

Változások a helyi adózásban

Az alábbiakban összefoglaljuk a helyi adózásban bekövetkezett változásokat: a 2011. évi évközi módosításokat, valamint a 2012-től érvényes módosításokat az építményadótól a telekadón át a helyi iparüzési adóig.

I. Évközi módosítás

1. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság helyi iparüzési adó alóli mentessége

A helyi adókról szóló 1990. évi C. számú törvény (a továbbiakban Htv.) 2011-ben év közben módosult, összefüggésben a szabályozott ingatlanbefektetési társaságról szóló törvény megalkotásával.

A törvénybe beiktatott új, 39/E. § értelmében mentes a helyi iparüzési adó alól a szabályozott ingatlanbefektetési társaságról szóló törvény (a továbbiakban: Szit-tv.) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság, a Szit-tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, valamint a társaság és az elővállalkozás Szit-tv. szerinti projektársasága.

Szankcióként rögzíti a törvény, hogy ha az elővállalkozást az állami adóhatóság anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy társaságként nyilvántartásba venné (erre egy év áll rendelkezésre), akkor az elővállalkozás és annak projektársasága az adómentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles az önkormányzati adóhatóságnak bevallani és megfizetni.

Arra is van szabály, ha az elővállalkozás projektársasága megszűnik, vagy az elővállalkozás a projektársaságban fennálló tulajdoni illetőségét részben vagy egészben elidegeníti: a projektársaság az adómentesség figyelmen kívül hagyásával számított adójának kétszeresét az elővállalkozás a projektársaság megszűnésének, elidegenítésének időpontját követő első adóbevallása benyújtásával egyidejűleg köteles bevallani és megfizetni.

II. 2012. évre vonatkozó módosítások

Az egyes adó- és járuléktörvények és az azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. számú törvényben változott a helyi adókat érintő szabályozás.

Az Országgyűlés döntése alapján az önkormányzatok számára mégsem válik lehetővé a települési adó bevezetése. A kormány eredeti szándéka szerint a települési önkormányzatok a jelenlegi helyi adók mellett egy vagy több, saját maguk által alkotott települési adót is bevezethettek volna az illetékességi területükön.

Az építményadó és a telekadó adómértékének megállapítása során – a törvényjavaslat szerinti forgalmi érték 3 százalékához kötött maximális adóteher helyett – változatlanul arról szól a rendelkezés, hogy az önkormányzat az általa alkotott szabályoknak megfelelően bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

Így a hatályos szabályoknak megfelelően a törvény továbbra is rögzíti:

– az adó felső határát, továbbá azt, hogy

– a törvényben meghatározott felső határoknak az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal-változásai szorzatával növelt összegére figyelemmel állapíthatja meg az adómaximumot.

Ugyanakkor számos módosítás növeli az önkormányzatok mozgásterét az általuk kivethető adók esetében.

1. Mentességek, a helyi adóztatás mozgásterének bővítése

Változik a feltételes helyi adómentességre vonatkozó szabályozás, amely valamennyi helyi adóra vonatkozó személyi mentességet jelent abban az esetben, ha az adott szervezetnek (például társadalmi szervezetnek, alapítványnak, közttestületnek, ún. közszolgáltató szervezetnek) az adóévet megelőző évi jövedelme után nem keletkezett társaságiadó-fizetési kötelezettsége.

A személyes mentességre vonatkozó szervezeti kör megmaradt, változatlanul ide tartoznak a társadalmi szervezetek, az alapítványok, a közszolgáltató szervezetek, a közttestületek, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztárak, a magánnyugdíjpénztárak. Ugyanakkor változott a közszolgáltató szervezeti kör fogalmi meghatározása.

2012-től közszolgáltató szervezet: a Magyar Posta Zrt., a Magyar Rádió Zrt., a Magyar Televízió Zrt., a Duna Televízió Zrt., a Magyar Távirati Iroda Zrt., a Diákhitel Központ Zrt., a Tartalékgazdálkodási Kht., illetve annak tevékenységét folytató nonprofit gazdasági társaság. Közszolgáltató szervezet továbbá a vasúti pályahálózatot üzemeltető feltéve, ha nettó árbevétele legalább 55 százalékban a vasúti pályahálózat működtetéséből származik, valamint a helyi- és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedési szolgáltatást nyújtó, feltéve, ha nettó árbevétele legalább 55 százalékban a tömegközlekedési szolgáltatás nyújtásából származik.

