

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Polgármestere

Szám: 178/2024.(XI.8.)

Nyílt ülés



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Az előterjesztést tárgyaló testület megnevezése: **Közgyűlés**

J A V A S L A T

építményadóról szóló rendelet módosítására

Székesfehérvár, 2024. november 4.

Előterjesztő: Dr. Cser-Palkovics András
polgármester

Előzetesen tárgyalja:
Pénzügyi, Költségvetési, Jogi Bizottság

Előkészítésért felelős:
Dr. Bóka Viktor címzetes főjegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Jelen előterjesztés keretében Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: építményadó rendelet) módosítására az alábbiak szerint teszok javaslatot.

Az előterjesztés szerint módosul egyrészt a kereskedelmi használati módú építményekre vonatkozó adómérték, másrészt jogharmonizációs okból pontosításra kerül a rendelet munkásszállókra vonatkozó értelmező rendelkezése.

1. Az építményadó 2011. évi bevezetése óta alapvető helyi adópolitikai elv és gyakorlat, hogy a nagy hasznos alapterületű, kereskedelmi használati módú, jellemzően külföldi érdekeltségű - és a gyakorlatban a termelő, szolgáltató ágazatokhoz képest sokkal kevesebb helyi iparüzési adót fizető - építmények adóztatása a törvényi maximum adómértéken történik. Ettől az idei évben eltértünk, mikor is kizárólag adómérték csökkentésekről döntött a Közgyűlés, és így ez az adómérték sem lett a maximumhoz igazítva. A lehetséges 2 508,6 Ft/m²/év mérték helyett ezen építmények után 2024. évben is 2 190 Ft/m²/év mértékkel került megállapításra az adó.

Az elmúlt évek magas inflációs adatai miatt a 2025. évi valorizált adómaximum 2 950,1 Ft/m²/év. A módosítási javaslat szerint a kereskedelmi használati módú építmények esetében a 300 m²-t meghaladó hasznos alapterület feletti alapterület után 2025. január 1. napjától 2 950 Ft/m²/év adómértéket kíván alkalmazni az Önkormányzat.

A változtatás 120 adóalany 172 darab építményét érinti, és 164 millió forint többletbevételt jelent az Önkormányzat számára. Fontos kiemelni, hogy a legnagyobb hasznos alapterületű építmények - amelyek után az adónövekmény jelentős része képződik – jellemzően külföldi tulajdonosi érdekeltségbe tartoznak.

Jelenlegi	Adómérték Ft/m ² /év					
	0-50 m ² között	50-15.000 m ² között	15.000 m ² felett	50-300 m ² között	300 m ² felett	Fix mérték
általános 50 és 15000 m ² közötti építményeknél	750	1 400				
általános 15000 m ² feletti építményeknél	750	1 500	700			
kereskedelmi	750			1 500	2 190	
munkásszálló						200
parkolóház						500
tömegsport 3000 m ² felett						0
Társasház közös helyiségek						0

2025. évi javasolt	Adómérték Ft/m ² /év					
	0-50 m ² között	50-15.000 m ² között	15.000 m ² felett	50-300 m ² között	300 m ² felett	Fix mérték
általános 50 és 15000 m ² közötti építményeknél	750	1 400				
általános 15000 m ² feletti építményeknél	750	1 500	700			
kereskedelmi	750			1 500	2 950	
munkásszálló						200
parkolóház						500
tömegsport 3000 m ² felett						0
Társasház közös helyiségek						0

2. Az előterjesztésnek része egy **technikai módosítási javaslat** is, ami a munkásszálló használati módra vonatkozó értelmező rendelkezésre vonatkozik. Erre azért van szükség, hogy összhangban legyen a helyi rendelet a 2024. februárban módosított jogszabállyal, a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelettel. (a továbbiakban: Korm.r.). A Korm.r. 2. § (2) bekezdés a) pontja – mely rögzítette,

hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 1. számú melléklet 8.6. f) pontja szerinti munkásszállásnak minősülő elhelyezésre nem terjed ki a kormányrendelet hatálya – 2024. február 17-től nem hatályos. Ezen túlmenően – ugyanezen időponttól – a Korm.r. 1. számú melléklet táblázatának 19. pontjában, és a 2. számú melléklet VI. pontjában rögzítésre került a pihenőház altípusaként a munkásszállás. A jogszabályváltozás következtében az építményadó rendelet 2. § 2. c) pontjában szereplő Szja tv. szerinti munkásszállás külön besorolása indokolatlanná vált, mivel az gyakorlatilag bekerült 2. § 2. b) pontba. A szabályozás lényege változatlan, csak a **Székesfehérváron székhellyel és/vagy telephellyel rendelkező (városban helyi ipariüzési adófizető) vállalkozások által Székesfehérváron foglalkoztatott munkavállalók elszállásolását szolgáló munkásszállások részesülhetnek a kedvezményes adómértékben.**

II.

