

Szentes Város Polgármestere
6600. Szentes, Kossuth tér 6.

03-20975/2005.

Témafelelős: Tonnesné Kiss Ildikó

Tárgy: Tájékoztató a LUXUSADÓ-ról
Mell.: 1 db táblázat

Szentes Város Önkormányzat
Képviselő- testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő – testület !

Az Országgyűlés a vagyonarányos közteherviselés alkotmányos követelményének fokozottabb érvényre juttatása érdekében 2005. novemberében megalkotta a Luxusadóról szóló törvényt. A 2006. január 1-től hatályba lépő a 2005. évi CXXI. tv. 11. §-a alapján az önkormányzatok felhatalmazást kapnak arra, hogy az illetékességi területükön a törvény alapján rendeletben megállapítsák a lakóingatlan fajtáinak települési átlagértékét, illetve hogy indokolt esetben az illetékességi területükön értékővezeteket állapítsanak meg. Amennyiben az önkormányzat a törvényi felhatalmazás szerint nem alkot rendeletet, akkor a település egészére a törvény szerinti besorolásnak és a lakóingatlan fajtájának megfelelő középértéket kell települési átlagértéknek tekinteni.

Az adónem általános jellemzői:

A luxusadó valójában egy érték alapon működő ingatlanadó. Az érték alapú adóztatás érdekében a törvény meghatározza az adóztatási célú értékelés módszertanát, a számított érték megállapítását, melynek lényege nem a piaci ár, a forgalmi érték pontos meghatározása, hanem az egyes ingatlanok közötti értékarányok érvényre juttatása. Az adóztatási célú érték a visszterhes vagyonszerzési illetékezés során nyert illetékhivatali adatokon alapul, így természetesen nem szakad el teljesen a piaci értéktől.

A törvény az adóztatási feladatokat az adótárgyhoz „legközelebb” lévő, ingatlanadóztatási tapasztalatokkal rendelkező hatósághoz, az önkormányzati adóhatósághoz telepíti és az adóból befolyó bevételt a települési önkormányzat bevételeként határozza meg.

Az adó települési átlagértékét az önkormányzat a rendeletalkotás évében kialakult értékviszonyokra figyelemmel két adóévre határozza meg, így ebben az időintervallumban a meghatározott érték nem változtatható meg.

A települési értékviszonyokat a Csongrád Megyei Illetékhivaltól megkért adatok mutatják, mely szerint Szentes városban egylakásos lakóépületben lévő lakások, illetve lakóház esetén 100000 – 180000 Ft/m² között, többlakásos épületben, egyéb épületben lévő lakások esetén 130000 – 170000 Ft/m² között, míg üdülőépületek esetében 50000-100000 Ft/m² között alakultak a négyzetméterenkénti árak.

Az illetékhivatali adatokból számított átlagos négyzetméterenkénti érték egylakásos lakóépületben lévő lakások, illetve lakóház esetén 140000 Ft, többlakásos épületben, egyéb épületben lévő lakások esetén 150000 Ft, üdülők esetén 75000 Ft.

Az adóztatás eljárási kérdéseiről a törvény rendelkezik. Az önkormányzat képviselő – testülete mentességet, kedvezményt nem állapíthat meg, felhatalmazása – némiképp hasonlóan a 2004. előtti gépjárműadóhoz – a megadott törvényi keretek között a települési átlagérték illetve szükség esetén az értékövezetek megállapítására terjed ki.

Amennyiben a képviselő -testület nem alkot rendeletet az adó mértékéről – első esetben 2006. március 31-ig – akkor a település egészére, a törvény 1. számú mellékletében foglalt, a település besorolásának, és a lakóingatlan fajtájának megfelelő értékhatár középértéket kell átlagértéknek tekinteni. Ez az átlagérték a Csongrád megyei városok viszonylatában, egy lakásos lakóépületben lévő lakások esetén 135.000 Ft/m², többlakásos épületben lévő lakások esetében 130.000 Ft/m², üdülők esetében pedig 115.000 Ft/m².

A luxusadó tárgya a magánszemély tulajdonában álló, vagy magánszemély vagyoni értékű joggal terhelt lakóingatlan, azaz a lakás és az üdülőépület feltéve, ha annak úgynevezett számított értéke a 100 millió forintot eléri. Az adókötelezettség – fő szabályként -a használatbavételi engedély kiadását követő év első napjától keletkezik.

