



Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő
Ádánd, 2026. október 16.


Kovács Gréta
jegyző

5 . n a p i r e n d i p o n t

ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. október 20-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi adórendelet felülvizsgálata

Előterjesztő: Csaba Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Kovács Gréta jegyző

A határozathozatalhoz a Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség szükséges.**

A határozathozatal a Mötv. 48.§ (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat által bevezetett helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosítja azokat. A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott önkormányzati rendelet alapján végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok alapján lehetséges: Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozott új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

Az adómértékek változtatására, emelésére irányuló önkormányzati rendeletmódosítást - a fenti rendelkezések értelmében - legkésőbb 2026. december 1-ig ki kell hirdetni, hogy 2027. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható, vagyis amennyiben az adórendelet módosítása új adónem bevezetésére, vagy adómérték növelésére irányul, annak 2026. évközi hatálybaléptetésére nincs lehetőség, kizárólag január 1-jétől léphet hatályba.

Az önkormányzat 2026. évi munkatervében szerepel, hogy a képviselő-testület az októberi ülésén tárgyalja a helyi adórendelet - azaz a helyi adókról szóló 12/2014. (XI.21.) önkormányzati rendelet - felülvizsgálatáról szóló előterjesztést.

A Htv. a települési önkormányzatok számára lehetőséget ad, hogy az önkormányzat gazdálkodásához szükséges bevételeinek megteremtése érdekében helyi adókat vezessen be, melyeknek mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességeihez igazodóan - a törvényben meghatározott felső (adómaximum) határookra figyelemmel - megállapítsa. Ugyanakkor a helyi önkormányzat kötelessége, hogy a helyi sajátosságokat, illetve az adóalanyok teherviselő képességét figyelembe vegye.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle — az önkormányzat döntése szerinti — adó fizetésére kötelezheti a kettős adóztatás elkerülése miatt. E miatt majd a bevezetni kívánt adónemre tekintettel szükséges lehet a magánszemélyek kommunális adója vonatkozásában is a mentességek körének újbóli meghatározása is.

A Htv. 26. §-a alapján a magánszemélyek kommunális adójánál az adó évi mértékének felső határa adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként legfeljebb 17.000 Ft. A Htv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerint az iparüzési adónál az adó évi mértékének felső határa az adóalap 2 %-a.

Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Képviselő-testület 2027. január 1-től új adónemet kíván bevezetni, illetve a korábban bevezetett adónemek mértékén kíván változtatni, azt legkésőbb 2026. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2027. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

A képviselők által előzetesen jelzett, esetlegesen bevezetni kívánt adónemek jellemzése

Építményadó:

Az építményadó tárgya az épület és az épületrész (Htv. 11. §). Az adókötelezettség a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az épület tényleges használatba vételét követő év első napján keletkezik. Ha az épületet lebontják, az adókötelezettség a lebontás évének utolsó napján szűnik meg.

Az adó alanya az a személy, aki az év első napján az épület tulajdonosa. Ha az épületet vagyoni értékű jog terheli, például haszonélvezeti jog, úgy a jog jogosultja az adóalany. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok egymás között kötelesek az adót megosztani.

A Htv. törvényi szinten meghatároz bizonyos mentességeket, amelyeket az önkormányzat nem vonhat meg. Ezek közé tartozik például az önkormányzat és az állam tulajdonában álló épület, a szükséglakás, a kizárólag az önkormányzat által meghatározott célra hasznosított épület, valamint egyes mezőgazdasági és szociális célú ingatlanok.

Az önkormányzat ezen felül saját rendeletben további mentességeket és kedvezményeket biztosíthat. Az önkormányzati kedvezményrendszerek jelentősen eltérnek egymástól.

Az építményadót az önkormányzat kétféle módszer szerint vetheti ki, és ez az egyik legfontosabb körülmény, amellyel tisztában kell lenni (Htv. 15. §).

Az első lehetőség az alapterület szerinti adózás. Ebben az esetben az adó alapja az épület négyzetméterben mért hasznos alapterülete, a törvény szerinti adómaximum 2026-ban 3.059,3 Ft/m², ezt a törvényi maximumot az önkormányzat nem lépheti túl, de ennél alacsonyabb mértéket is megállapíthat.

A második lehetőség a korrigált forgalmi érték szerinti adózás. Ebben az esetben az adó alapja az ingatlan forgalmi értéke, az adó mértéke pedig legfeljebb ennek 3,6 százaléka évente.

A két módszer az önkormányzat választása, nem az adózóé. Az önkormányzat rendeletében rögzíti, hogy a saját illetékességi területén melyik módszert alkalmazza – ez egységesen vonatkozik minden érintett ingatlanra, a vállalkozó nem dönthet úgy, hogy a másik módszer szerint fizeti meg az adót.

A korrigált forgalmi érték az ingatlan piaci értékének olyan módosított változata, amely figyelembe veszi az ingatlan sajátosságait: műszaki állapotát, elhelyezkedését, funkcióját és egyéb jellemzőit. Nem egyenlő az ingatlan vételárával, és nem azonos a könyv szerinti értékkel sem.

