

ELŐTERJESZTÉS

a helyi adórendeletek felülvizsgálatáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése évente felülvizsgálja a helyi adókról szóló rendeleteit és elvégzi azok szükséges módosítását.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a 145/2024. (XI.28.) számú önkormányzati határozattal elfogadott 2025. évi munkatervében szerepel, hogy a novemberi ülésen tárgyalja a helyi adórendeletek felülvizsgálatáról szóló előterjesztést.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatánál 2024. évben ellenőrzést kezdett meg az Állami Számvevőszék „Az önkormányzatok helyi adóztatási tevékenységének ellenőrzése – Ingatlanadóztatás” címmel, melynek során áttekintette és véleményezte az önkormányzat építményadó, telekadó és magánszemélyek kommunális adója helyi önkormányzati rendeleteit is. A Számvevőszék végleges jelentését a hivatal részére még nem küldték meg.

Ezen ok miatt az előterjesztés kettő, egymástól elkülönülő, de témakörében – helyi adóztatás – mégis összefüggő részre tagolódik.

I.

Az Állami Számvevőszék 2025. májusában kelt jelentéstervezetével kapcsolatosan két alkalommal került sor észrevétel tételére Önkormányzatunk részéről a megállapítások pontosítása, értékelése érdekében.

a./ A jelentéstervezet szerint az önkormányzat építményadóról szóló rendelete 2. §-a és 4. §-a, valamint a magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelete 2. §-a és 6. §-a a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 7. § a) pontjában foglaltak ellenére – mely szerint „ az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle – az önkormányzat döntése szerinti – adó megfizetésére kötelezheti” – a lakáson vagy nem lakáscélú épületen, épületrészen fennálló vagyoni értékű jog magánszemély jogosultjának mind az építmény, mind a magánszemélyek kommunális adójában is fizetési kötelezettsége áll fent.

A jelentés indokként jelölte meg, hogy a jelenleg hatályos magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet 6. § b./ és d./ pontja a „ magánszemély tulajdonában” szöveggörnyezetet használja, az építményadóról szóló rendelet 4. § (1) bekezdése pedig a „ adóalany tulajdonosa” megfogalmazást.

A két megfogalmazás a Számvevőszék álláspontja szerint nem felel meg a Htv. 12. §-ában és 24. §-ában használt adóalany fogalomnak, mivel nemcsak a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja is adóalany lehet.

Önkormányzatunk a jelentéstervezetre adott válaszában kifejtette, hogy mindkét rendeletünk hivatkozik az adó alanya megjelölésénél a Htv. 12.§. és 24. §-ra, így kizárt a kettős adóztatás.

Ezen álláspontunkat a Számvevőszék nem fogadta el, ezért jelen előterjesztésben kerül módosításra a magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet 6. § b./ és d./ pontja, valamint az építményadóról szóló rendelet 4. § (1) bekezdése.

A továbbiakban mindkét helyen az „adóalany” szó kerül használatra, mely lefedi a teljes Htv. 12. §-ában (építményadó) és 24. §-ban meghatározott (magánszemélyek kommunális adója) adózói kört.

b./ A jelentéstervezet szerint a telekadóról szóló rendelet mellékletének 8. és 9. pontja és az építményadóról szóló rendelet mellékletének 9. pontja nincs összhangban a Htv. 7. § e) pontjával – mely szerint „a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó... megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható.”

A Htv. 6. § d) pontja az önkormányzat a Htv. második részében foglalt mentességeken és kedvezményeken túlmenő ilyen jellegű jogosultságát tartalmazza.

A Számvevőszék jelzése alapján pontosítottuk a telekadóról szóló rendelet melléklete 8. és 9. pontjainak, valamint az építményadóról szóló rendelet melléklete 9. pontjának megfogalmazásait, melyből egyértelmű, hogy az adott helyrajzi számú telkek határoló vonalai egyben övezeti határt jelentenek az emelt mértékű adózás alól, így azok soha nem is tartoztak az övezetbe, így a Htv. 7. § e) pontja előírása nem sérült. A módosítások a rendeleti előírás egyértelműsítését szolgálja.

c./ A jelentéstervezet szerint a telekadóról szóló rendelet 3. § (4) és (5) bekezdése nem alanyi, hanem tárgyi oldalról fogalmazta meg a magasabb adómérték alkalmazási körét, ami ellentétes a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdéséből következő egyértelmű értelmezhetőség követelményével.