Az adóalanya az a magánszemély, aki az adóév január 1-jei állapot szerint a lakóingatlan tulajdonosa vagy vagyoni értékű jogának birtokosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik alapján adókötelezettek. A törvény hatálya a gazdasági célú, nagy értékű ingatlanokra nem terjed ki, így a vállalkozásokat nem befolyásolja.

Az adó alapja a lakóingatlan számított értéke. A számított érték megállapításának kiinduló adata az alapterület és a települési négyzetméterenkénti átlagérték. Az így kapott alapértéket módosítja az a hétféle paraméterhez rendelt szorzó (az ingatlan kora, a felújítás ideje, az ingatlan falazata, szobák száma, szobák tájolása, a lakás komfortfokozata, megközelíthetősége) amelyeket a törvény határoz meg. A számított érték a legrosszabb paraméterekkel rendelkező ingatlan esetében az alapérték 0,4142475-szöröse, míg a legjobb paraméterekkel rendelkező ingatlan esetében az alapérték 1,607507015-szöröse.

Átlagosnál rosszabb paraméterekkel rendelkező ingatlan esete:

Egy 80 évnél idősebb, nem felújított, vályogból épült, félkomfortos, családi házat alapul véve, amelyben a szobák száma négynél kevesebb és többségük északi fekvésű, a törvény szerinti 135000 Ft/m²-es települési átlagértékkel számolva, az ingatlan alapterületének 1788 m²-nél nagyobbak kellene lennie ahhoz, hogy utána adót kelljen fizetni.

Alapérték : 1789 * 135000 = **241.515.000 (Ft)**

Számított érték : 241.515.000 Ft * 0,4142475 = **100.046.984 (Ft)**

Fizetendő adó : (100.046.984-100.000.000) = 46.984 Ft * 0,005 = **235 (Ft)**

Az átlagosnál rosszabb paraméterekkel rendelkező lakóingatlanok számított értékének alakulását a 2. számú melléklet szemlélteti.

Átlagosnál jobb paraméterekkel rendelkező ingatlan esete:

Egy 10 évnél fiatalabb, felújított, téglából, kőből vagy monolit betonból épült, összkomfortos, egyedi vagy etage-fűtésű, négyszobásnál nagyobb, nem északi fekvésű könnyű megközelítésű, egylakásos családi ház esetén, a törvényi 135000 Ft/m² átlagértékkel számolva, az ingatlanoknak 460 m²-nél nagyobb hasznos alapterületűnek kell lennie ahhoz, hogy adókötelessé váljon.

Alapérték: 461 * 135000 = **62.235.000 (Ft)**

Számított érték: 62.235.000 * 1,60750715 = **100.043.207 (Ft)**

Fizetendő adó: (100.043.207-100.000.000)*0,005 = 43.207 * 0,005 = **216 (Ft)**

Az adókötelezettség alakulását ezen ingatlan típusra a 4. számú melléklet szemlélteti.

Átlagos paraméterekkel rendelkező ingatlan esete:

Ha az ingatlan kora 10 és 30 év közötti, felújítva 20 évnél régebben volt, falazata, téglakő vagy monolit beton, összkomfortos távfűtéssel vagy komfortos, szobáinak száma 4 melyek tájolása csak részben északi, és megközelítése átlagos, akkor az ingatlanak 740 m²-nél nagyobb hasznos alapterületűnek kell lennie az adókötelessé váláshoz.

Alapérték: $741 * 135000 = 100.035.000 \text{ (Ft)}$

Számított érték: $100.035.000 * 1 = 100.035.000 \text{ (Ft)}$

Fizetendő adó: $(100.035.000 - 00.000.000) * 0,005 = 35.000 * 0,005 = 175 \text{ (Ft)}$

Az átlagos paraméterekkel rendelkező lakóingatlanok adókötelezettségének alakulását az 1. és a 3. számú melléklet szemlélteti.

Az adó mértéke az ingatlan számított értéke 100 millió forint feletti részének 0,5 %-a

Az adó bevezetésének becsült hatása a 2006. évi költségvetési bevételre:

Az adó alá eső ingatlanok legjelentősebb hányada elsősorban a fővárosban, a megyei jogú városokban, valamint az idegenforgalmi szempontból kiemelt területek településein realizálódik.