Az érték megállapításának pontos módszertana önkormányzatonként és esetenként eltérhet – a gyakorlatban előfordulhat szakértői értébecslés, illetve az önkormányzat által alkalmazott összehasonlító szempontok figyelembevétele is, de ennek konkrét eljárását mindig az adott önkormányzat gyakorlata és az illetékes adóhatóság tájékoztatása alapján javasolt tisztázni, esetről esetre. Ha az adózó által megjelölt érték és az önkormányzat által megállapított érték eltér egymástól, az adóhatóság helyszíni szemlét tarthat, vagy független szakértőt rendelhet ki. Vitás esetben az

adózonak általában érdemes tudnia igazolni az általa alkalmazott értéket, például egy hitelesített értékbecslés benyújtásával.

Ez különösen fontos abban az esetben, ha az önkormányzat a forgalmi érték alapján veti ki az adót: az alaptalan vagy rosszul dokumentált értékmeghatározás könnyen adóhiányt vagy vitát eredményezhet.

Az önkormányzati adóhatóság az építményadó ellenőrzésekor elsődlegesen az adóalap-megállapítás helyességét vizsgálja. Ennek keretében bekérheti az ingatlan alaprajzát, műszaki dokumentációját, használatbavételi engedélyét, valamint a vállalkozó által alkalmazott értékbecslést.

Telekadó

A telekadót az önkormányzat az illetékességi területén lévő telek után vetheti ki (Htv. 17. §).

Az adókötelezettség

a) a belterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napján,

b) a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján,

c) erdőnek minősülő telek esetében

ca) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy

cb) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését

követő év első napján

d) a tanyaként nyilvántartott földterület esetében a tanyaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését követő év első napján,

e) az építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján

keletkezik.

Az adóalany az a személy, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Vagyoni értékű jog esetén a jog jogosultja az adóalany. A telekadóra is igaz, hogy bérleti viszony esetén a tulajdonos az adóalany, nem a bérlő.

Különösen figyelni kell arra, hogy az építményadó és a telekadó párhuzamosan keletkezhetsz: ha egy vállalkozás épülettel és telekkel is rendelkezik, mindkét adónem vonatkozhat rá, és mindkettőt külön kell teljesíteni az adott önkormányzat felé.

Mentességek

A Htv. törvényi szinten mentesíti

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrészt,
- b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-át,
- d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági területet (övezetet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.
- e) az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingó- és ingatlanvagyon.

Az önkormányzatok ezen felül saját rendeletben további mentességeket biztosíthatnak, például beépítési kötelezettség teljesítése esetén, vagy meghatározott területfelhasználási célokhoz kapcsolódóan – ezek köre és feltételei önkormányzatonként jelentősen eltér.

A telekadót szintén kétféle módszerrel lehet megállapítani (Htv. 21–22. §).

Az első módszer a telek négyzetméterben mért területe alapján számítja az adót. A törvényi maximum itt 2026. évben 556,2 Ft/m² évente, ezt az önkormányzat nem lépheti túl, de alacsonyabb mértéket megállapíthat.

A második módszer a telek korrigált forgalmi értéke alapján számítja az adót. A törvényi maximum 3 százalék évente.

A módszer megválasztása az önkormányzat rendeletében rögzített, nem az adózó döntése.

A telekadó gyakorlati alkalmazása során számos speciális helyzet merülhet fel, amelyek külön figyelmet igényelnek.

Osztatlan közös tulajdon esetén az adókötelezettséget a tulajdoni hányad alapján kell megosztani a tulajdonosok között. Ez adminisztratív szempontból bonyolult lehet, különösen, ha a tulajdonosok nem értesülnek egymás adókötelezettségéről, vagy ha a tulajdoni arányok megváltoznak.

Építési tilalom alatti telkek törvényi mentességet élveznek (Htv. 19. §), azonban a mentesség nem automatikus. Ez esetben az adózónak kell igazolnia a tilalom fennállását az illetékes hatóság igazolásával.

Mezőgazdasági terület belterületté minősítésekor az adókötelezettség az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést követő év első napján keletkezik.

A helyi adóztatás fő célja, hogy az önkormányzatoknak olyan forrásaik legyenek, amelyek folyamatos és kiegészítő jellegű bevételeként jelennek meg, finanszírozzák az önkormányzatok kötelező és önként vállalt feladatait, fedezik az önkormányzatok szolgáltatásait.

Ádánd Község Önkormányzata a jelenleg hatályban lévő a helyi adókról szóló 12/2014. (XI.21.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) utoljára 2025. évben módosította, ami 2026. január 1. napján lépett hatályba. Akkor a Rendeletet a Somogy Vármegyei Kormányhivatal „adóigazgatási és kereskedelmi igazgatás ágazatban” téma vizsgálat megállapításai miatt volt szükséges módosítani. Az adómértékek vonatkozásában a Rendelet 2014. évi megalkotását követően módosításra nem került.

A Rendelet alapján Ádánd közigazgatási területére magánszemélyek kommunális adóját és helyi iparüzési adót vezetett be.