A fentiekre adott válaszban önkormányzatunk leírta, hogy a telekadóról szóló rendelet felsorolt szakaszai tartalmazzák az adótárgyat is. Ezen álláspontunkat a Számvevőszék nem fogadta el, ezért jelen előterjesztésben módosításra kerül a telekadó rendelet 3. § (4) és (5) bekezdése, hogy egyértelmű legyen: csak a mellékletben feltüntetett területen lévő kereskedelmi, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás célját szolgáló adótárgy (azaz telek) adózik magasabb mértékkel.

d./ A jelentéstervezet szerint az építményadóról szóló rendelet mellékletének 4. pontja és a telekadóról szóló rendelet mellékletének 4. pontja szerinti, emelt adómérték alá eső övezet meghatározásában szereplő „2886/6 helyrajzi számú ingatlan kivételével” megfogalmazás nem egyértelmű, mivel az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz 2886/6 hrsz-ú ingatlant Kaposváron.

Az észrevételt elfogadtuk, valóban ilyen helyrajzi számú ingatlan már nincs a városban, így előterjesztésünkben a telekadóról szóló rendelet melléklete 4. pontjából kivettük a fenti megfogalmazást.

e./ A jelentéstervezet megállapítja, hogy az építményadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja – „az adó alapja:

a) a külön jogszabályban meghatározott esetben” megfogalmazásban a rendelet nem utalt arra, mi ez a külön jogszabály.

Az Állami Számvevőszéknek adott válaszukban észrevételeztük, hogy a „külön jogszabályt” tartalmazza rendeletünk lábjegyzeti része, mely szerint az a Htv. 11. §-át jelenti.

Észrevételünket a Számvevőszék kétszeri levélváltást követően sem fogadta el, véleményük szerint a lábjegyzetben való szerepeltetése a jogszabályi visszahivatkozásnak sérti a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet kommentárjában foglaltakat, mely szerint „a jogszabály szövegében lábjegyzetben, megjegyzésben vagy más szöveg formában a normatív tartalom rögzítésére nem alkalmazható”.

A jelen előterjesztésben így módosításra került az építményadóról szóló rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, mivel a „külön jogszabály”, azaz a Htv. 11. §-a azt tartalmazza, hogy: „Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény),, , így a rendeletünk az „ adó alapja: az adóköteles építmény m²-ben számított hasznos alapterülete” megfogalmazást alkalmazza ezentúl.

f./ A jelentéstervezet megállapítja, hogy az építményadóról szóló rendeletünk 3. § (4) bekezdésében használt „pénzintézet” megnevezés értelmezését a rendelet nem tartalmazza és más, magasabb szintű jogszabály sem definiálja ezen fogalmat.

A Számvevőszéknek adott válaszunkban kifejtettük, hogy a magyar nyelv értelmező szótára tartalmazza és ki is fejt a „pénzintézet” megnevezés alatt mit kell érteni, ezért jelen megfogalmazásunk is közérthető.

A Számvevőszék válaszunkat kétszeri levélváltás után sem fogadta el, így jelen előterjesztésben módosításra kerül építményadó rendeletünk 3. § (4) bekezdése, amely a „*hitelintézeti, pénzintézeti*” szavak helyett a Számvevőszék által is megjelölt, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 4. fejezetének címét, a „**pénzügyi intézmény**” megnevezést használja ezentúl.

Az idézett törvény 7. § (1) bekezdése alapján „pénzügyi intézmény a hitelintézet és a pénzügyi vállalkozás”.

II.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a rögzíti az adójogszabályok elfogadásával kapcsolatos időbeli korlátokat. Ennek alapján fizetési kötelezettséget megállapító jogszabály (önkormányzati rendelet) kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Erre tekintettel, ha az Önkormányzat fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletét 2026. január 1-től kívánja hatályba léptetni, akkor azt legkésőbb 2025. december 1-jén ki kell hirdetni.