Az adónemből származó helyi bevétel az adókötelessé váló lakóingatlanok számától függ. Azt pedig, hogy egy ingatlan adóköteles lesz-e vagy sem egyrészt a hasznos alapterület másrészt a települési átlagérték és a korrekciós tényező értéke befolyásolja.

Szentes város viszonylatában az esetlegesen adókötelessé váló ingatlanok becsült száma öt alatti, így a bevétel összege előreláthatólag nem haladja meg a 250 ezer forintot. Azt, hogy ez az összeg 0 Ft és 250 ezer forint között ténylegesen hogyan alakul, a településen alkalmazásra kerülő átlagérték függvénye.

A határozati javaslat két lehetséges döntési irányt tartalmaz. Az A változat esetén – a törvényi átlagérték alkalmazásával - a várható bevétel előreláthatóan 0 Ft. A B változat esetén - amennyiben a helyi rendelet jóval a törvényi átlagérték felett határozza meg a települési átlagértéket - a bevétel a körül-belül 250 ezer forint.

Tisztelt Képviselő-testület !

Szíveskedjenek megtárgyalni a LUXUSADÓ-ról szóló előterjesztést és a „**Határozati javaslat**” adott változata melletti döntéssel meghatározni az adónem bevezetésével kapcsolatos teendők további irányát.

Szentes, 2006. január 04.

Szurbik Imre

...../2006.(I.26)

Tárgy: Luxusadó

Határozati javaslat

Szentes Város Önkormányzat Képviselő – testülete megtárgyalta a Luxusadóról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A. Változat

Szentes Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem kíván rendeletet alkotni a Luxusadó 2006-2007. évi települési átlagértékének megállapítására. Tudomásul veszi, hogy a rendelet alkotás mellőzése esetén a települési átlagérték a Luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. tv-ben foglaltak szerint Szentes város illetékességi területén, egylakásos épületek esetén 135000 Ft/m², többlakásos épületben lévő lakóingatlan esetén 130000 Ft/m², üdülők esetén 115000 Ft/m².

B. Változat

Szentes Város Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletet kíván alkotni a Luxusadó 2006-2007. évi települési átlagértékéről. Utasítja Szentes Város Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjét a rendeletervezet kidolgozására.

Határidő: 2006. februári testületi ülés

Felelős: Jegyző

A határozatról értesítést kap:

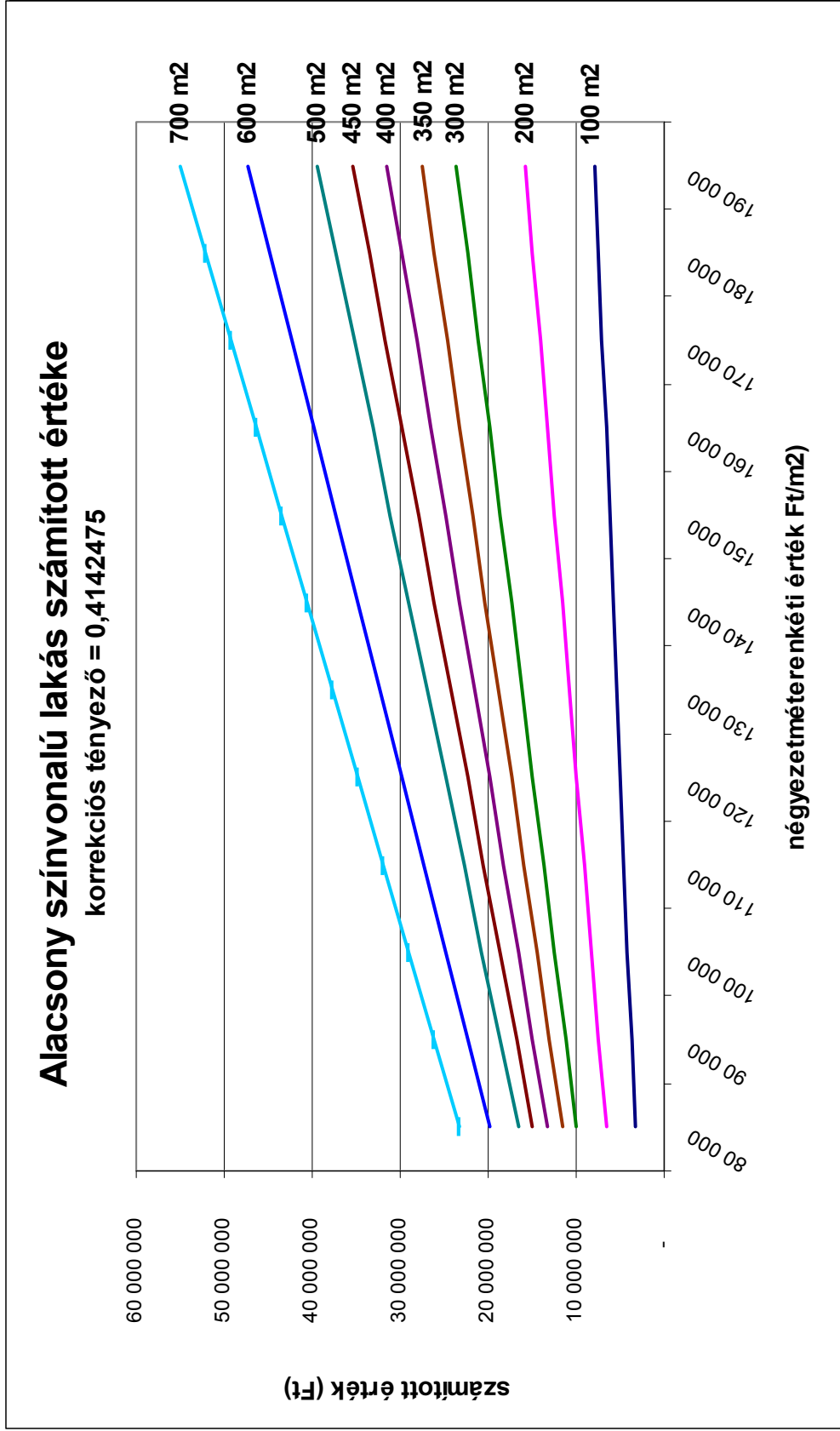
- 1./ Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda
- 2./ Polgármesteri Hivatal Adóiroda
- 3./ Irattár

Szentes, 2006. január 26

A típus lakások alapértéke a hasznos alapterület és a négyzetméter ár függvényében (e Ft)
 korrekciós tényező = 1