Az érdekképviselési feladatokat ellátó Fejér Megyei Kereskedelmi és Iparkamarát tájékoztattuk a módosítási javaslatunkról, melyre ez idáig visszajelzés nem érkezett.

III.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítőjének előzetes hatásvizsgálattal kell felmérnie a szabályozás várható következményeit, a 18. §-a szerint pedig a jogszabály előkészítője a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait és az indokolás közzétételére vonatkozó álláspontját.

Előzetes hatásvizsgálat

I. Várható társadalmi hatások

Az építményadóról szóló rendelet módosítása szinte kizárólag gazdálkodó szervezeteket érint. Az építményadó rendelet módosításával előálló többletforrás további fedezetet biztosít az önkormányzati feladatok ellátásához, egyebek mellett különösen ahhoz, hogy a Székesfehérváron élő, dolgozó állampolgárok részére továbbra is megfelelő színvonalon biztosíthatóak legyenek az egészségügyi, az egyéni gondoskodást nyújtó szociális alapellátások és szakellátások, a köznevelési (óvodai), a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti (bölcsődei) ellátások.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A módosítások 164 millió forint éves többlet adóbevételt jelentenek az önkormányzat számára és ugyanennyi többlet terhet a gazdasági szereplőkre. Fontos kiemelni, hogy ezek a legnagyobb hasznos alapterületű, kereskedelmi használati módú építmények - amelyek után az adónövekmény jelentős része képződik – jellemzően külföldi tulajdonosi érdekeltségbe tartoznak. Ezen adóalanyok a termelő, szolgáltató ágazatokhoz képest sokkal kevesebb helyi iparüzési adót fizetnek.

III. Várható környezeti és egészségi következmények

Ilyen következmények nem definiálhatók.

IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletalkotás következtében kiadandó adófizetési kötelezettséget módosító határozatok elkészítése és kiküldése a hivatal jelenlegi munkaszervezetével megoldható.

V. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet alkotás elmaradása esetén nem nőnek az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges pénzügyi források.

VI. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet megalkotása nem igényel több személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi forrást.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni és a rendeletet elfogadni szíveskedjék!

Dr. Cser-Palkovics András
polgármester

Általános indokolás

A Közgyűlés 2023. decemberében megalkotta az építményadóról szóló 47/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 34/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Mód.rendelet), melynek a 2025. január 1. napján hatályba lépő 1. § (2) bekezdése definiálta a munkásszálló fogalmát. Időközben a munkásszálló hasznosítású célú építmény magasabb szintű jogszabályban leírt definíciója megváltozott. Ebből adódóan a Mód. rendelet 1.§ (2) bekezdése nem kell, hogy hatályba lépjen, azonban meg kell teremteni a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelést.

Emellett változtatásra kerül a 300 m² hasznos alapterületet meghaladó, kereskedelmi célra szolgáló építmények 300 m² feletti területére vonatkozó adómérték.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A munkásszálló fogalom újraszabályozásra kerül.

A 2. §-hoz

Az építményadó mértékét rögzíti 2025. január 1-től, de kizárólag azon kereskedelmi célra szolgáló építmények esetében, melyek hasznos alapterülete a 300 m²-t meghaladja. Ezen építmények hasznos alapterületének 300 m²-t meghaladó része után az építményadó mértéke 2.190 Ft/m²/év mértékről 2.950 Ft/m²/év mértékre változik.

A 3. §-hoz

Arról rendelkezik, hogy nem lép hatályba az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 34/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése.

A 4. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról és az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 34/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek hatályba nem lépéséről

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. §-ában és 43. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„2. *munkásszálló hasznosítási célú építmény:* olyan építmény, amely

- a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § 5. pontja alapján közösségi szálláshelynek minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel vagy
- b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet 2. melléklet VI. pontja alapján „C” vagy „B” kategóriájú pihenőháznak (munkásszállásnak) minősül és a jegyző által vezetett nyilvántartásban szerepel,

amennyiben az építményben kizárólag székesfehérvári székhelyű vagy telephelyű vállalkozás Székesfehérvár közigazgatási határain belül munkát végző munkavállalóinak elszállásolása történik.”

2. §

A Rendelet 5. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó évi mértéke kereskedelmi célra szolgáló építmény esetén)

„c) az építmény hasznos alapterülete 300 m²-t meghaladó része után 2 950 forint/m².”

3. §

Nem lép hatályba az építményadóról szóló 47/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 34/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és 2025. január 2-án hatályát veszti.

dr. Cser-Palkovics András
polgármester

dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző

Záradék: A rendeletet 2024. november-án kihirdettem.

dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző