, így lehetőség nyílik egy-egy parkolóhely önálló ingatlanná minősítésére „álláshely” néven, mely fogalmat javasolt a rendeletben rögzíteni.

Mindazonáltal fontos kiemelni, hogy a jogszabályi újítás elsődlegesen a jelenleg és a jövőben *épülő társasházak* esetében könnyíti meg a tulajdonosok helyzetét.

A jogszabályi módosítás a helyi adóztatás tekintetében is – hasonlóan minden más önálló helyrajzi számon nyilvántartott építményhez – tiszta helyzetet teremthet az adóztatás viszonyaiban. A szabályozás csak a hatályba lépést követően átminősített „álláshelyek” esetében előre mutató, addig is meg kell birkózni a több ezer teremgarázs osztatlan közös tulajdon szerint nyilvántartott építményeinek adóztatásával.

3. Az építményadó-kötelezettség megszűnésének időpontjára vonatkozó pontosítás

Az építményadó rendelet technikai jellegű módosítását javaslom a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszüntetéséhez kapcsolódó építményadó-kötelezettség megszűnésének időpontjára vonatkozóan.

Az Adóügyi Iroda tapasztalatai szerint az adózók számára nem egyértelmű, hogy mikor szűnik meg az adó kötelezettség, jellemzően úgy gondolják, hogy a tevékenység megszűnésével az építményadó kötelezettségük is automatikusan megszűnik.

Az egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, valamint a magánszálláshely szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló lakás vagy üdülő után a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet szerinti szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának megszűnése okán az építményadó-kötelezettség is megszűnik. Ugyanezen Kormányrendelet 13. § (5) bekezdése szerint a szálláshely megszűnését a szálláshely-szolgáltató köteles a jegyzőnek a megszűnést követő nyolc napon belül bejelenteni. A jegyző a bejelentést követően haladéktalanul törli a szálláshelyet a nyilvántartásból.

A fentiek miatt az építményadó rendelet 6. §-ának kiegészítését javaslom, mely szerint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, lakás, lakrész és üdülő után az építményadó-kötelezettség azon adóév utolsó napján szűnik meg, amelyben az adóalany a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszűnését bejelenti.

A jogszabály értelmezése, egyértelmű alkalmazása tekintetében az építményadó rendelet szövegét szükséges módosítani.

4. Egyéb módosítás

Technikai jellegű módosításként javaslom a rendelet 9/A §-át módosítani egyrészt a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2019.(XII.14.) IRM rendelet előírásainak történő megfelelés céljából, valamint a gépjárműtároló fogalmának meghatározásával.

II. A betérjesztés indoka

Az Mőtv. 42.§ 1. pontja alapján szükséges, hogy a rendeletmódosításról a képviselő-testület hozzon döntést, mivel a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

Az építményadóról szóló rendelet 2024. január 1-től hatályos módosításáról a képviselő-testület novemberi ülésén szükséges dönteni, annak érdekében, hogy az adózók megfelelő időben értesüljenek az őket érintő pozitív változásokról, az adókötelezettség csökkentéséről, valamint az Adóügyi Iroda rögzíteni tudja az ASPAdó szakrendszerben a rendelet módosításnak megfelelően a 2024. január 1-től alkalmazandó változásokat.

A mentességek egységesítésével a rendelet-módosítási javaslat az egyszerűsítésre törekszik, mindamellett, hogy ezen építmények tulajdonosaira kevesebb adóteher is hárul. A mentes területek növelésével az adóhatósági munka során az adminisztráció csökkentésére, egyidejűleg az állampolgárok teherviselésének és adminisztrációjának a csökkentésére is törekszünk.

III. A döntés célja, pénzügyi hatásai

Tárolók esetében az adótárgyak száma 1.860 db, melyből a magántulajdonban lévő tárolók száma 1.536 db. Jelenleg mentes az adó alól 1.297 db tároló, a rendeletmódosítást követően további 149 db tároló mentesülne az adófizetési kötelezettség alól.

A javaslat elfogadásával a tárolókra vonatkozóan a 6-30 m² közötti mentességi tartományban összesen 1.446 db tároló mentesülhetne az adókötelezettség alól, mely cca. 1.000.000 Ft bevételkiesést eredményezhet a költségvetésben, a már adózó adótárgyak adóztatásból kieső adóvolumene 63.958 forint összegével együtt.

A javaslat elfogadása esetén a nyilvántartott gépjárműtároló-tulajdonnal rendelkező magánszemély adózók közül 30 m²-ig adómentessé vált magánszemélyeknek (79 db) mintegy 2.000.000 Ft adót nem kellene megfizetniük.