1. számú melléklet

m ² Ft/m ² ezer Ft	100		150		200		250		300		350		400		450		500		550		600		650																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	80	8 000	12 000	16 000	20 000	24 000	28 000	32 000	36 000	40 000	44 000	48 000	52 000	56 000	60 000	64 000	68 000	72 000	76 000	80 000	84 000	88 000	92 000	96 000	100 000	104 000	108 000	112 000	116 000	120 000	124 000	128 000	132 000	136 000	140 000	144 000	148 000	152 000	156 000	160 000	164 000	168 000	172 000	176 000	180 000	184 000	188 000	192 000	196 000	200 000	204 000	208 000	212 000	216 000	220 000	224 000	228 000	232 000	236 000	240 000	244 000	248 000	252 000	256 000	260 000	264 000	268 000	272 000	276 000	280 000	284 000	288 000	292 000	296 000	300 000	304 000	308 000	312 000	316 000	320 000	324 000	328 000	332 000	336 000	340 000	344 000	348 000	352 000	356 000	360 000	364 000	368 000	372 000	376 000	380 000	384 000	388 000	392 000	396 000	400 000	404 000	408 000	412 000	416 000	420 000	424 000	428 000	432 000	436 000	440 000	444 000	448 000	452 000	456 000	460 000	464 000	468 000	472 000	476 000	480 000	484 000	488 000	492 000	496 000	500 000	504 000	508 000	512 000	516 000	520 000	524 000	528 000	532 000	536 000	540 000	544 000	548 000	552 000	556 000	560 000	564 000	568 000	572 000	576 000	580 000	584 000	588 000	592 000	596 000	600 000	604 000	608 000	612 000	616 000	620 000	624 000	628 000	632 000	636 000	640 000	644 000	648 000	652 000	656 000	660 000	664 000	668 000	672 000	676 000	680 000	684 000	688 000	692 000	696 000	700 000	704 000	708 000	712 000	716 000	720 000	724 000	728 000	732 000	736 000	740 000	744 000	748 000	752 000	756 000	760 000	764 000	768 000	772 000	776 000	780 000	784 000	788 000	792 000	796 000	800 000	804 000	808 000	812 000	816 000	820 000	824 000	828 000	832 000	836 000	840 000	844 000	848 000	852 000	856 000	860 000	864 000	868 000	872 000	876 000	880 000	884 000	888 000	892 000	896 000	900 000	904 000	908 000	912 000	916 000	920 000	924 000	928 000	932 000	936 000	940 000	944 000	948 000	952 000	956 000	960 000	964 000	968 000	972 000	976 000	980 000	984 000	988 000	992 000	996 000	1000 000	1004 000	1008 000	1012 000	1016 000	1020 000	1024 000	1028 000	1032 000	1036 000	1040 000	1044 000	1048 000	1052 000	1056 000	1060 000	1064 000	1068 000	1072 000	1076 000	1080 000	1084 000	1088 000	1092 000	1096 000	1100 000	1104 000	1108 000	1112 000	1116 000	1120 000	1124 000	1128 000	1132 000	1136 000	1140 000	1144 000	1148 000	1152 000	1156 000	1160 000	1164 000	1168 000	1172 000	1176 000	1180 000	1184 000	1188 000	1192 000	1196 000	1200 000	1204 000	1208 000	1212 000	1216 000	1220 000	1224 000	1228 000	1232 000	1236 000	1240 000	1244 000	1248 000	1252 000	1256 000	1260 000	1264 000	1268 000	1272 000	1276 000	1280 000	1284 000	1288 000	1292 000	1296 000	1300 000	1304 000	1308 000	1312 000	1316 000	1320 000	1324 000	1328 000	1332 000	1336 000	1340 000	1344 000	1348 000	1352 000	1356 000	1360 000	1364 000	1368 000	1372 000	1376 000	1380 000	1384 000	1388 000	1392 000	1396 000	1400 000	1404 000	1408 000	1412 000	1416 000	1420 000	1424 000	1428 000	1432 000	1436 000	1440 000	1444 000	1448 000	1452 000	1456 000	1460 000	1464 000	1468 000	1472 000	1476 000	1480 000	1484 000	1488 000	1492 000	1496 000	1500 000	1504 000	1508 000	1512 000	1516 000	1520 000	1524 000	1528 000	1532 000	1536 000	1540 000	1544 000	1548 000	1552 000	1556 000	1560 000	1564 000	1568 000	1572 000	1576 000	1580 000	1584 000	1588 000	1592 000	1596 000	1600 000	1604 000	1608 000	1612 000	1616 000	1620 000	1624 000	1628 000	1632 000	1636 000	1640 000	1644 000	1648 000	1652 000	1656 000	1660 000	1664 000	1668 000	1672 000	1676 000	1680 000	1684 000	1688 000	1692 000	1696 000	1700 000	1704 000	1708 000	1712 000	1716 000	1720 000	1724 000	1728 000	1732 000	1736 000	1740 000	1744 000	1748 000	1752 000	1756 000	1760 000	1764 000	1768 000	1772 000	1776 000	1780 000	1784 000	1788 