



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	08.23.		HKB		PTB	
Polgármester	08.23.	Csizmadia Zsuzsanna				X

Meghívott személy: -

Melléklet: Rendelet-tervezet.

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 05. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés a helyi adókról szóló 2/2016. (III.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzata és Schnaider Dávid (a Herceghalom 321/430 ingatlan tulajdonosa) között 2021-ben kötött településrendezési szerződés alapján Schnaider Dávid a megállapodásnak megfelelően végigvitte a 321/430 ingatlan felosztását. A korábbi, 4 társasházi lakás építésére szolgáló 1753 m² területű építési ingatlan helyén két, 1-1 lakás építésére alkalmas építési telek és az előírások szerinti megközelítéshez szükséges magánút került kialakításra.

A telekalakítással keletkezett 321/459 HRSZ-ú, 159 m² kivett közforgalom elől elzárt magánút után, rendeletünk értelmében telekadót kell fizetni, tekintettel arra, hogy a magánút sem a mentességnél, illetve, hogy mi nem „telek”, nem szerepel. Telekosztás nélkül, a teljes terület részeként, a magánút területe is teljességében mentesülne a telekadó alól építkezés indítása esetén.

A tulajdonos a megállapodásban vállalta, hogy

- kevesebb lakóépület - és vele kevesebb plusz lakos - kap helyet a település területén.
- az eredeti 1753 m²-ből az általa értékesíthető (forgalmi értékkel bíró) terület a magánút méretével csökken, hiszen az előírások szerinti megközelítéshez szükséges a magánút, de önálló értéket nem képvisel és a kialakításra került építési telkek eladási/m² árában sem érvényesíthető.

A tulajdonos kérelmezte, hogy a magánút mentesüljön a telekadó-fizetési kötelezettség alól a területen történő építkezés megkezdése esetén, ahogy az az eredeti állapot szerint egyébként történne.

Amennyiben a Képviselő-testület egyetért a kérelemben foglaltakkal, megfontolásra javaslom, hogy a mentesség általánosságban **minden magánútra vonatkozzék, avagy csak arra az esetre, amennyiben az érintett ingatlanon az építkezést megkezdik és legalább szerkezetkész állapotig megvalósítják.**

A rendelet jelenlegi szövegezése a következő:

„4.§ (2) Mentés az adó alól az a telek is, amelyre az adóév első napján az (1) bekezdés szerinti építmény megvalósítására szóló jogerős építési engedély vonatkozik, feltéve, hogy az építési engedély hatálya alatt az építkezést megkezdik és legalább szerkezetkész állapotig megvalósítják. Amennyiben az építkezés megkezdése az engedély hatálya alatt nem kezdődik meg, az adót utólag be kell vallani és meg kell fizetni. A mentesség nem vonatkozik a vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére.”

Tekintettel arra, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Kormányrendelet a 300 m²-nél kisebb épületek építését csak bejelentéshez köti, indokolt a rendelkezés ennek okán történő átfogalmazása.

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy a rendeletalkotási javaslatot fogadják el!

Rendeletalkotási javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023.(.....) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 2/2016. (III.15.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló 16/2020.(XII.21.) önkormányzati rendelet módosításáról
-a melléklettel megegyezően -

Herceghalom, 2023. augusztus 11.

dr. Szelenczy Gabriella sk.
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni az alábbi tényezőkre vonatkozóan:

A rendelet-tervezet:

Társadalmi hatása: *nincs.*

Gazdasági hatása: *Az önkormányzati bevétel kisebb mértékű csökkenése.*

Költségvetési hatása: *Az önkormányzati adóbevétel nagysága némileg csökken.*

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: *Elenyésző.*

A rendelet megalkotásának szükségessége: *Ingatlantulajdonosi igény.*

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: *Nincsen.*

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek: *A szükséges feltételek rendelkezésre állnak.*

TERVEZET
Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(.....) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 2/2016. (III.15.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a.) pontja szerint feladatkörében eljárva a helyi adók köréről és az adózás helyi szabályozásáról szóló 16/2020.(XII.21.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

(1) A Rendelet 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.§ (2) Mentés az adó alól az a telek is

- a.) amelyre az adóév első napján az (1) bekezdés szerinti építmény megvalósítására szóló jogerős építési engedély vonatkozik, feltéve, hogy az építési engedély hatálya alatt az építkezést megkezdik és legalább szerkezetkész állapotig megvalósítják. Amennyiben az építkezés megkezdése az engedély hatálya alatt nem kezdődik meg, az adót utólag be kell vallani és meg kell fizetni.*
- b.) amelynél a jogszabályban foglaltak szerinti egyszerű bejelentési kötelezettség esetén az elektronikus építési naplót készenlébbe helyezték, feltéve, hogy az építést az adóév első napján megkezdik és legalább szerkezetkész állapotig megvalósítják.”*

(2) A Rendelet a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mentés a telekadó alól a hatályos helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően, közlekedési terület létrehozása érdekében telekalakítással kialakított, a közforgalom számára megnyitott, továbbá a közforgalom elől elzárt magánút.”