Ezzel a módosítással a közműszolgáltatók (a távfűtés-, a melegvíz-, az ivóvíz-, a csatornaszolgáltatást nyújtók – ideértve a víziközmű-társulatot is – feltéve, ha nettó árbevételük legalább 75 százalékban közvetlenül a fogyasztók számára történő szolgáltatás nyújtásából származik) kikerültek a közszolgáltató szervezetek köréből, ezáltal feltételes helyi adómentes státuszukat is elveszítik. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy adókötelezettségük 2012. január 1-jétől valamennyi helyi adóban fennáll, függetlenül attól, hogy az adóévet megelőző évben keletkezett-e társaságiadó-fizetési kötelezettségük vagy sem.

A feltételes adómentesség is szűkült, 2012. január 1-jétől építmény- és telekadóban mentesség csak azokra az ingatlanokra vonatkozik, amelyek csak és kizárólag az adott preferált (jellemzően nonprofit) szervezet alapító okirata, alapszabálya szerinti alaptevékenység kifejtésére szolgálnak. Így nem mentes 2012-től évtől például a MÁV, a Volán-társaság, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet bérbe adott épülete, ingatlana.

2012. január 1-jétől a helyi adó hatálya alá nem tartozó jogalanyok köre kiegészül a Magyar Állammal, a helyi önkormányzattal, a helyi és kisebbségi önkormányzattal, az egyházzal és a költségvetési szervvel is. A Magyar Nemzeti Bankra viszont már csak az iparüzési adó esetében nem terjed ki az adó hatálya, azaz ingatlanai után építmény- és/vagy telekadót kell fizetnie.

2012. január 1-jétől az önkormányzatok az alapterület szerinti építmény- és telekadóztatás esetén bármely szempont szerint differenciálhatják az adó mértékét, még a vállalkozó

adóalanyok üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze, illetve telke vonatkozásában is. A 2011. december 31-ig hatályos szabályozás szerint a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó alapjának alapterület szerinti megállapítása esetén kizárólag az adótárgy fajtája, a településen belüli földrajzi elhelyezkedése, (hasznos) alapterülete, funkciója (használati módja), továbbá a kereskedelemről szóló törvény szerinti vendéglátás célját szolgáló épület, épületrész esetén annak nyitva tartása alapján állapíthat meg az önkormányzat differenciált adómértéket.

2. Építményadó

Több mentesség megszűnik az építményadóban, ezek a következők:

– gyógy-, vagy üdülőhelynek nem minősülő kistelepülésen fekvő komfort nélküli lakásból 100 m² hasznos alapterület mentessége, tekintve, hogy az önkormányzatok mentesíthetik ezen ingatlanokat,

– szociális, egészségügyi, gyermekvédelmi, illetőleg nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiségek mentessége, mert ez a mentesség kizárólag az ilyen intézményeket profitorientáltan működtető szervezetek számára jelent előnyt, ami indokolatlan, hiszen az adó fedezetét az üzleti tevékenység jelenti (az állami-önkormányzati, egyházi fenntartású intézményeket magában foglaló épületek után jelenleg és a jövőben sem kell adót fizetni).

Ugyanakkor továbbra is mentességet élvez a szükséglakás, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növény-termesztéshez kapcsolódó tároló épület (például istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

Nem változik az építményadó felső határa:

a) az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m²,

b) az építmény korrigált forgalmi értéke szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6százaléka.

3. Telekadó

2012. január 1-jétől a telekadóztatás hatóköre (a tárgyi hatály) bővül a külterületi, nem termőföldként nyilvántartott földrészlettel, továbbá az épületnek nem minősülő építménnyel (például úttal) lefedett földrészlettel. (A hatályos Htv. értelmében a telekadó hatálya a beépítetlen, belterületi földrészletre terjed ki, azaz a belterületen fekvő telek azon részére, amelyen sem épület, sem épületnek nem minősülő építmény – így út, parkoló – nem áll. Nem kell telekadót fizetni továbbá a belterületi termőföld után sem, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll.)