Stabil és kiszámítható adópolitikánknak köszönhetően a helyi adóink mértékét – a kiemelt telek és építményadó mértékének adómaximumhoz igazítását kivéve- nem emeltük az elmúlt évtizedben. Az önkormányzat a vállalkozásoknak évről évre több száz millió forint összegre biztosított kedvezményt építmény, telek és helyi iparüzési adó tekintetében.

A Pénzügyminisztérium megküldte a 2026. évi adómaximumokról szóló tájékoztatását. Az ebben foglaltak alapján az egyes tételes helyi adómértékek maximumát az alábbiak szerint határozták meg:

Építményadó:	3059,3.-Ft/m ²
Telekadó:	556,2-Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója:	47279,6-Ft/adótárgy
Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó:	834,3-Ft/fő/vendégéjszaka

Mivel a 2025. évre alkalmazható adómaximumokhoz képest mind az építményadó, mind pedig a telekadó maximálisan megállapítható mértéke nő, ezért a fentiekre tekintettel javaslom módosítani az építményadóról szóló 77/2008. (XII.15.) önkormányzati rendeletünk 3. § (3) bekezdés b) pontját és (4) bekezdését, valamint a telekadóról szóló 78/2008. (XII.15.) önkormányzati rendeletünk 3.§ (4) és (5) bekezdését 2026. január 1. napi hatállyal.

Adónem	Törvényi adómaximum 2026. évre	Jelenlegi adómérték bevezetésének dátuma	Kaposvári adómérték 2025. évben	Beállási szint 2025. évben	Javasolt adómérték 2026. évre	Beállási szint 2026. évben
Magánszemélyek kommunális adója:	47279,6. Ft/adótárgyanként	2015.01.01 2015.01.01.	Lakás, lakásbérlet 6.500,-Ft Garázs, hétvégi ház 6.300, -Ft	14,26% 13,82%	Lakás, lakásbérlet 6.500,-Ft Garázs, hétvégi ház 6.300, Ft	13,75% 13,32%
Építményadó	3059,3.-Ft/m ²	2025.01.01 2025.01.01 2015.01.01.	Általános mérték 1090,-Ft/m ² Pénzügyi intézmény 2950,-Ft/m ² Teremgarázs 350,-Ft/m ²	36,95% 99,99% 11,86%	Általános mérték 1090,-Ft/m ² Pénzügyi intézmény 3059,-Ft/m² Teremgarázs 350,-Ft/m ²	35,63% 99,99% 11,44%
Telekadó	556,2.- Ft/m ²	2013.01.01. 2013.01.01. 2025.01.01.	Általános mérték 155,-Ft/m ² Városmegye, belváros I-II-III. 260,-Ft/m ² Rendelet mellékletében meghat. terület 456,-Ft/m ²	28,9% 48,47% 99,92%	Általános mérték 155,-Ft/m ² Városmegye, belváros I-II-III. 260,-Ft/m ² Rendelet mellékletében meghat. terület 556,-Ft/m²	27,87% 46,75% 99,96%
Idegenforgalmi adó	834,3.- Ft/vendégéjszaka	2013.01.01.	400,- Ft/vendégéjszaka	49,72%	400,- Ft/vendégéjszaka	47,94%
Helyi iparüzési adó	2 %	2000.01.01.	2%	100%	2%	100%

a./ Magánszemély kommunális adója

Kaposvár Megyei Jogú Város a kommunális adóztatás terén mérsékelt adópolitikát folytatott. A 2026. évre meghatározott **47279,6.-Ft/adótárgyankénti** adómaximumhoz viszonyítva lakás és lakásbérlet esetében 6500,-Ft, más vagyontárgyak esetében 6.300,-Ft a magánszemélyek kommunális adójának mértéke, **ami 13,75%-os, illetve 13,32%-os beállási szintet jelent.** Az adómértékeken változtatni nem kívánunk.

Továbbra is méltányossági lehetőséget biztosítunk mindazok számára, akiknek a kommunális adó megfizetése nehézséget okoz, részletfizetés vagy adómérséklés, illetve adóelengedés formájában.

2025. évben méltányossági eljárás keretében október 15. napjáig 40 adóalany részére biztosítottunk 642.625,-Ft összegben kommunális adóelengedést, illetve 7 esetben részletfizetést 253.500,-Ft összegre.

b./ Építményadó

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata 2012. január 1-től az építményadó vonatkozásában az épület hasznos alapterületétől függő és funkció szerinti differenciált adóztatást valósította meg, amely szabályozáson nem kívánunk változtatni.

