

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros Kormányhivatala V-B-004/00933-1/2012. számon törvényességi felhívást tett a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Önk. R.) kapcsolatban, amelyben kérte a rendelet 60 napon belüli felülvizsgálatát és a jogsértés megszüntetését.

Az Önk. R. kifogásolt 2. § a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„2. § *Mentes az építményadó alól*

a) lakás esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező tulajdonos és a tulajdonosnak a lakásban bejelentett lakóhellyel rendelkező egyenes ági hozzátartozója után személyenként 30 m², de legalább 100 m² hasznos alapterület,”

A törvényességi felhívás hivatkozik az Alkotmánybíróság 55/2008. (IV. 24.) AB határozatára, amely megállapítja, hogy az állandó lakosok csoportjának a nem állandó lakosok csoportjához képest nincsenek olyan speciális jellemzői, amelyek a konkrét esetben a két csoport közötti különbségtételt a vagyoni típusú adónak minősülő építményadó szempontjából alkotmányosan indokoltá tehetnék. Hasonló álláspontra helyezkedett a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5017/201/8 számú határozatában. A fentiek alapján Budapest Főváros Kormányhivatala álláspontja szerint az Önk. R. 2. § a) pontja kizárja az építményadó megfizetése alól mentesülők körében azokat a tulajdonosokat, akiknek kizárólag lakás céljára használt épület, épületrész, helyiség megjelölésű ingatlan nem lakóhelyként, hanem tartózkodási helyként van feltüntetve a lakcímnnyilvántartásban. Ez hátrányos és önkényes megkülönböztetésnek minősül az adóalanyok homogén csoportja szempontjából.

Az Önk. R. 2. § a) pontjának módosítása a fentiek szerint a lakóhellyel rendelkező tulajdonos, illetve a tulajdonos egyenes ági hozzátartozója mellett kiegészítésre kerül a tartózkodási helyvel rendelkező tulajdonossal, illetve a tulajdonos egyenes ági hozzátartozójával.

A törvényességi felhívás az előterjesztés 2. melléklete.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § c) pontja rendelkezik a helyi adók mértékének megállapítása során alkalmazandó szempontokról. Ennek értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan megállapítsa a következő szabályozást figyelembe véve. A hasznos alapterület szerint meghatározott építményadóra, valamint az alapterület szerint meghatározott telekadóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a fogyasztói árszínvonal változásával – 2003. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak.

A Htv. értelmében az építményadó évi mértékének felső határa 1100 Ft/m², a telekadó évi mértékének felső határa 200 Ft/m². A törvényi felső határok és a figyelembe veendő időszak egyes éveinek fogyasztói árindexe együttesen (ezek szorzata) határozza meg az adónemekben a tárgyévi adómaximumot.

A Központi Statisztikai Hivatal teszi közzé a fogyasztói árszínvonal-változás (infláció) adatait, amelynek alapján a Nemzetgazdasági Minisztérium rendszerint október hónap folyamán hivatalos közleményt ad ki az építményadó és telekadó megállapítható mértékének maximumáról. Az így megállapított adómértékek keretén belül van lehetősége a Képviselő-testületnek a helyi adók 2013. évi mértékének meghatározására.

A minisztériumi közlemény még nem áll rendelkezésemre, ezért a 2013. évre vonatkozó adómértékeket az előterjesztés nem tartalmazza.

2007. évtől az építmény- és telekadó érvényes felső határai, valamint a Budapest X. kerületben elfogadott adómértékek az alábbiak szerint alakultak:

	Építményadó felső határa (Ft/m²)	X. kerületben bevezetett építményadó mérték (Ft/m²)	Telekadó felső határa (Ft/m²)	X. kerületben bevezetett telekadó mérték (Ft/m²)
2007. év	1042	900	231	200
2008. év	1083	1080	240	240
2009. év	1169	1169	259	259
2010. év	1241	1169	275	259
2011. év	1293	1169	287	259
2012. év	1658	1169	301	259

Az összes adóbevétel (építményadó, telekadó, gépjárműadó, idegenforgalmi adó) a következőképpen alakult:

2007. év	3 240 994 eFt
2008. év	3 584 067 eFt
2009. év	3 781 312 eFt
2010. év	4 017 494 eFt
2011. év	3 731 499 eFt
2012. I. félév	1 881 339 eFt

A méltányossági kérelmek száma:

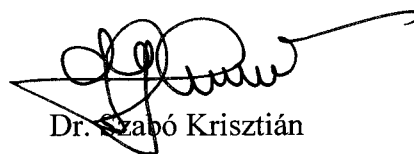
2006. év	192 db
2007. év	205 db
2008. év	233 db
2009. év	414 db
2010. év	250 db
2011. év	221 db
2012. I. félév	170 db

A döntés meghozatalánál célszerű figyelembe venni a gazdasági környezet állapotát, a cégek és magánszemélyek fizetési nehézségeit, illetve a korábbi évek összehasonlító adatait. A fenti adatok tükrében nem teszek javaslatot a 2013. év vonatkozásában a telekadó és az építményadó mértékének emelésére.

II. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2012. október 11.



Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (... ...) önkormányzati rendelete
az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6. § d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes az építményadó alól)

„a) lakás esetében a lakásban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező tulajdonos és a tulajdonosnak a lakásban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező egyenes ági hozzátartozója után személyenként 30 m², de legalább 100 m² hasznos alapterület,”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Kovács Róbert
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐIGAZGATÓ

2012. SZÉPT

2. melléklet az előterjesztéshez

Kiss Marietta
hólt
2012.09.10.
di.ldr

hólt

hólt

2012. SZÉPT 03.

Ügyiratszám: V-B-004/00933-1/2012
Ügyintéző: dr. Kiss Marietta
Telefon: 328-5864

Tárgy: Kísérőlevél

Melléklet: 1

E-mail: kiss.marietta@bfkh.hu

Hiv. szám: -

Kovács Róbert
Polgármester

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat

Budapest

Tisztelt Polgármester Úr!

Dr. Pesti Imre
Borjókút
2012.09.04.
Pesti Imre

Mellékelten megküldöm a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületéhez intézett **törvényességi felhívásom** egy példányát.

Kérem szíves közreműködését a felhívásnak a testülethez történő eljuttatásában, továbbá, hogy az abban foglaltakat a testület a kézhezvételtől számított

60 napon belül

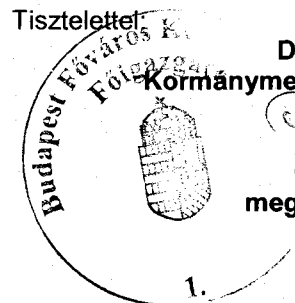
napirendjére tűzze és tárgyalja meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: MhÖtv.) 134. § (1) bekezdése alapján várom a döntésről – annak meghozatalától számított, a **kormányhivatalhoz 10 napon belül megérkező** – szíves tájékoztatását.

Ezúton szeretném Polgármester Urat tájékoztatni arról, hogy a munkájuk során jelentkező problémák megoldásához – az MhÖtv. 132. § (1) bekezdés k) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a kormányhivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2012. „ 08. 29 ”

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatal		
Iktatószám:	K/1730h/2012/XXXI	
2012. SZÉPT 10.		
Létszám:	db	Előadó:
	melléklet	di.ldr



Tisztelettel:
Dr. Pesti Imre
Kormány megbízott felhatalmazásával
Palich Etelka
Palich Etelka
megbízott főigazgató



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐIGAZGATÓ

Ügyiratszám: V-B-004/00933-1/2012
Ügyintéző: Dr. Kiss Marietta

Tárgy: Törvényességi felhívás az építményadóról
szóló 41/2011. (XI.24.)
önkormányzati rendeletrre

Telefon: 328-5864

Melléklet: -

E-mail: kiss.marietta@bfkh.hu

Hiv. szám: -

**Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Budapest

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mhöt.v.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörben eljárva megvizsgáltam Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének **az építményadóról szóló 41/2011. (XI.24.) önkormányzati rendeletét** (a továbbiakban: Ör.) és az alábbi

törvényességi felhívást

teszem.

Az Ör. az adómentesség cím alatt az alábbiak szerint rendelkezik.

„2. § **Mentes az építményadó alól**

a) lakás esetében a lakásban **lakóhellyel** rendelkező tulajdonos és a tulajdonosnak a lakásban bejelentett lakóhellyel rendelkező egyenes ági hozzátartozója után személyenként 30 m², de legalább 100 m² hasznos alapterület.”

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény értelmezi a lakóhely illetve a tartózkodási hely fogalmát.

„5. § (2) **A polgár lakóhelye:** annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár életvitelszerűen otthonául használ, továbbá - a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével - az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy - amennyiben más lakása nincs - megszáll.

(3) **A polgár tartózkodási helye:** annak a lakásnak a címe, ahol - lakóhelye végleges elhagyásának szándéka nélkül - három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.

(4) **A polgár lakcím adata:** bejelentett lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címe (a továbbiakban együtt: lakcím).”

Az Ör. 2. § a) pontja a tartózkodási helyet nem tekinti olyan körülménynek, amely a tulajdonos adómentességét megalapozná.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Hatv.) 5. § a) pontja értelmében az építményadó vagyoni típusú adónak minősül.

A Hatv. 11. §-ban megjelölt adótárggyal összefüggésben a Hatv.12. § (1) bekezdése főszabályként azt írja elő, hogy az adó megfizetése annak a kötelezettsége, aki a naptári év első napján az építmény **tulajdonosa**. A Hatv. 6. § d) pontjában a jogalkotó önkormányzatok felhatalmazást kapnak arra, hogy a törvényben felsorolt mentességeket további mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsék.

„Hatv. 6. § d) az e 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 biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.”