Továbbra sem kell azonban telekadót fizetni a külterületi termőföld, valamint a belterületi – mezőgazdasági művelés alatt álló – termőföld után. Külterületi tanya esetén a tanyához tartozó földrészlet után szintén nem kelle adót fizetni, ha a földterület mezőgazdasági művelés

alatt áll. Emellett nem lesz adóköteles a közút és a vasúti pálya, valamint a vasúti pálya tartozéka által lefedett földterület sem.

A telekadó-köteles földrészek bővítése miatt szükségszerűen kiegészült a telekadó-kötelezettség keletkezésére, megszűnésére vonatkozó rendelkezés is. Az adó természetesen továbbra is éves adó marad, ami azt jelenti, hogy az adókötelezettség – egy kivételtől eltekintve – az adóköteles tényállás bekövetkeztének évét követő évtől keletkezik, s az adókötelezettségre vonatkozó feltételek megszűnése évének utolsó napjáig tart.

Ezzel összefüggésben az értelmező rendelkezések között módosul a telek fogalma, illetve a termőföld fogalma új elemként épül a törvénybe:

– telek: az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykorona-értékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket, a külterületi termőföldet, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterületet, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll, továbbá a közút területét, a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet;

– termőföld: az ingatlan-nyilvántartásban aranykorona-értékkel és művelési ággal nyilvántartott, a termőföldről szóló törvény szerinti termőföldnek minősülő földterület.

Egyes telekadó-mentességeket hatályon kívül helyeztek.

Megszűnik több telekadó-mentesség, így:

– az építési tilalom alatt álló telek 50 százalékának mentessége,

– a helyi és helyközi tömegközlekedést lebonyolító adóalany telkének mentessége, mivel e szervezetek – közszolgáltató szervezetként – egyébként is feltételes helyiadó-mentességet élveznek,

– az építményadó-mentes épületet tartalmazó telek mentessége, mivel az építményadó-mentesség köre is szűkül,

– az épülethez, építményhez, nyomvonal jellegű létesítményhez tartozó védő (biztonsági) övezet, mert a védőövezet nem jelenti azt, hogy a telek, telekrész ne lenne hasznosítható.

Fennmarad ugyanakkor az erdőművelési ágban lévő belterületi telekrész és az épület, épületrész rendeltetésszerű használatához szükséges telekrész mentessége. Ez utóbbi területrész – a hatályos szabályokkal egyezően – az épület, épületrész hasznos alapterületével egyezik meg. Emellett továbbra is él az építési tilalom alatt álló telek területe 50 százalékának mentessége.

A telekadó felső határa változatlanul:

a) a telek m²-ben számított területe adóalap-megállapításnál 200 Ft/m²,

b) a telek korrigált forgalmi értéke szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3 százaléka.

4. Idegenforgalmi adó

A 2012. január 1-jétől a szálláshely ellenérték fejében történő átengedése esetén az ellenértéket átvevő szállásadó az adó beszedője, ingyenes szállásadás esetén pedig a szálláshellyel, ingatlanal rendelkező jogosult köteles beszedni az adót.

5. Magánszemélyek kommunális adója

A magánszemély kommunális adójának évi felső adómértéke a hatályos 12 000 forint helyett 17 000 forint lesz.

2012. január 1-jétől az adófelfüggesztés lehetőségét az adóalany már nemcsak az építményadóban, hanem a magánszemély kommunális adójában is igénybe veheti, ugyanolyan feltételekkel, ahogy erre az építményadó esetében lehetősége lenne. A hatályos Htv. értelmében a lakás utáni építményadót illetően az idős és elesett (65. életévét betöltött vagy legalább 67 százalékban rokkant) embereknek van lehetőségük az ún. adófelfüggesztés jogintézményével élni. Ez azt jelenti, hogy – kérelmük alapján – nem kell az adót esedékességgel megfizetniük, az adóösszeg és annak kamatai erejéig azonban az adóhatóság jelzalogot jegyeztet az ingatlanra. Az így elhalasztott adót csak akkor kell megfizetni, ha az adóalany a lakást eladja, vagyoni értékű joggal megterheli. Az adóalany halála esetén a jelzaloggal biztosított adó és a felhalmozott kamatok az örökösöt terhelik.