Az építményadó általános mértékét 2025. évben javaslom változatlanul hagyni, azt továbbra is 1090.-Ft/m² összegben határozom meg. Ezen adómérték esetében a 2026. évi adómaximumhoz (3059,3.-Ft/m²) viszonyított beállási szint így **35,63 % -ra csökken Kaposváron.**

Az építményadó rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő kereskedelmi célra használt, hasznosított épületek, épületrészek esetén az adótárgy hasznos alapterülete 300 m²-t meg nem haladó része után az adó mértéke változatlanul 1090,-Ft/m², míg a 300 m²-t meghaladó része után az építményadó mértékét 2026. évre a **3059,3.-Ft/m²-ben** megállapított adómaximumra tekintettel, az eddigi **2950.-Ft/m²-ről 3059.-Ft/m²-re** javaslom emelni. Az adómaximumhoz viszonyított beállási szint a 300 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületrész után **35,63 %**, míg a 300 m²-t meghaladó hasznos alapterület után **99,99 %** lesz.

A pénzügyi intézmény, biztosítási, és távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a hitelintézeti, pénzügyi intézmény, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén az adó mértékét **2950,-Ft/m²-ről 3059,-Ft/m²-re** javaslom emelni, amely a 2026. évi adómaximumhoz képest **99,99 %-os** beállási szintet jelent.

A teremgarázsok vonatkozásában az adó mértéke 350,-Ft/m², mely mérték 2026. évben a maximálisan megállapítható adómértékhez viszonyítva **11,44 %-os** beállási szintet jelent. Az adómérték emelésére nem teszek javaslatot.

A városunkban működő gazdálkodó szervezeteket a jogszabály adta keretek között a méltányossági eljárás eszközeivel segítettük. Ennek keretében 2025. évben eddig az építményadó vonatkozásában 18 vállalkozás részére 47.733.733,-Ft összegben adtunk fizetési halasztást és részletfizetési kedvezményt.

c./ Telekadó

Az építményadóhoz hasonlóan a telekadóban is 2012. január 1-től differenciált adóztatást vezettünk be. Ezen nem kívánunk változtatni.

A telekadó mértékét a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott Városmegyei Központ Belváros I., Belváros II., Belváros III. városrendezési körzetben fekvő ingatlanok esetében 260,-Ft/m²-ben állapítottuk meg. Itt változtatni nem kívánunk. A

2026. évi 556,2.-Ft/m² adómaximumhoz képest ez az adómérték 46,75 %-os beállási szintet jelent.

A fent megjelölt körzeteken kívül fekvő ingatlanok esetében a telekadó általános mértéke 155,-Ft/m². Ezen általános adómérték esetében adóemelésre nem teszünk javaslatot. Az adómaximumhoz viszonyított beállási szint így 27,87 % lesz a 2026. évben.

A rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő és kereskedelmi tevékenység célját szolgáló telek tulajdonosa, továbbá a biztosítási, távközlési tevékenység és üzemanyagtöltő állomás célját szolgáló telek tulajdonosa esetében a telekadó mértékét a 2026. évre az 556,2.-Ft/m²-ben megállapított adómaximumra tekintettel **556,-Ft/m²-ra** javaslom emelni. Az adómaximumhoz viszonyított beállási szint így 99,96 % lesz.

A 2025. évben október 15. napjáig a telekadó vonatkozásában 12 vállalkozás részére 27.507.926,-Ft összegben adtunk fizetési halasztást és részletfizetési kedvezményt.

d./ Idegenforgalmi adó

Az idegenforgalmi adó mértéke 2013. január 1. óta változatlan, így a 2026. évben is 400,-Ft/fő vendégéjszakánként, mely a 2026. évi 834,3.-Ft/vendégéjszaka adómaximumhoz képest 47,94 %-os beállási szintet jelent.

Az adó mértékének emelésére nem teszünk javaslatot.

e./ Iparüzési adó

Kaposvár Megyei Jogú Város helyi adóbevételének több, mint 71 %-a a helyi iparüzési adóból származik. Az adókulcs mértéke már a korábbi években is a törvényi maximumban meghatározott 2 %-ban került megállapításra. Ezen változtatni nem kívánunk.

