

Előterjesztés

Az építményadóról szóló 20/2003. (XII.31.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2008. évi költségvetés előkészítése kapcsán azt a feladatot kaptuk a Képviselő-testülettől, hogy a december havi ülésre kerüljön előkészítésre az építményadóról szóló 20/2003.(XII.31.) számú önkormányzati rendelet 5. §-ának módosítása.

A helyi adóról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) alapján az építményadó tekintetében az önkormányzat az adó bevezetéséről, megszüntetéséről, adótárgyak köréről, az adó alapjáról - építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, vagy az építmény korrigált forgalmi értéke - magánszemélyeket érintő további mentességről, valamint az adó évi mértékéről dönthet.

A hivatkozott törvény 7 §. e) pontja alapján az építményadó alapjának alapterület szerinti megállapítása esetén kizárólag az adótárgy fajtája, illetőleg a településen belüli földrajzi elhelyezkedése alapján differenciált adómérték is megállapítható. Jelenleg hatályos rendeletünk alkalmazza a differenciált adómértéket. Az adótárgy fajtája szerint üzlet, műhely, iroda és egyéb építmény került megkülönböztetésre, míg a földrajzi elhelyezkedés alapján két kategória - Rákóczi úti építmény és egyéb helyen lévő építmény – került megállapításra.

A differenciálás feltételeit is a képviselő-testület jogosult megállapítani. A földrajzi elhelyezkedés szerinti differenciálást célszerű lenne felülvizsgálni. Az elmúlt másfél évtized alatt a település kereskedelmi, szolgáltató és ipari szerkezete átrendeződött. A kereskedelmi súlypont ma már megoszlik a Rákóczi út, a Piac tér, a Kossuth utca és a Kisparkoló között, tehát csak a Rákóczi úti üzletek kiemelt adóztatása nem feltétlenül igazságos. Az ipari üzemek a helyi adók bevezetésekor jellemzően a Pusztaszántói úton és a Zrínyi utcában helyezkedtek el. Az elmúlt években kialakult az Ipari Park, viszont a korábbi – jellemzően budapesti központú - üzemek bezárták kapuikat. Az Ipari Parkban jelenleg 9 vállalkozás működik.

A használat jellege szerint jelenleg megkülönböztetünk üzletet, műhelyt, irodát és egyéb építményt.

Az építményadó mértékének törvényi maximuma 900 Ft/m². A Htv. 6. § c) pontja értelmében a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóra vonatkozó törvényi felső mérték 2005. január 1-től a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatók. A Pénzügyminisztérium Illetékek és Önkormányzati Adók Főosztálya 15752/2007. számú tájékoztatása alapján **2008. évben az építményadó tekintetében 1.083,2 Ft/m²/év maximális adómérték alkalmazható.**

Hatályos rendeletünk alapján városunkban a következő adómértékeket alkalmazzuk (az adómértékeket 2000. január 1. naptól alkalmazzuk):

- Rákóczi úton lévő üzlet, műhely, iroda esetében 180 Ft/m²/év,
- egyéb helyen lévő üzlet műhely, iroda esetében 120 Ft/m²/év,
- egyéb építmény (raktár, stb.) esetében 80 Ft/m²/év.

Amennyiben a jelenlegi adómértékek továbbra is hatályban maradnak a vállalkozások a törvényi maximum 7,38 – 11,08 – 16,61 %-át fizetnék. Adómértékbe épített kedvezmény formájában 2007. évben közel 57 millió Ft kedvezményt biztosítottunk a vállalkozások részére.

Az adómérték emelésének hatását az előterjesztés melléklete tartalmazza. A bevétel növekedésének számításánál célszerű figyelmen kívül hagyni a felszámolás alatt lévő vállalkozások építményadóját, mivel annak realizálódása bizonytalan. A számítások 180 Ft/m²-es, 300 Ft/m²-es, 500 Ft/m²-es, 700 Ft/m²-es, 900 Ft/m²-es és a maximális 1.083 Ft/m²-es mértékkel készültek, de a megadott alapján más lehetőségek is könnyen kiszámíthatóak. Az alábbi táblázat a felsorolt adómértékek arányát tartalmazza a maximálisan alkalmazható adómértékhez viszonyítva, illetve az adómértékbe épített – továbbra is biztosított – kedvezmény összegét mutatja be.

Adómérték (Ft/m²)	Maximális adómérték arányában (%)	Adómértékbe épített kedvezmény (Ft/m²)
180	16,62	903
300	27,70	783
500	46,17	583
700	64,64	383
900	83,10	183
1.083	100,00	0

A tervezet az eddigi szabályzással egyezően a nem lakás céljára szolgáló építmények adókötelezettségét tartalmazza, ugyanazzal az adómértékkel. Továbbra is javasoljuk a magánszemélyek tulajdonában lévő garázs építményadó alóli mentesítését.