Fenti problémakörrel kapcsolatosan az Alkotmánybíróság 55/2008. (IV.24.) AB határozatában az alábbiakat fejtette ki.

„Az Alkotmánybíróság rámutat mindenekelőtt, hogy az építményadó bevezetésére az önkormányzatokat felhatalmazó Hatv. alkalmazza ugyan az állandó és a nem állandó lakosok kategóriáit, és a kommunális adónak minősülő idegenforgalmi adónál a nem állandó lakosként való tartózkodást releváns - sőt döntő - körülményként értékeli, **a törvény azonban a vagyoni típusú adók körében ilyen különbségtételt nem tesz.**

A Hatv.12. § (1) bekezdése egységesen az ingatlan tulajdonosokat határozza meg mint az építményadó megfizetésére kötelezett adóalanyokat: „Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).” A Hatv. közöttük semmilyen - pl. lakóhely - szempontból nem tesz különbséget.

Az Alkotmánybíróság álláspontja pedig az, hogy **a Hatv. által képzett csoport homogenitása nem látszólagos, hanem valódi: az építményadó mint vagyoni típusú adó esetében az adókötelezettségnek minden adóalany vonatkozásában ugyanaz az alapja, mégpedig az ingatlan tulajdon.** Az adókötelezettség tehát az érintett tulajdonosok mint adóalanyok esetében azonos - a lakóhelytől teljes mértékben független - törvényi okból keletkezik. Az állandó lakosok és a nem állandó lakosok tulajdonosi minősége között jogi szempontból nincs különbség, ezért önmagában az a tény, hogy az építményadó alanya az adó tárgyát képező ingatlant állandó lakóhelyeként használja-e, nem releváns, a tulajdonosok csoportján belül az építményadó szempontjából nem önálló csoportképző tényező.

A Hatv. által megállapított kereteken belül az önkormányzatok a 6. § c) és d) pontjai alapján nagyfokú autonómiával rendelkeznek mind az építményadó mértéke, mind pedig az adó megfizetése alóli kedvezmények nyújtása tekintetében. A d) pont úgy rendelkezik, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed arra is, hogy a törvény második részében meghatározott mentességeket (13. §) további mentességekkel, illetőleg kedvezményeket további kedvezményekkel kibővítsé. Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint az azonos helyzetben lévők között nem alapjogok tekintetében tett megkülönböztetés csak akkor tekinthető alkotmányellenesnek, ha nincs tárgyilagos megítélés szerinti ésszerű indoka, tehát önkényes [16/1991. (V. 20.) AB határozat, ABH 1991, 62.; 61/1992. (XI. 20.) AB határozat, ABH 1992, 280-282.] ...

Az Alkotmánybíróság nem kérdőjelezi meg az önkormányzatnak az építményadó bevezetéséhez való, a Hatv.-n alapuló jogát. **Megállapítja azonban, hogy az állandó lakosok csoportjának a nem állandó lakosok csoportjához képest nincsenek olyan speciális jellemzői, amelyek a konkrét esetben a két csoport közötti különbségtételt a vagyoni típusú adónak minősülő építményadó szempontjából alkotmányosan indokoltá tehetnék.**"

Hasonló álláspontra helyezkedett a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5017/2012/8 számú határozatában.

„A fent kifejtettekből az a következtetés adódik, hogy az érintett Önkormányzat a lakás céljára használt lakásingatlant - a lakhatás biztonságát jelentő, de az adóalany teherbíró képességét is értékelő szociálpolitikai okokra tekintettel – mentesítheti az építményadó alól. Ebben az esetben azonban a mentesség alapja a tényszerű ottlakás, **a lakásingatlan tényleges lakáscélú használata és nem a pusztán igazgatási jelentőséggel bíró állandó lakos minőség.**"

Az Alkotmánybíróság és a Kúria Önkormányzati Tanácsának határozatában kifejtettek figyelembevételével álláspontom szerint az Ör. 2. § a) pontja kizárja az építményadó megfizetése alól mentesülők köréből azokat a tulajdonosokat, akiknek kizárólag lakás céljára használt épület, épületrész, helyiség megjelölésű ingatlana nem lakóhelyként, hanem tartózkodási helyként van feltüntetve a lakcím-nyilvántartásban. Ez hátrányos és önkényes megkülönböztetésnek minősül az adóalanyok homogén csoportja szempontjából.

Az Mhöt. 134. § (1) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva felhívom a T. Képviselő-testületet, hogy a jogsértő rendeletet


60 napon belül

vizsgálja felül és a jogsértést szüntesse meg.

Kérem, hogy az Mhöt. 134. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tett intézkedésről, vagy egyet nem értésükről a kormányhivatalt a döntés meghozatalától számított - a határidő fokozott betartására tekintettel - 10 napon belül a kormányhivatalhoz megérkező külön levélben is tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, 2012. „ 08. 29 ”

Tisztelettel:

Dr. Pesti Imre
Kormány megbízott felhatalmazásával

Palich Etelka
megbízott főigazgató
1.