A rendeletmódosítás következtében a gépjárműtárolókra vonatkozóan 16-30 m² közötti mentességi tartományban további 558 db gépjárműtároló mentesíthető, melynek az alapterülete 12.707 m², így 637 db adótárgy válna mentessé, melyre vetítve a mentességet a javasolt szabályozás 7.600.000 Ft bevételkiesést eredményezhet a költségvetésben.

A közhiteles nyilvántartásban jelenleg mindösszesen 6.694 db gépjárműtároló és tároló található. A jelenlegi rendeleti mentességet figyelembe véve 3.126 db adóköteles építményt tartunk nyilván magánszemélyek tekintetében, melyből 2.189 db adómentes.

A rendelet módosítás elfogadásával megállapítható, hogy az adómentesség bővítésével mindösszesen 2.975 db építmény válhat mentessé, amely a magántulajdonban álló tárolók és gépjárműtárolók cca. 95 %-a.

A 786 db - 149 tároló és 637 gépjárműtároló - mentessé váló ingatlan költségvetésre gyakorolt hatása mindösszesen 10,6 millió forint várható bevétel kiesés.

A rendelet módosítási javaslat szerint a sávós adóztatás megszűnése, valamint az alacsonyabb és egységes adómérték bevezetése (566 Ft/m²/év) nominálisan 80.000.000 Ft bevételkiesést jelenthet az önkormányzatnak, így az adóhatóság nyilvántartásában jelenleg 308 db gépjárműtároló után 127.000.000 Ft összegű adó-megállapítás hozzávetőlegesen 63%-kal csökken.

A javasolt rendeletmódosításból adódóan a 2024. évben várható költségvetési bevétel kiesés összege cca. 90.600.000 Ft, melyről az önkormányzat a kerületi gépjármű tulajdonosok és lakosok terheinek könnyítése érdekében mond le.

Kimutatás az adótárgyakról és az adóbevételt érintő módosítások hatásairól

	Tároló	Garázs	Összesen
Adótárgyak száma VIII. kerületben (vállalkozás és magán)	1.860 db	4.834 db	6.694 db
Az összes adótárgyból a magántulajdonú adótárgyak száma	1.536 db	1.590 db	3.126 db
Jelenleg hatályos adórendelet szerinti (5 m ² -ig mentes	1.297 db	892 db	2.189 db

tárolók, 15 m ² -ig mentes garázsok) adómentes adótárgyak száma			
Módosító rendelet alapján (30 m²-ig mentes tárolók és garázsok) adómentessé váló adótárgyak száma	149 db	637 db	786 db
A módosító rendelet hatályba lépése után (30 m ² -ig mentes tárolók és garázsok) adómentes adótárgyak száma összesen	1.446 db	1.529 db	2.975 db
Módosító rendelet alapján adómentes (30 m ² -ig mentes tárolók és garázsok) adótárgyak utáni becsült bevétel kiesés összege összesen	982.618 Ft	9.626.249 Ft	10.608.867 Ft
7.§(4) Az építményadó éves mértéke gépjárműtárolók után egységesen 566 Ft/m ² /év (sávós adóztatás megszűnése)		308 db	80.000.000 Ft
Összes építményadóból származó kieső költségvetési bevétel:			90.608.867 Ft

IV. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 15. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi adóval kapcsolatos feladatok ellátása.

Az Mötv. 42. § 1. pontja értelmében a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik. A képviselő-testület rendeletalkotására vonatkozó felhatalmazást a Htv. 1. § (1) bekezdés és a 43. § (3) bekezdése biztosítja:

„1. § (1) E törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat, valamint a megyei önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint - a megyei önkormányzat kivételével - települési adókat vezethet be.

43. § (3) Az önkormányzat az adóval kapcsolatban rendeletet alkothat az adózás rendjéről szóló törvényben nem szabályozott eljárási kérdésben.”

A helyi adókra vonatkozó speciális törvényi kereteket, az adómegállapítás jogának terjedelmét és korlátait a Htv. rendelkezései határozzák meg. Az önkormányzat a Htv. keretei között jogosult az adó bevezetésére, melynek a mértékét a Htv. 6. § c) pontja alapján a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselési képességéhez, a törvényben meghatározott adómaximumra figyelemmel állapíthatja meg.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2019.(XII.14.) IRM rendelet 69. § (3) bekezdése szerint az egyes fogalmakat ábécésorrendben, arab számmal megjelölt pontokba kell rendezni.

