Tárgy: Korábbi építményadó-előterjesztések visszavonása és az egyszerűsített kétsávos előterjesztés hivatalos benyújtása

ELŐTERJESZTÉS

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének soron következő ülésére
Tárgy: Egyszerűsített alternatív előterjesztés az építményadóról szóló 15/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítására – a maximális átláthatóság és hivatali végrehajthatóság jegyében
Előterjesztő: Juhász Zoltán önkormányzati képviselő (Loszmann János alpolgármester úr egyetértésével és támogatásával)
Szakértő munkatárs: Márkus Annamária nyugalmazott PM-közgazdász
Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság

I. INDOKOLÁS ÉS ELŐZMÉNYEK: MIÉRT EZ A LEG EGYSZERŰBB MEGOLDÁS?

Az építményadó-reform előkészítése során mind a Hivatal, mind a Képviselő-testület tagjai részéről alapvető elvárásként fogalmazódott meg, hogy az új szabályozás legyen **egységes, rendkívül egyszerű, a lakosság számára azonnal érthető és az Adócsoport számára mindenféle bonyolult manuális korrekció nélkül végrehajtható.**
Jelen előterjesztésünk a Loszmann János alpolgármester úr által felvetett alapötletet és szakértőnk, Márkus Annamária közgazdász számításait ötvözve **a létező legegyszerűbb, mindössze kétsávos halmozott (alapterület-rész alapú) modellt** valósítja meg:

1. **Kétsávos, kristálytiszta bruttó adóalap:** A bonyolult több-sávos rendszerek helyett minden lakáscélú ingatlanra (lakás, lakóház, üdülő) mindössze két kulcs vonatkozik: **300 m²-ig egységesen 870 Ft/m²**, a 300 m² feletti részre pedig **1200 Ft/m²**.
2. **Sávhatári ugrások teljes megszüntetése:** Mivel a számítás halmozott (csak a 300 m² feletti többletterület adózik a magasabb kulccsal), az adó az ingatlan méretével teljesen egyenletesen nő. Egyetlen négyzetméter többlet soha többé nem okoz aránytalan adóugrást.
3. **100%-os jogi és Kúria-megfelelőség:** Az egységes alapadó-tábla teljes mértékben eleget tesz a Htv. 7. § b) pontja és a Kúria határozatai által támasztott szigorú jogi követelményeknek.
4. **A leányfalui állandó lakosok védelme:** A legalább 2 éve életvitelszerűen helyben lakók védelmét – a Htv. 6/A. §-ával összhangban – három sávra bontott százalékos kedvezmény biztosítja (150 m²-ig 55%, 151–300 m² között 25%, 300 m² felett 10%).
5. **Garantált költségvetési stabilitás:** A modell **152,5 millió forint** várható éves építményadó-bevételt biztosít az önkormányzat számára. A legkisebb (80 m²-ig terjedő) lakások adója csökken vagy változatlan marad, az átlagos méretű (81–150 m²) családi házak adóterhe pedig évente 8 000 forintnál kevesebbel változik.

II. RENDELET-TERVEZET

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete az építményadóról szóló 15/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 15/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakáscélú építmény (lakás, lakóház, üdülő) esetén az adó éves mértéke a hasznos alapterület:

a) 300 m²-ig terjedő része után **870 Ft/m²/év**,

b) 300 m² feletti része után **1200 Ft/m²/év** (vagyis 300 m²-ig 261 000 Ft + a 300 m² feletti részre 1200 Ft/m²).”

2. §

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

„(6) Építményadó esetén a magánszemély 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:

a) 150 m²-ig terjedő részére **55%-os adókedvezmény**,

b) 151 és 300 m² közötti részére **25%-os adókedvezmény**,

c) 300 m² feletti részére **10%-os adókedvezmény**

illeti meg, csak ha azt a tulajdonos vagy a haszonélvező életvitelszerűen lakja.”

3. §

A Rendelet kiegészül a következő új (14) bekezdéssel:

„(14) A Képviselő-testület az e rendeletben meghatározott Ft/m² adómértékeket, valamint a kedvezmények értékhatárait a falu gazdasági stabilitásának megőrzése érdekében legalább kétévente, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett hivatalos fogyasztóiár-index (infláció) mértékét figyelembe véve felülvizsgálja, és szükség szerint módosítja.”

4. §

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

III. HATÁROZATI JAVASLAT

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Egyszerűsített alternatív előterjesztés az építményadóról szóló 15/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítására” tárgyú előterjesztést, és felkéri a Jegyzőt, hogy a rendelet-módosítás szövegét a jogalkotási törvény előírásai szerint készítse elő kihirdetésre.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt és az Adóügyi Osztályt, hogy a Rendelet 3. § (11) bekezdését (szociális mentességek és kedvezmények értékhatárai) készítse elő felülvizsgálatra annak érdekében, hogy az legkésőbb 2027. január 1. napjával összhangba kerüljön a 120 000 forintra emelkedő öregségi nyugdíjminimum összegével.

Határidő: következő testületi ülés
Felelős: Polgármester / Jegyző