Az iparüzési adó esetében a 2025. év folyamán eddig 80 vállalkozásnak és egyéni vállalkozónak 670.527.992,-Ft összegben biztosítottunk fizetési halasztást és részletfizetési kedvezményt. Mindezzel nagymértékben segítettük a vállalkozások működését és támogattuk a munkahelyek megtartásáért tett erőfeszítéseiket.

f./ Összegzés:

Kaposvár adópolitikája az adómértékek alacsonyan tartására törekszik, hogy a vállalkozásokra és a lakosságra a lehető legkisebb terhet rója. Ezért a mellékletben meghatározott kiemelt övezetek, illetve tevékenységek kivételével az adómaximumokhoz képest lényegesen alacsonyabb adómértékek kerültek megállapításra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendelettervezeteket fogadja el.

Kaposvár, 2025. november 5.

dr. Csillag Gábor
jegyző

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....)
önkormányzati rendelete

az építményadóról szóló 77/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja az építményadóról szóló rendelet előírásainak pontosítása, megfogalmazásainak egyértelművé tétele, valamint a 2026. évre vonatkozó adómérték változások megállapítása.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 77/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az adó alapja: /

„a) **az adóköteles építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.**”

2. §

A R. 3. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) *Az éves adó mértéke az e rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő kereskedelmi célra használt, hasznosított épületek, épületrészek esetén*

b) az adótárgy hasznos alapterülete 300 m²-t meghaladó része után **3059.-Ft/m²**”.

3. §

A R. 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (4) Az éves adó mértéke a tényleges használati mód alapján **pénzügyi intézmény**, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyag-töltő állomás (benzinkút) céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a **pénzügyi intézmény**, biztosítási, távközlési, üzemanyag-töltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén **3059.-Ft/m²**”.

4. §

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

„ (1) Adómentes a lakás és nem lakás céljára szolgáló építmény közül az, amelyet a vállalkozónak nem minősülő adóalany nem vállalkozás céljára használ, hasznosít, illetve használatba ad és amely után magánszemélyek kommunális adóját fizet.”

5. §

(1) A R. melléklete 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 4. Előd vezér u.- Álmos vezér u. – Kós Károly u. által határolt terület”

(2) A R. melléklete 9. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 9. Árpád utca – Töhötöm vezér utca a 2112/2 helyrajzi számú ingatlan déli, nyugati és északi határvonalai - Előd vezér utca által határolt terület”

6. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Kaposvár, 2025. november 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....) önkormányzati rendeletének indokolása**

**az építményadóról szóló 77/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Általános indokolás

I.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata fontosnak tartja, hogy a város működéséhez, gyarapodásához hozzájáruló adózók helyi adó szabályozása egyértelműen azonosítható, jogszabályi előírásoknak megfelelő legyen, továbbá fontosnak tartja az Önkormányzatok tevékenységét elősegítő, indokolt Állami Számvevőszéki javaslatok elfogadását.

II.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata kiemelt fontosságúnak tartja, hogy olyan adórendeletet terjesszen a Közgyűlés elé, amely alapján az átlagtól eltérően magasabb hozzájárulást kérhetünk a város óvodáinak, iskoláinak egyéb intézményeinek működtetéséhez, a szociálisan rászorulókat támogatásához, fejlesztésekhez, nagy kereskedelmi áruházláncoktól, távközlési cégektől, pénzügyi intézményektől, biztosítóktól, irodáktól, üzemanyagtöltő állomásoktól. Mindezt annak érdekében, hogy a lakosságtól kért hozzájárulás kevesebb legyen, a kommunális adó mértéke ne emelkedjen.

Részletes indokolás

1.§ - 5.§-hoz

I.

Az Állami Számvevőszék jelentésében foglalt, építményadó rendeletünket érintő, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak nem megfelelő rendelkezések módosításait tartalmazza.

II. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata 2012. január 1-től az építményadó vonatkozásában az épület hasznos alapterületétől függő és funkció szerinti differenciált adóztatást valósította meg, amely szabályozáson nem kíván változtatni.