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.2.1. pontja alapján véleményezi a helyi adókra vonatkozó önkormányzati rendelet-tervezeteket, kialakítja az adópolitikai irányelveket a kizárólagos képviselő-testületi hatáskörök kivételével.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A rendeletalkotáshoz az Mötv. 50. §-a és az SZMSZ 6. melléklet 15. pontja alapján minősített többség szükséges.

A fenti rendelkezések alapján kérem az előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelet megalkotását.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletét az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mellékletek:

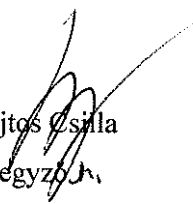
1. számú melléklet: rendelettervezet
2. számú melléklet: rendelettervezet kéthasábos formában

Budapest, 2023. november 15. ...



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Mentes az építményadó alól:)

„d) a magánszemély tulajdonában álló, legfeljebb 30 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban tároló vagy tároló helyiség elnevezésű, rendeltetésének megfelelően hasznosított épület vagy épületrész, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik,

e) a magánszemély tulajdonában álló, rendeltetésének megfelelően hasznosított legfeljebb 30 m² alapterületű gépjárműtároló, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik, azzal, hogy amennyiben a magánszemély az önkormányzat illetékességi területén több gépjárműtároló tulajdonjogával rendelkezik, a legkisebb hasznos alapterületű gépjárműtároló után szerez jogosultságot a mentesség igénybevételére.”

2. § A Rendelet 6. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, lakás, lakrész és üdülő után az építményadó-kötelezettség azon adóév utolsó napján szűnik meg, amelyben az adóalany a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszűnését bejelenti.

3. § A Rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (1) Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

(2) Az építményadó mértékének kiszámításánál adótárgyanként az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni.

(3) Az építményadó mértéke alap kutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész után az adóalap

a) 100 m² alapterületet meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;

b) 100 m² alapterületet meghaladó, de 1.000 m² alapterületet meg nem haladó része után 1.700 Ft/m²/év;

c) 1.000 m² alapterületet meghaladó része után 1.792 Ft/m²/év.

(4) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, üdülő, lakás, lakrész után 2.152 Ft/m²/év.

(5) Az építményadó mértéke a gépjárműtároló után 566 Ft/m²/év.

(6) Az építményadó mértéke – a (3)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével – az adóalap

a) 100 m² alapterületet meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;

b) 100 m² alapterületet meghaladó, de 500 m² alapterületet meg nem haladó része után 1.792 Ft/m²/év;

c) 500 m² alapterületet meghaladó része után 2.152 Ft/m²/év.”

4. § A Rendelet 9/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9/A. § E rendelet alkalmazásában:

1. alap kutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész: az az épület, épületrész, amelyet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 32. pontjában meghatározott tevékenységre használnak;

2. civil szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló törvény szerinti civil szervezet;

3. életvitelszerű lakhatásra használt lakás, lakrész: a természetes személy akkor használja az adó tárgyát képező lakóingatlant életvitelszerűen lakhatásra, ha



- a) ténylegesen az a lakóingatlan szolgálat számára lakóhelyül, ahonnan az életét szervezi, így különösen rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide tér haza, az életviteléhez szükséges tevékenységeket – így különösen étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás – innen folytatja,
- b) a lakóingatlan családi élete helyszínül szolgál, annak vonatkozásában közüzemi szolgáltatást vesz igénybe, illetve az elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságnál, közműszolgáltatónál, és
- c) az adó tárgyát képező lakóingatlan a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakóingatlan, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen lakhatásra használ, a természetes személy nem ritkán vagy alkalmasszerűen, nem az ott lakás vagy tartózkodás látszatának keltése céljából használja a lakóingatlant;
4. gépjárműtároló: olyan épület vagy épületrész, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, így különösen: garázs, beálló, gépkocsi beálló, gépjárműtároló, teremgarázs, teremgarázs-beálló, teremgarázs-parkoló, társas garázs, álláshely;
5. üzleti célra hasznosított lakás, lakrész: olyan lakás, lakrész, melyet a vállalkozó székhelyként, telephelyként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.”

5. § Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2023.....

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításához**

Általános indokolás

A rendelet módosításával az építményadó mentesség alá tartozó alapterület bővítésre kerül, valamint a sávós adómérték megszüntetésével megvalósul az adózói kört terhelő adóterhek egységes szabályozása a gépjárműtárolók esetében. A rövid távú szálláshely bérbeadási tevékenység megszűnéséhez kapcsolódó építményadó kötelezettség megszűnés időpontjának pontosítása.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az adómentes terület nagyságának bővítése a magánszemély tulajdonában álló, legfeljebb 30 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban tároló vagy tároló helyiség elnevezésű, rendeltetésnek megfelelően hasznosított épület vagy épületrész, valamint a gépjárműtároló rendeltetésnek megfelelően hasznosított épület vagy épületrész, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik.