VAGY

„(3) Mentés a telekadó alól a hatályos helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően, közlekedési terület létrehozása érdekében telekalakítással kialakított, a közforgalom számára megnyitott, továbbá a közforgalom elől elzárt magánút abban az esetben, ha a (2) bekezdésben foglalt ingatlan megközelítését szolgálja és a (2) bekezdésben foglalt feltételek fennállnak.”

(3) A Rendelet a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (2) bekezdésben foglalt mentesség nem vonatkozik a vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére.”

2. §

Jelen rendelet 2024. január 01. napján lép hatályba.

Herceghalom, 2023.

2

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2023. napján kihirdettem.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Általános indokolás

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete a többször módosított, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a.) pontja szerint feladatkörében eljárva a helyi adók köréről és az adózás helyi szabályozásáról szóló 16/2020.(XII.21.) önkormányzati rendeletének telekadó mentességre vonatkozó rendelkezéseit (továbbiakban: Rendelet) módosítja.

Részletes indokolás

1. §

A módosítást tartalmazza.

2.§

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

dr. Szelenczy Gabriella sk.
jegyző

dr. Szelenczy Gabriella

Feladó: Schnaider Dávid (Gmail) <schnaiderdavid@gmail.com>
Küldve: péntek 2023. július 14 11:50
Címzett: polgarmester@herceghalom.hu
Másolatot kap: jegyzo@herceghalom.hu
Tárgy: Kérés a 321/430 ingatlan felosztása során keletkezett magánút telekadó-fizetési kötelezettség alól történő mentesítésére

Tisztelt Polgármester Asszony,
Kedves Zsuzsa!

2021-es megállapodásunknak megfelelően végigvittem a 321/430 ingatlan felosztását. A korábbi, 4 társasházi lakás építésére szolgáló 1753 m² területű építési ingatlan helyén két, 1-1 lakás építésére alkalmas építési telek és az előírások szerinti megközelítéshez szükséges magánút került kialakításra.

Ennek megtörténtéről tájékoztattam jegyző asszonyt. Gabi tájékoztatott az adminisztratív teendőkről, egyeztetjük a 2023-as és 2024-es adózási vonatkozásokat. Ekkor derült fény arra, hogy a telekalakítással keletkezett 321/459 HRSZ 159 m² kivett közforgalom elől elzárt magánút adózik az érvényes telekadó rendelet szerint - mivel a magánút sem a mentességnél, illetve, hogy mi nem „telek”, ott sem szerepel. Telekosztás nélkül a teljes terület részeként a magánút területe is teljességében mentesülne a telekadó alól építkezés indítása esetén.

A telekosztással kapcsolatos megállapodásunkban vállaltam, hogy így kevesebb lakóépület - és vele plusz lakos - kap helyet a település területén. Elfogadva egyúttal azt is, hogy az eredeti 1753 m²-ből általam értékesíthető (forgalmi értékkel bíró) terület a magánút méretével csökken, hiszen az előírások szerinti megközelítéshez szükséges a magánút, de önálló értéket nem képvisel és a kialakításra került építési telkek eladási/m² árában sem érvényesíthető.

Összefoglalva: a telekalakítás a faluvezetés szándékával és a település érdekeivel összhangban történt, az eredeti állapot szerint a teljes telekméret mentesülne a telekadó-fizetési kötelezettség alól építkezés megkezdése esetén, miközben a kialakított magánút egy elkerülhetetlen technikai megoldás eredménye. Mindezekre tekintettel logikátlan volna, ha végül a magánút rész nem mentesülne a telekadó-fizetési kötelezettség alól a területen történő építkezés megkezdése esetén, ahogy az az eredeti állapot szerint egyébként történe.

Bízom benne, hogy az így keletkezett magánút a Képviselő-testület jóváhagyásával mentesíthető a telekadó alól és hogy erre irányuló kérésem méltányolható a település vezetése részéről.

Ebben kérem Polgármester Asszony támogatását és Képviselő-testület jóváhagyását!

Üdvözlettel és köszönettel,

Schnaider Dávid
+36204641987