A rendelettervezet 2.§-ban a hatályos építményadó rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő kereskedelmi célra használt, hasznosított épületek, épületrészek esetében az adótárgy hasznos alapterülete 300 m²-t meghaladó része után az építményadó mértéke, a 2026. évre a 3059,2.-Ft/m²-ben megállapított adómaximumra tekintettel, az eddigi 2950,- Ft /m²-ről 3059,-Ft/m²-re emelkedik. Az adómaximumhoz viszonyított beállási szint ezzel 99,99 % lesz.

A rendelettervezet 3.§-ban a hatályos építményadó rendeletben meghatározott pénzügyi intézményi, biztosítási, és távközlési tevékenység, üzemanyagtöltő állomás céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi intézményi, biztosítási, távközlési, üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén az adó mértéke 2950,-Ft/m²-ről 3059,-Ft/m²-re emelkedik, amely így a 2025. évi adómaximumhoz képest 99,99 %-os beállási szintet fog jelenteni.

6.§-hoz

A rendelet hatályát állapítja meg.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....)
önkormányzati rendelete

a telekadóról szóló 78/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a telekadóról szóló rendelet előírásainak pontosítása, megfogalmazásainak egyértelművé tétele, valamint a 2026. évre vonatkozó adómérték változások megállapítása.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A telekadóról szóló 78/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (2) és (3) bekezdéstől eltérően adózik az e rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő, kereskedelmi tevékenység célját szolgáló telek. A telekadó mértéke **556 Ft/m²**.”

(2) A R. 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A (2) és (3) bekezdéstől eltérően adózik az e rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő, biztosítási, távközlési tevékenység valamint üzemanyagtöltő állomás célját szolgáló telek. A telekadó mértéke **556 Ft/m²**.”

2. §

(1) A R. melléklete 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. Előd vezér u. – Álmos vezér u. – Kós Károly u. által határolt terület”

(2) A R. melléklete 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. . Árpád utca – Töhötöm vezér utca a 2112/2 helyrajzi számú ingatlan déli, nyugati és északi határvonalai - Előd vezér utca által határolt terület”

(3) A R. melléklete 9. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. Árpád utca – a 2368/1 hrsz-ú ingatlan nyugati és déli határvonala – Mező utca páratlan oldala – a 2340 hrsz-ú ingatlan telek határvonalai – Dobó István utca – Szalay Fruzsina utca – a 2118/5 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határvonalai”

3. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Kaposvár, 2025. november 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....) önkormányzati rendeletének indokolása**

**a telekadóról szóló 78/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Általános indokolás

I.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata fontosnak tartja, hogy a város működéséhez, gyarapodásához hozzájáruló adózók helyi adó szabályozása egyértelműen azonosítható, jogszabályi előírásoknak megfelelő legyen, továbbá fontosnak tartja az Önkormányzatok tevékenységét elősegítő, indokolt Állami Számvevőszéki javaslatok elfogadását.

II.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata kiemelt fontosságúnak tartja, hogy olyan adórendeletet terjesszen a Közgyűlés elé, amely alapján az átlagtól eltérően magasabb hozzájárulást kérhetünk a város óvodáinak, iskoláinak egyéb intézményeinek működtetéséhez, a szociálisan rászorulókat támogatásához, fejlesztésekhez, nagy kereskedelmi áruházláncoktól, távközlési cégektől, pénzügyi intézményektől, biztosítóktól, irodáktól, üzemanyagtöltő állomásoktól. Mindezt annak érdekében teszi, hogy a lakosságtól kért hozzájárulás kevesebb legyen, a kommunális adó mértéke ne emelkedjen.

Részletes indokolás

1. - 2. §-hoz

I.

Az Állami Számvevőszék jelentésében foglalt, telekadó rendeletünket érintő, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak nem megfelelő rendelkezések módosításait tartalmazza.

II.

Az építményadóhoz hasonlóan a telekadóban is 2012. január 1-től differenciált adóztatás került bevezetésre. Ezen az önkormányzat nem kíván változtatni.

