

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 81. § (3) bekezdés e) pontjában, valamint a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 105. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt törvényességi jogkörömben eljárva, a Képviselő-testület 2025. október 30-i ülésére benyújtott, „a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának új építésű ingatlanok adójáról” szóló, 2/65-161/2025 iktatószámú sürgősségi előterjesztéshez a következő

t ö r v é n y e s s é g i é s z r e v é t e l t

nyújtom be.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat egy olyan új adónem létrehozására vagy egy már meglévő adónem olyan módosítására vonatkozó javaslat benyújtására kötelezné a polgármestert, amely ellentétes a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) hatályos szabályaival. Tekintettel arra, hogy a polgármester nem kötelezhető törvényellenes javaslat kidolgozására és előterjesztésére, a határozati javaslat az elfogadása esetén végrehajthatatlan lenne.

Indokaim az alábbiak.

Az előterjesztett határozati javaslat a 2026. január 1-je után átadott 4 szintet meghaladó magasságú épületek, mint adótárgyak után kivetendő épített (,,építő”) terhelő új adónem létrehozására vagy egy már meglévő adónem módosítására vonatkozó javaslat kidolgozására kötelezné a polgármestert.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja alapján *a helyi önkormányzat a törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.* Ennek megfelelően a helyi önkormányzatok adóketési jogukat az Alaptörvényből következő alkotmányos követelmények tiszteletben tartása mellett, a Htv. keretei között gyakorolhatják.

A kommunális adó alanyai csak magánszemélyek lehetnek (Htv. 24. §), akik tulajdonosai vagy bérlői a társasházi lakásoknak, ezért kommunális adó fizetési kötelezettség nem írható elő a „társasház építője” számára, aki rendszerint jogi személy.

A Htv. meghatározza az építményadó alanyait, valamint az adó alapjának és mértékének meghatározása tekintetében szigorú korlátokat közé szorítja a helyi önkormányzatok rendeletalkotását.

Az építményadó alanyát a Htv. 12. § (1) bekezdése a következőképpen határozza meg:

„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)."

E törvényi rendelkezéstől helyi önkormányzati rendelet nem térhet el, ezért **helyi önkormányzat nem vethet ki építményadót a társasház építtetőjére, annak tulajdonosi pozíciójától függetlenül.**

Amennyiben a társasház építtetője egyúttal a társasházi lakás tulajdonosa, a helyi adókról és az ahhoz kapcsolódó adózás rendjéről szóló 40/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) alapján jelenleg is terheli építményadó fizetési kötelezettség, mellyel kapcsolatban az vizsgálendő, hogy a határozati javaslatban meghatározott társasház építőjével szemben a helyi önkormányzat érvényesíthet-e magasabb adómértéket.

A Htv. 6. §-a alapján megállapítható, hogy a törvény nem ad lehetőséget az adóalanyok meghatározott körére vonatkozóan eltérő adómértékek előírására. Az Önkormányzat adómegállapítási joga csupán arra terjed ki, hogy a törvényben *„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 kibővítsé"* [Htv. 6. § d) pont].

Az építményadó alapja a településen egységesen az építmény hasznos alapterülete vagy korrigált forgalmi értéke lehet [Htv. 7. § b) pont]. *Korrigált forgalmi érték alapú adóztatás esetén egy-egy adókulcs alkalmazható a lakásokra, illetve az egyéb építményekre* [Htv. 7. § f) pont]. Az Ör. a XV. kerületben az építményadó alapját hasznos alapterületben határozza meg. A hasznos alapterület alapján történő adókimutatás esetében elméletileg lehetőség van különböző adómértékek alkalmazására, azonban a határozati javaslatban meghatározott szempontok alapján nincs törvényes lehetőség az adómérték differenciálására. A vagyoni típusú adók esetében ugyanis érvényesítendő követelmény az adózók közötti egyenlőség elve, amelyet a Kúria a következők szerint fogalmazott meg: *„A vagyoni típusú helyi adók esetében az adókötelezettség alapját elsődlegesen a vagyontárgy és annak értéke jelenti. Ez egyben az adózók közötti egyenlőségi szabály is, amely akkor érvényesül, ha az adó mértéke nem egyedi, nem az adózó személyére szabott, hanem általános elvek mentén alakul, a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdasági érdekeihez és az adózók teljesítőképességéhez igazodik."* (EH 2017.04.K12) Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint alaptörvény-ellenes megkülönböztetés valósul meg, ha a megkülönböztetésnek nincs tárgyilagos mérlegelés szerint ésszerű indoka, vagyis önkényes. (3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [54]; 3062/2012. (VII. 26.) AB határozat, Indokolás [166]; 43/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [4.1]; 1/2013. (I. 7.) AB határozat, Indokolás [89]; 3087/2013. (III. 27.) AB határozat, Indokolás [37]; 23/2013. (IX. 25.) AB határozat, Indokolás [87]; 3/2014. (I. 21.) AB határozat, Indokolás [56])." (14/2014. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [31]-[32])

Az előterjesztésben foglalt határozati javaslat azon az alapon tenne különbséget az adóalanyok között, hogy a tulajdonukban álló társasházi lakás 2026. január 1. után került átadásra, és négy szintet meghaladó magasságú épületben van, ugyanakkor az előterjesztés semmilyen ésszerű indokolást nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy e jellemzők meghatározóak volnának az adótárgy értéke szempontjából, mint ahogyan arra vonatkozóan sem, hogy a magasabb mértékű adófizetési kötelezettség az adófizetők teljesítőképességéhez igazodna.

Figyelemmel a fentiekre, arra sincs jogi lehetőség, hogy a határozati javaslatban körülírt társasházakban kialakított lakások, mint adótárgyak után állapítson meg magasabb mértékű adót az Önkormányzat, melynél fogva az építményadó mértékének a határozati

javaslatban szereplő szempontok alapulvételével történő módosítása törvényellenes, önkényes és ekként alkotmányellenes lenne.

A határozati javaslatban nem szerepel, de az előterjesztés kifejti, hogy az „*Önazonossági törvény 7.§ (3) b, pontja alapján van lehetősége betelepülési hozzájárulást megállapítani, amelyet 5. § (6) alapján a kerületen belül egy meghatározott településrészre is külön alkalmazhat*”. Ebből az előterjesztő azt a következtetést vonja le, hogy „*a teljes kerületre nem szükséges az új adónemet alkalmazni*”. **Ez a megállapítás ellentétes mind a Htv. mind pedig a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) rendelkezéseivel.** A Hövtv. tárgyi hatálya ugyanis nem terjed ki a helyi adók szabályozására, illetve a személyi jogvédelmi eszközök között nem tartalmaz lehetőséget eltérő helyi adószabályok megalkotására a településre vagy annak földrajzilag lehatárolt területére betelepülőkre vonatkozóan. A Hövtv. személyi jogvédelmi eszközként „betelepülési hozzájárulás” előírására ad lehetőséget, amely egyrésztől nem a Htv. hatálya alá tartozó helyi adó, másrésztől a betelepüléshez, azaz ingatlanszerzéshez vagy lakcímlétesítéshez (Hövtv. 11. §), nem pedig ingatlanépítéshez kötődő egyszeri fizetési kötelezettség. Ezen kívül a Hövtv. személyi hatálya (Hövtv. 1. § (2) bek.) az önkormányzatra és a betelepülőre terjed ki, betelepülő pedig csak természetes személy lehet (Hövtv. 1. § a) pont), a társasház építtetője pedig rendszerint jogi személy.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a törvényességi észrevételeim megfontolására!

Budapest, „dátum időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Kevevári Edit
jegyző