2. §-hoz

Meghatározza a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszüntetéséhez kapcsolódó építményadó kötelezettség megszűnésének időpontját.

3. §-hoz

Meghatározza az építményadó mértékét garázs, beálló vagy gépkocsi beálló, valamint a teremgarázsban lévő gépkocsi beálló, parkolóhely után egységes 566 Ft/m²/év mértékben.

4. §-hoz

Az értelmező rendelkezések bővítése a gépjárműtároló fogalmának meghatározásával.

5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.



Hatásvizsgálat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosítása

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendeletmódosítás pozitívan befolyásolja a tárolók, gépjárműtárolók tulajdonosainak adóterhelését.

A rendelet biztosítja valamennyi garázstulajdonos részére az egységes és alacsonyabb adómértékű adó-megállapítást.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

Az építményadó rendelet javasolt módosítása a rendelkezésre álló adatokkal számítva becsülten 90,6 millió forint adóbevétel-csökkenést eredményezhet, azonban várhatóan az erőforrások átcsoportosításával a felderítési és végrehajtási tevékenység eredményességének fokozásával a rendeletmódosításból adódó kieső bevételeknél jelentősen nagyobb mértékű bevétel várható a felderítési és adóellenőrzési tevékenységből.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletnek környezeti, egészségi hatása nincs.

III. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendelet végrehajtása nagymértékben csökkenti az adózók és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal adminisztratív terheit és hosszú távon erőforrást szabadít fel. A mentesség bővítésével cca. 786 db végzés és ugyanennyi határozat előállításai és postaköltségét lehet megtakarítani cca. 2 millió forint összegben. Két ügyintéző közel egy éves munkáját igényli jelenleg a feladat, mire a kivetett adó (részben) megtérül, azonban a rendelet módosításával ez az élőképesség erő kapacitás más feladatokra átcsoportosítható.

IV. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

Az építményadó hatálya alá tartozó tárolók, gépjárműtárolók mentes területének növelésével az adóhatósági munka során az adminisztráció csökkentésére, egyidejűleg az állampolgárok teherviselésének és adminisztrációjának a csökkentésére törekszünk.

A gépjárműtárolók sávos adómérték szerinti adóztatásának kivezetése érdekében az építményadó rendelet módosítása biztosítja valamennyi gépjárműtároló tulajdonos részére az azonos adómértékű adó-megállapítást.

A jogszabály értelmezése, egyértelmű alkalmazása tekintetében az építményadó rendelet szövegét szükséges kiegészíteni a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszűnéséhez kapcsolódó építményadó kötelezettség megszűnésének időpontjával és a gépjárműtároló fogalmának bevezetésével.

A rendeletmódosítás elmaradása az adózók adóterheinek növekedését okozza.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI,



TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.



<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2014. (XL 13.) önkormányzati rendelete</p>	<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a/2023. (.....) önkormányzati rendelete az építményadóról szóló 38/2014. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>4. § Mentés az építményadó alól: d) a magánszemély tulajdonában lévő tároló 5 m²-ig, e) a magánszemély a tulajdonát képező rendeltetésszerűen gépkocsi tárolásra használt 15 m²alapterületet meg nem haladó garázs, gépjárműtároló kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából jövedelme származik,</p>	<p>4. § d) a magánszemély tulajdonában álló, legfeljebb 30 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban tároló vagy tároló helyiség elnevezésű, rendeltetésének megfelelően hasznosított épület vagy épületrész, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik, e) a magánszemély tulajdonában álló, rendeltetésének megfelelően hasznosított legfeljebb 30 m² alapterületű gépjárműtároló, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik, azzal, hogy amennyiben a magánszemély az önkormányzat illetékességi területén több gépjárműtároló tulajdonjogával rendelkezik, a legkisebb hasznos alapterületű gépjárműtároló után szerez jogosultságot a mentesség igénybevételére,”</p>
	<p>6. § „(6) A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, lakás, lakrész és üdülő után az építményadó-kötelezettség azon adóév utolsó napján szűnik meg, amelyben az adóalany a szálláshely-szolgáltatási tevékenység megszűnését bejelenti.”</p>