A kommunális adó mértéke adótárgyanként illetve lakásbérleti jogonként 5.000 Ft, a 2026. évben alkalmazható 47.279,6 Ft/adótárggyal szemben.

A helyi iparüzési adó mértéke az állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén a korrigált nettó árbevétel 1,5 %-a. A megállapítható adómérték maximuma: 2 %.

A közüzemi szolgáltatások díjának emelkedése miatt az önkormányzati épületek fenntartása, valamint a fenntartott intézmények finanszírozási költségei egyre nagyobb terhet rónak az önkormányzatra.

A befolyt adó egyre kisebb hányadát jelenti az önkormányzati költségvetésnek, ezért indokolt az adórendeletet felülvizsgálni és a módosítási igényeket megfogalmazni, hogy 2026. november hónapban el lehessen fogadni a módosított (vagy új) adórendeletet a 2027. január 1. napjától való bevezethetőség érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és álláspontjukat kialakítani szíveskedjenek!

Ádánd, 2026. október 16.



Csaba Szilvia

Csaba Szilvia
polgármester

	Magánszemély kommunális adója Ft/év		Építményadó	Telekadó
Balatonszabadi	magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló lakás esetén	39 000	700 forint/m ²	1500 m ² -ig 12.-forint/m ²
	magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló belterületi, zártkerti és külterületi egyéb nem lakás céljára szolgáló (gazdasági) épület – pince, prásház – esetén	15 000		
	nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga esetén	10 000		
	adóátárgyanként, illetve lakásbérleti jogonként	7 000		
Siófut	a) amennyiben a telken építmény található:		700 forint/m ²	épülettel be nem épített telek, telekrész esetén:
	aa) a magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló lakás esetén	36 000		aa) 1 500 m ² -ig 60 forint/m ² ,
	ab) a magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló belterületi, zártkerti és külterületi egyéb nem lakás céljára szolgáló gazdasági épület – pince, prásház - esetén	12 000		ab) az 1 500 m ² feletti telekrészre 25 forint /m ² ,
	b) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga esetén	12 000		ac) a 10 000 m ² feletti telekrészre 1 forint/m ² minden egyéb telek esetén: 0 forint/m ²
Som	a) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló épülettel be nem épített telek esetén	12 000	0-300 m ² -ig: 700 forint/m ²	a) épülettel be nem épített telek, telekrész esetén:
	b) amennyiben a telken építmény található			aa) 1500 m ² -ig 70 forint/m ² ,
	ba) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló lakás esetén	36 000		ab) az 1500 m ² feletti telekrészre 35 forint/m ² ,
	bb) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló belterületi, zártkerti és külterületi egyéb nem lakás céljára szolgáló (gazdasági) épület – pince, prásház – esetén	12 000		b) minden egyéb telek, telekrész esetén: 0 forint/m ² .
Nyim	c) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga esetén	12 000	300 m ² feletti rész: 1600 forint/m ²	
	a) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló épülettel be nem épített telek esetén	24 000		a) épülettel be nem épített telek, telekrész esetén
	b) amennyiben a telken építmény található:			aa) 1500 m ² -ig 70 forint/m ²
	ba) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló lakás esetén	47 000		ab) az 1500 m ² feletti telekrészre 40 forint/m ²
Nagyberény	bb) magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló belterületi, zártkerti és külterületi egyéb nem lakás céljára szolgáló (gazdasági) épület – pince, prásház – esetén	20 000	900 forint/m ²	ac) a 10 000 m ² feletti telekrészre 1 forint/m ²
	c) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga esetén	20 000		b) minden egyéb telek, telekrész esetén: 0 forint/m ²
	a) magánszemély tulajdonában álló üzleti célt nem szolgáló lakás esetén	6 000		
	b) nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérlet esetén	6 000		
	c) magánszemély tulajdonában álló belterületi, üzleti célt nem szolgáló, lakóház építésére alkalmas, épülettel be nem épített telek esetén	10 000	600 Ft/m ²	
	d) magánszemély tulajdonában álló belterületi, üzleti célt nem szolgáló, minden egyéb telek esetén	5 000		

TÁJÉKOZTATÓ

az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, vármegyei kormányhivatalok részére az egyes
tételes helyi adómértékek valorizációjáról
2026. január 1-jétől

Tisztelt Polgármester Asszony / Úr!

Tisztelt Főjegyző Asszony / Úr!

Tisztelt Jegyző Asszony / Úr!

Tisztelt Kapcsolattartók!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel – megállapítsa. A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) az alábbi honlapon érhetők el: https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát a fentebb hivatkozott adónemekben az adómaximumot 2026. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2026.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3059,3 Ft/m ²
Telekadó:	556,2 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója:	47279,6 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	834,3 Ft/fő/vendégéjszaka

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni. A tájékoztató – mely joghatással nem bír – nem kötelezi az önkormányzatok képviselő-testületét arra, hogy az általa bevezetett (vagy bevezetni kívánt) adó esetén az adó mértékét az adómaximumon állapítsa meg.

Üdvözlettel,

Önkormányzati ASP Alkalmazásokat Támogató Főosztály