6. Helyi iparűzési adó

Nem változik a helyi iparűzési adóra vonatkozó szabályozás, a változás mindössze annyi, hogy a helyi iparűzési adó alapja megállapításával kapcsolatos fogalmak kiegészülnek.

6.1. Nettó árbevétel fogalma

A nettó árbevétel fogalma csak annyiban változik, hogy külön-külön meghatározzák, melyik adózóra melyik nettó árbevétel-fogalom vonatkozik.

6.2. A közvetített szolgáltatás fogalma

Önálló definíció tartalmazza a nettó árbevételből levonható, a számviteli törvény szerinti közvetített szolgáltatások értékét és az ún. alvállalkozói teljesítések értékét.

Alvállalkozói teljesítések értéke: az adóalany által továbbadott (számlázott) olyan alvállalkozói teljesítés értéke, amelynek végzése során az adóalany mind megrendelőjével, mind alvállalkozójával a Polgári törvénykönyv (Ptk.) szerinti – írásban kötött – vállalkozási szerződéses kapcsolatban áll. Ide értendő annak a – közvetített szolgáltatásnak nem minősülő – szolgáltatásnak az ellenértéke is, amelyet az adóalany az általa értékesített új (a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően vagy azt követően első ízben értékesített) lakás előállításához a Ptk. szerinti, írásban megkötött vállalkozási szerződés alapján vesz igénybe. Az alvállalkozói teljesítések értékével az adóalany akkor csökkentheti a nettó árbevételét, ha azzal jogdíjként, eladott áruk beszerzési értékeként, anyagköltséggént vagy közvetített szolgáltatások értékeként nettó árbevételét nem csökkentette.

A közvetített szolgáltatások értéke: az adóalany által továbbadott (számlázott) olyan alvállalkozói teljesítés értéke, amelynek végzése során az adóalany mind megrendelőjével,

mind alvállalkozójával a Polgári törvénykönyv (Ptk.) szerinti – írásban kötött – vállalkezási szerződéses kapcsolatban áll. Ide értendő annak a – közvetített szolgáltatásnak nem minősülő – szolgáltatásnak az ellenértéke is, amelyet az adóalany az általa értékesített új (a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően vagy azt követően első ízben értékesített) lakás előállításához a Ptk. szerinti, írásban megkötött vállalkezási szerződés alapján vesz igénybe. A közvetített szolgáltatások értékével az adóalany akkor csökkentheti a nettó árbevételét, ha azzal jogdíjként, eladott áruk beszerzési értékeként, anyagköltségként vagy közvetített szolgáltatások értékeként nettó árbevételét nem csökkentette.

6.3. Külföldi telephelyen elért adóalap-mentesség

A Htv. 2011-ben hatályos helyi iparüzési adóalap-szabálya tartalmazta a külföldi telephelyen elért adóalap-mentességre vonatkozó utalást is. A külföldi adóalaprészt azonban nem volt mentes az adó alól, azt úgy kellett kezelni, mint bármely más – csak adott esetben külföldi – telephelyre jutó adóalaprészt. Azaz a vállalkozó a külföldön létesített telephelyet illetően is élhet az adóalap-megosztással. Az adóelszámolás kapcsán felmerülő jogértelmezési, jogalkalmazási problémákra tekintettel a módosítás az iparüzési adóalap rendelkezésből kiemeli a mentességre való utalást. Ezen túlmenően rögzíti, hogy az adóalap-megosztás során a külföldön létesített telephelyet is figyelembe kell venni.

6.4. Alap kutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés közvetlen költsége

További változás, hogy az alap kutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés közvetlen költség-meghatározását illetően a törvény utal arra, hogy a meghatározásnál a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 32. pontja szerinti saját tevékenységi körben megvalósított K+F tevékenységen közvetlen költséget kell érteni.