Hatályos rendeletünk 7.§-a tartalmazta a munkahelyteremtő vállalkozások mentességére, kedvezményére vonatkozó rendelkezést. Az Európai uniós jogharmonizáció miatt ezeket a kedvezményeket határozott idejűvé kellett tenni, 2007. december 31. nappal meg kell szüntetni. A leírtak alapján a 7. § rendelkezéseit hatályon kívül kell helyezni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2009. évtől a közelmúltban elfogadott Htv-t is módosító – az egyes adótörvények módosításáról szóló – CXXVI. törvény alapján be kell vezetni az értékalapú építményadót. Az építményadó alapja az építmény számított értéke lesz, az adó mértéke – nem lakás céljára szolgáló építmények esetében - pedig az adóalap 1,5 %-a. Az építményadó alapjának meghatározásakor különböző korrekciók elvégzésére is szükség lesz. E törvény 3. számú melléklete tartalmazza Nógrád megyére (is) vonatkozó értékhatárokat:

- Üzlet, iroda értékhatárai: 40.000 Ft – 200.000 Ft
- Egyéb építmény értékhatárai: 15.000 – 80.000 Ft.

Szükség lesz települési, településrészi átlagérték megállapításra, továbbá értékövezeteket is ki kell jelölni. Adatszolgáltatást az illetékes adóhatóságtól kérhetünk a településünket jellemző forgalmi érték meghatározása céljából. Tehát – korrekciók nélküli számítással – az üzlet, iroda építményadója 600 Ft és 3.000 Ft között, az egyéb építményé 225 Ft és 1.200 Ft között alakulhat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az építményadó rendelet módosításáról dönteni szíveskedjék.

Rétság, 2007. december 10.


Huszár Zoltán
Jegyző

2007. évi várható építményadó

Megnevezés	Adómérték Ft/m ²	m ²	Ft	Felsz. alatti váll. ép.m ²	Ft	Potenciális adóalap	Ténylege- sen várható Ft
Üzlet, műhely, iroda	120	32 706	3 924 720	7 178	861 360	25 528	3 063 360
Rákóczi úti építm.	180	4 733	851 940		0	4 733	851 940
Egyéb építmény	80	37 813	3 025 040	7 311	584 880	30 502	2 440 160
Összesen		75 252	7 801 700	14 489	1 446 240	60 763	6 355 460

Ebből

Ipari Parkban lévő

Műhely, iroda	120	18 829	2 259 480			18 829	2 259 480
Egyéb építmény	80 Ft	15 457	1 236 560			15 457	1 236 560
Ipari Park össz.		34 286	3 496 040			34 286	3 496 040

Egyéb helyen lévő

Üzlet, műhely, iroda	120	13 877	1 665 240	7 178	861 360	6 699	803 880
Egyéb építmény	80	22 356	1 788 480	7 311	584 880	15 045	1 203 600

Rákóczi úton lévő

Üzlet, műhely, iroda	180	4 733	851 940		0	4 733	851 940
Egyéb helyen l. össz.		40 966	4 305 660	14 489	1 446 240	26 477	2 859 420

2008. évi lehetséges adómérték

	180 Ft/m ² adómérték esetén		300 Ft/m ² adómérték esetén		500 Ft/m ² adómérték esetén	
	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől
Összes adóalap (m²)	60 763					
	10 937 340	4 581 880	18 228 900	11 873 440	30 381 500	24 026 040

Ebből:

Ipari Parkban lévő építmények

34 286	6 171 480	2 675 440	10 285 800	6 789 760	17 143 000	13 646 960
--------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	------------

Egyéb helyen lévő építmények

26 477	4 765 860	1 906 440	7 943 100	5 083 680	13 238 500	10 379 080
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

	700 Ft/m ² adómérték esetén		900 Ft/m ² adómérték esetén		1.083 Ft/m ² adómérték esetén	
	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől	Várható bevétel	Eltérés jelenlegitől
Összes adóalap (m²)	60 763					
	42 534 100	36 178 640	54 686 700	48 331 240	65 806 329	59 450 869

Ebből:

Ipari Parkban lévő építmények

34 286	24 000 200	20 504 160	30 857 400		37 131 738	33 635 698
--------	------------	------------	------------	--	------------	------------

Egyéb helyen lévő építmények

26 477	18 533 900	15 674 480	23 829 300		28 674 591	25 815 171
--------	------------	------------	------------	--	------------	------------

Rétság Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2007. (XII....) rendelete

Az építményadóról szóló 20/2003.(XII.31.) rendelet módosításáról

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló módosított 1990. évi C. törvény 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján az építményadóról szóló 20/2003. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

A rendelet 5. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép.

5.§. /1/ Az adó évi mértéke a 4. § szerinti adóalap után
..... ingatlan esetén Ft/m²

..... ingatlan esetén Ft/m²

..... ingatlan esetén Ft/m²

2.§

2.§ /1/ E rendelet 2008. január 1. napján lép hatályba
/2/ A rendelet 7. §-a hatályát veszti. Ezzel egyidejűleg a 8. § átszámozásra kerül 7. §-ra.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Huszár Zoltán
jegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetésének napja: 2007. december ...

Huszár Zoltán
jegyző