<p>7. § (1) Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.</p> <p>(2)</p> <p>a) Az építményadó éves mértéke alapkutató, alkalmazott kutató, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész után az adóalap</p> <p>aa) 100 m²-t meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;</p> <p>ab) 100 m²-t meghaladó, de 1.000 m²-t meg nem haladó része után 1.700 Ft/m²/év;</p> <p>ac) 1.000 m²-t meghaladó része után 1.792 Ft/m²/év.</p> <p>b) E rendelet alkalmazásában alapkutató, alkalmazott kutató, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész az, amelyet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.) 4. § 32. pontjában meghatározottakra használnak.</p> <p>(3) Az építményadó éves mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló üdülő, lakás, lakrész után 2.152 Ft/m²/év.</p> <p>(4) Az építményadó éves mértéke - a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével - az adóalap</p> <p>a) 100 m²-t meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;</p> <p>b) 100 m²-t meghaladó, de 500 m²-t meg nem haladó része után 1.792 Ft/m²/év;</p> <p>c) 500 m²-t meghaladó része után 2.152 Ft/m²/év.</p> <p>(5) Az építményadó mértékének kiszámításánál adótárgyanként az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve az egy helyrajzi számon lévő nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni.</p>	<p>„7. § (1) Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.</p> <p>(2) <i>Az építményadó mértékének kiszámításánál adótárgyanként az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni.</i></p> <p>(3) Az építményadó mértéke alapkutató, alkalmazott kutató, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész után az adóalap</p> <p>a) 100 m² alapterületet meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;</p> <p>b) 100 m² alapterületet meghaladó, de 1.000 m² alapterületet meg nem haladó része után 1.700 Ft/m²/év;</p> <p>c) 1.000 m² alapterületet meghaladó része után 1.792 Ft/m²/év.</p> <p>(4) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, üdülő, lakás, lakrész után 2.152 Ft/m²/év.</p> <p>(5) <i>Az építményadó mértéke a gépjárműtároló után 566 Ft/m²/év.</i></p> <p>(6) <i>Az építményadó mértéke - a (3)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével - az adóalap</i></p> <p>a) <i>100 m² alapterületet meg nem haladó része után 566 Ft/m²/év;</i></p> <p>b) <i>100 m² alapterületet meghaladó, de 500 m² alapterületet meg nem haladó része után 1.792 Ft/m²/év;</i></p> <p>c) <i>500 m² alapterületet meghaladó része után 2.152 Ft/m²/év.</i>”</p>
<p>9/A § E Rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. civil szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény 2. § 6. pontjában meghatározott szervezetek;</p> <p>2. életvitelszerű tartózkodás: a természetes személy akkor tartózkodik az adó tárgyát képező lakóingatlanban életvitelszerűen, ha:</p> <p>a) ténylegesen az a lakóingatlan szolgál számára lakóhelyül, ahonnan az életét szervezi, így különösen</p>	<p>9/A. § E Rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. <i>alapkutató, alkalmazott kutató, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész: az az épület, épületrész, amelyet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 32. pontjában meghatározott tevékenységekre használnak;</i></p> <p>2. civil szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló törvény szerinti civil szervezet;</p>

rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás – folytatja,

- b) a lakóingatlan családi élete helyszínéül szolgál, annak vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve az elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál;
- c) az adó tárgyat képező lakóingatlan a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakóingatlana, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen lakhatásra használ, a természetes személy nem ritkán vagy alkalmasszerűen, nem az ott lakás vagy tartózkodás látszatának keltése céljából használja a lakóingatlant.

3. üzleti célra hasznosított lakás, lakrész: olyan lakás, lakrész, melyet a Htv. 52. § 26. pontjában meghatározott vállalkozó székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyeként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.

3. életvitelszerű lakhatásra használt lakás, lakrész: a természetes személy akkor használja az adó tárgyat képező lakóingatlant életvitelszerűen lakhatásra, ha

- a) ténylegesen az a lakóingatlan szolgál számára lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi, így különösen rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide tér haza, az életviteléhez szükséges tevékenységeket - **így különösen:** étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás – innen folytatja,
- b) a lakóingatlan családi élete helyszínéül szolgál, annak vonatkozásában közüzemi szolgáltatást vesz igénybe, illetve az elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságnál, közműszolgáltatónál, és
- c) az adó tárgyat képező lakóingatlan a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakóingatlana, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen lakhatásra használ, a természetes személy nem ritkán vagy alkalmasszerűen, nem az ott lakás vagy tartózkodás látszatának keltése céljából használja a lakóingatlant;

4. gépjárműtároló: olyan épület vagy épületrész, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, így különösen: garázs, beálló, gépkocsi beálló, gépjárműtároló, teremgarázs, teremgarázs-beálló, teremgarázs-parkoló, társas garázs, álláshely;

5. üzleti célra hasznosított lakás, lakrész: olyan lakás, lakrész, melyet a vállalkozó székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyeként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.”