A rendelettervezet 1.§-ban a hatályos telekadó rendelet mellékletében feltüntetett területen lévő és kereskedelmi tevékenység célját szolgáló telek tulajdonosa, továbbá a biztosítási, távközlési tevékenység és üzemanyagtöltő állomás célját szolgáló telek tulajdonosa esetében a telekadó mértéke a 2026. évre 556, -Ft/m²-re emelkedik. Az adómaximumhoz viszonyított beállási szint így 99,96 % lesz.

3.§-hoz

A rendelet hatályát állapítja meg

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
.../2025.(.....)
önkormányzati rendelete

a magánszemélyek kommunális adójáról szóló
76/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet előírásainak pontosítása, megfogalmazásainak egyértelművé tétele.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló 76/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § d./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az adóalanyt 200,-Ft adókedvezmény illeti meg:/

„d./ beépített belterületi telek után, ha a földterület nagysága az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a 900m²-et meghaladja.”

2. §

(1) A R. 6. § b./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b./ a magánszemély adóalany azon adótárgya – feltéve ha azt az adóalany vállalkozás céljára használja, hasznosítja, illetve használatba adja – amely után építményadót fizet,”

(2) A R. 6. § d./pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d./ a magánszemély adóalany egyéb nem lakás céljára szolgáló épülete esetében a melléképület, melléképületrész,”

3. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Kaposvár, 2025. november 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....) önkormányzati rendeletének indokolása**

**a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 76/2008. (XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Általános indokolás

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata fontosnak tartja, hogy a város működéséhez, gyarapodásához hozzájáruló adózók helyi adó szabályozása egyértelműen azonosítható, jogszabályi előírásoknak megfelelő legyen, továbbá fontosnak tartja az Önkormányzatok tevékenységét elősegítő, indokolt Állami Számvevőszéki javaslatok elfogadását.

Részletes indokolás

1. – 2. §-hoz

Az Állami Számvevőszék jelentésében foglalt, magánszemélyek kommunális adója rendeletünket érintő, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak nem megfelelő rendelkezések módosításait tartalmazza, illetőleg a magánszemélyek kommunális adójáról szóló rendelet 5. § d./ pontja eddig használatos megfogalmazását teszi egyértelművé és pontosítja a módosítás.

3.§-hoz

A rendelet hatályát állapítja meg

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének építményadóról szóló 77/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
I. A helyi adózással érintettek számára egyértelmű értelmezhetőség elősegítése az adózási szabályoknál. II.Hozzájárulás a város közoktatási, kulturális, egészségügyi és egyéb intézményeinek fenntartásához	I.Nincs. II. Az építményadó mérték törvényi adómaximumhoz igazítása, adóbevétel növelő hatása várható.	Nincs	Nem változtatja.	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: I.Az építményadó rendelet megfogalmazásainak egyértelművé tétele, pontosítása. II.A helyi társadalmi közös szükségletek kielégítéséhez való hozzájárulás ily módon biztosítható. (Az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához való hozzájárulás.)				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: I.Az esetleges jogorvoslati eljárások növekedése. II.Az adóbevételek növekedésének elmaradása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének telekadóról szóló 78/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
I.A helyi adózással érintettek számára egyértelmű értelmezhetőség elősegítése az adózási szabályoknál. II.Hozzájárulás a város közoktatási, kulturális, egészségügyi és egyéb intézményeinek fenntartásához.	I.Nincs. II. A telekadó mértékének a törvényi adómaximumhoz igazítása, adóbevétel növelő hatása várható.	Nincs	Nem változtatja.	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: I.A telekadó rendelet megfogalmazásainak egyértelműsítése, pontosítása. II. A helyi társadalmi közös szükségletek kielégítéséhez való hozzájárulás ily módon biztosítható. (Az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához való hozzájárulás.)				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: I.Az esetleges jogorvoslati eljárások növekedése. II. Az adóbevételek növekedésének elmaradása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Rendelkezésre áll.	Tárgyi: Rendelkezésre áll.	Pénzügyi: Rendelkezésre áll.	

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 76/2008. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A helyi adózással érintettek számára egyértelmű értelmezhetőség elősegítése az adózási szabályoknál.	Nincs.	Nincs	Nem változtatja.	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A magánszemélyek kommunális adója rendelet megfogalmazásainak egyértelműsítése, pontosítása.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Az esetleges jogorvoslati eljárások növekedése.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	