000	1792 000	1796 000	1800 000	1804 000	1808 000	1812 000	1816 000	1820 000	1824 000	1828 000	1832 000	1836 000	1840 000	1844 000	1848 000	1852 000	1856 000	1860 000	1864 000	1868 000	1872 000	1876 000	1880 000	1884 000	1888 000	1892 000	1896 000	1900 000	1904 000	1908 000	1912 000	1916 000	1920 000	1924 000	1928 000	1932 000	1936 000	1940 000	1944 000	1948 000	1952 000	1956 000	1960 000	1964 000	1968 000	1972 000	1976 000	1980 000	1984 000	1988 000	1992 000	1996 000	2000 000	2004 000	2008 000	2012 000	2016 000	2020 000	2024 000	2028 000	2032 000	2036 000	2040 000	2044 000	2048 000	2052 000	2056 000	2060 000	2064 000	2068 000	2072 000	2076 000	2080 000	2084 000	2088 000	2092 000	2096 000	2100 000	2104 000	2108 000	2112 000	2116 000	2120 000	2124 000	2128 000	2132 000	2136 000	2140 000	2144 000	2148 000	2152 000	2156 000	2160 000	2164 000	2168 000	2172 000	2176 000	2180 000	2184 000	2188 000	2192 000	2196 000	2200 000	2204 000	2208 000	2212 000	2216 000	2220 000	2224 000	2228 000	2232 000	2236 000	2240 000	2244 000	2248 000	2252 000	2256 000	2260 000	2264 000	2268 000	2272 000	2276 000	2280 000	2284 000	2288 000	2292 000	2296 000	2300 000	2304 000	2308 000	2312 000	2316 000	2320 000	2324 000	2328 000	2332 000	2336 000	2340 000	2344 000	2348 000	2352 000	2356 000	2360 000	2364 000	2368 000	2372 000	2376 000	2380 000	2384 000	2388 000	2392 000	2396 000	2400 000	2404 000	2408 000	2412 000	2416 000	2420 000	2424 000	2428 000	2432 000	2436 000	2440 000	2444 000	2448 000	2452 000	2456 000	2460 000	2464 000	2468 000	2472 000	2476 000	2480 000	2484 000	2488 000	2492 000	2496 000	2500 000	2504 000	2508 000	2512 000	2516 000	2520 000	2524 000	2528 000	2532 000	2536 000	2540 000	2544 000	2548 000	2552 000	2556 000	2560 000	2564 000	2568 000	2572 000	2576 000	2580 000	2584 000	2588 000	2592 000	2596 000	2600 000	2604 000	2608 000	2612 000	2616 000	2620 000	2624 000	2628 000	2632 000	2636 000	2640 000	2644 000	2648 000	2652 000	2656 000	2660 000	2664 000	2668 000	2672 000	2676 000	2680 000	2684 000	2688 000	2692 000	2696 000	2700 000	2704 000	2708 000	2712 000	2716 000	2720 000	2724 000	2728 000	2732 000	2736 000	2740 000	2744 000	2748 000	2752 000	2756 000	2760 000	2764 000	2768 000	2772 000	2776 000	2780 000	2784 000	2788 000	2792 000	2796 000	2800 000	2804 000	2808 000	2812 000	2816 000	2820 000	2824 000	2828 000	2832 000	2836 000	2840 000	2844 000	2848 000	2852 000	2856 000	2860 000	2864 000	2868 000	2872 000	2876 000	2880 000	2884 000	2888 000	2892 000	2896 000	2900 000	2904 000	2908 000	2912 000	2916 000	2920 000	2924 000	2928 000	2932 000	2936 000	2940 000	2944 000	2948 000	2952 000	2956 000	2960 000	2964 000	2968 000	2972 000	2976 000	2980 000	2984 000	2988 000	2992 000	2996 000	3000 000	3004 000	3008 000	3012 000	3016 000	3020 000	3024 000	3028 000	3032 000	3036 000	3040 000	3044 000	3048 000	3052 000	3056 000	3060 000	3064 000	3068 000	3072 000	3076 000	3080 000	3084 000	3088 000	3092 000	3096 000	3100 000	3104 000	3108 000	3112 000	3116 000	3120 000	3124 000	3128 000	3132 000	3136 000	3140 000	3144 000	3148 000	3152 000	3156 000	3160 000	3164 000	3168 000	3172 000	3176 000	3180 000	3184 000	3188 000	3192 000	3196 000	3200 000	3204 000	3208 000	3212 000	3216 000	3220 000	3224 000	3228 000	3232 000	3236 000	3240 000	3244 000	3248 000	3252 000	3256 000	3260 000	3264 000	3268 000	3272 000	3276 000	3280 000	3284 000	3288 000	3292 000	3296 000	3300 000	3304 000	3308 000	3312 000	3316 000	3320 000	3324 000	3328 000	3332 000	3336 000	3340 000	3344 000	3348 000	3352 000	3356 000	3360 000	3364 000	3368 000	3372 000	3376 000	3380 000	3384 000	3388 000	3392 000	3396 000	3400 000	3404 000	3408 000	3412 000	3416 000	3420 000	3424 000	3428 000	3432 000	3436 000	3440 000	3444 000	3448 000	3452 000	3456 000	3460 000	3464 000	3468 000	3472 000	3476 000	3480 000	3484 000	3488 000	3492 000	3496 000	3500 000	3504 000	3508 000	3512 000



3. számú melléklet

