

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2025. október 27. (hétfő) 16:30
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat az adókedvezmények körének bővítésére érkezett kezdeményezés elbírálására
<i>Előterjesztő:</i>	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester Babjáné Bocsok Anna jegyző
<i>Döntéshozatal:</i>	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	-
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	-
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2016. (II. 19.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) döntött az építményadó és a telekadó bevezetéséről.

A Rendelet alapján – összhangban a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény előírásaival - **adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: **építmény**).

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6.§ (1) bekezdés d) pontja alapján az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítse.

A Rendelet 5.§-a rendelkezik az adókedvezményekről, a (1) bekezdésben foglaltak alapján az adóalap és az adó mérték szorzataként számított adóból 30 % kedvezmény illeti meg a lakásingatlanban életvitelszerűen lakó magánszemély adózót.

Településünk 2 lakója írásban megkereste az önkormányzat jegyzőjét, azzal, hogy kéri a Képviselő-testülettől, vizsgálja felül a Rendeletet oly módon, hogy az adókedvezmények közé emelje be „a lízingelt lakásingatlanban életvitelszerűen lakó magánszemély lízingbevevő” fogalmát, ezzel megszüntetve a pénzügyi ingatlanlízinget igénybe vevőket érintő joghátrányt.

Beadványukban az alábbiakat fogalmazták meg:

„2019 óta élünk Budajenőn a családommal egy új építésű házban, melyet zárt végű pénzügyi lízinggel lízingelünk az OTP Ingatlanlízing Zrt-től. Ez technikailag azt jelenti, hogy a ház jelenleg az OTP Ingatlanlízing tulajdonát képezi, mi az ingatlan tulajdoni lapján lízingbe vevőként vagyunk feltüntetve, és mivel zárt végű, automatikusan mi leszünk a tulajdonosok. (ennek megfelelően a beköltözéskor a NAV részére már fizettünk ingatlanszerzési illetéket)

Az OTP Ingatlanlízing Zrt. “az ingatlanokat pénzügyi lízingbe adja magánszemélyek részére, akik a lízingszerződés futamideje alatt kizárólagosan használják és birtokolják azokat, utána pedig már jogi értelemben is tulajdonosként teszik mindezt. A lízingkonstrukcióra jellemző általános üzleti gyakorlatnak megfelelően a lízingbe vevők, mint áthárított költséget kötelesek megfizetni az ingatlant terhelő adókat.” (ez a mi esetünkben 2023-ban 134.000 forint építményadót jelentett, mivel az OTP Ingatlanlízing Zrt. azt helyesen tovább számlázta a részünkre)

Az ilyen lízingszerződések “célja és lényege a lízingbe vevők, mint magánszemélyek javára történő tulajdonszerzés finanszírozása. Amennyiben ez a finanszírozás hitel formában történik, akkor nincs építményadó fizetési kötelezettség (magánszemély tulajdonos nem fizet adót) míg, ha ugyanez lízingformában, akkor igen (társaság a tulajdonos, tehát igen). A lízingbe vevők tehát a jelzáloghitellel finanszírozott ingatlanvásárlókkal szemben hátrányt szenvednek, holott csak a tulajdonszerzésük finanszírozása eltérő (nem jelzálog, hanem tulajdonjog szolgál az ügylet biztosítékaul).”

A fenti idézetek az OTP Ingatlanlízing Zrt. korábbi hivatalos állásfoglalásaiból vannak kiemelve (csatolva). Tisztában vagyunk vele, hogy Budajenőn magánszemélyként is fizetnénk építményadót, ennek mértéke azonban jóval csekélyebb lenne a jelenleginél.

A rendelkezésünkre álló információk alapján ennek a ránk nézve hátrányos helyzetnek a megszüntetése okán számos önkormányzat módosította a helyi adókról szóló rendeletét úgy, hogy akik lízingelik ingatlanjukat, szintén magánszemélyként adóznak és nem, mint gazdasági társaság.

Arra szeretném kérni önt, illetve a budajenői képviselő-testületet, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. felhatalmazása alapján alkotott építményadóról szóló rendeletét a fenti hátrányos helyzet megszüntetése végett minél hamarabb (lehetőleg még az idén) módosítani szíveskedjen úgy, hogy a lízingkonstrukcióban a lízingbe vevők által birtokolt és használt, de a lízingbeadó társaság tulajdonában lévő építmények után magánszemélyként és ne gazdasági társaságként, többszörös összeget adózzunk.

A kérelem beérkezését követően írásban megkerestem az Otp Ingatlanlízing Zrt-t, kérve közreműködésüket az alábbiakra vonatkozó tájékoztatás adásával:

- a lízingkonstrukcióra jellemző általános üzleti gyakorlatuk, azon belül kérem térjenek ki arra, hogy a lízingbevevőkre áthárítják-e az ingatlant terhelő adókat?
- amennyiben az Otp Ingatlanlízing Zrt. fizeti a lízingkonstrukciók esetén az ingatlant terhelő adókat, kérem adjanak tájékoztatást, ez hány darab budajenői ingatlan vonatkozásában igaz (nem kérünk sem az ingatlanról, sem a tulajdonosáról konkrét adatot megadni).

Az Otp Ingatlanlízing Zrt. válasza az előterjesztés kiküldéséig nem érkezett meg, az ülésen beérkezés esetén ismertetésre kerül.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rendelet felülvizsgálatát – az ismertetett kezdeményezéstől függetlenül – indokoltnak tartjuk, különösen az adókedvezményekre vonatkozó szabályozás racionálisabbá és áttekinthetőbbé tétele érdekében. A rendelet módosítása nemcsak átgondolást, a főbb rendezőelvek megfogalmazását igényli, hanem szükség van megalapozó számítások elvégzésére is, figyelembe kell venni az önkormányzat elvárt bevételeit és a helyi lakosok teherviselő-képességét egyaránt.

A Közös Önkormányzati Hivatalban a helyi adóügyek intézése kapcsán problémák adódtak. A feladatokat jelenleg ellátó ügyintéző szembesült számos, a korábbi évekből eredő elmaradásokkal, hiányosságokkal, ezek mielőbbi felszámolása, orvoslása folyamatban van, és kiemelt prioritást élvez. Leírtak miatt azonban jelenleg nincs kapacitás a helyi adórendelet átfogó felülvizsgálatának és fentiek szerinti módosításának alapos előkészítésére. Amikor sikerül naprakész állapotot elérni, napirendre, a képviselő-testület elé kerülhet a téma.

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

„A” Határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testület megtárgyalta az adókedvezmények körének bővítésére érkezett kezdeményezés elbírálásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület a kezdeményezéssel egyetért, ezért felkéri a jegyzőt, hogy készítse elő az építményadóról és telekadóról szóló önkormányzati rendelet módosítását, mellyel az adókedvezmények közé beemelésre kerül „a lízingelt lakásingatlanban életvitelszerűen lakó magánszemély lízingbevevő” is. A testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen döntésről a kezdeményezőt tájékoztassa.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: jegyző

„B” Határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testület megtárgyalta az adókedvezmények körének bővítésére érkezett kezdeményezés elbírálásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület az építményadóról és telekadóról szóló önkormányzati rendeletét nem kívánja az adókedvezmények körének bővítésével módosítani. A testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen döntésről a kezdeményezőt tájékoztassa.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: jegyző

Budajenő, 2025. október ..

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Babjárné Bocsok Anna
jegyző