

## Jogi állásfoglalás

1. A megbízás tárgya: írásbeli állásfoglalás készítése Pilisjászfalu község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2016. (XI.18.) számú helyi adókról szóló önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) értelmezése útján arról, hogy a „*vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze*” tekintetében milyen mértékű építmény adó vethető ki a hatályos Rendelet alapján?
2. Az állásfoglalás készítése során a rendelet értelmezéséhez felhasználtam a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv-t (továbbiakban: törvény) Ennek kapcsán lényeges kiemelni, hogy a Rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a törvény vonatkozó rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni, vagyis ahogy a törvény fogalmaz: *a törvény felhatalmazása és rendelkezései szerinti rendelettel vezethet be a települési önkormányzat képviselőtestülete helyi adókat.*
3. A helyi építmény adó lényeges ismérvei a törvény alapján:
  - adókötelezettség: Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.
  - az építmény adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény bejegyzett tulajdonosa, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja. (erre vonatkozóan a helyi rendelet pl. nem ad eligazítást, így a törvény szövege az irányadó)
  - Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.
4. A rendelet értelmezése alapján az építmény adó mértéke 1580 Ft/m<sup>2</sup>/év. (az önkormányzat döntése alapján a törvényi rendelkezéssel összhangban jogszerűen – választott adóalap meghatározástól függően - az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete alapján veti ki az építményadót. A törvényi maximum az összesített infláció mértékével növelhető, ezért lehet eltérés a törvényi 1100,-Ft-os felső határ és a Rendelet szerinti jelenlegi mérték között). Az építményadó kivetése során a rendelet 3.§. (2)-(5) bekezdése az általános mértéktől eltérő mértéket állapít meg az ott felsorolt építmény kategóriákra, továbbá a 4. §. meghatározza az adókedvezményre jogosultak körét és a kedvezmény számításának módját.
5. A rendelet 5. §-a határozza meg a „*vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze*” tekintetében alkalmazandó mértéket, oly módon, hogy ezt a kategóriát valamennyi a II. fejezetben felsorolt kedvezőbb mérték/számítási mód alól kiveszi. A


Rendelet alkotó egyértelmű célja, hogy a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze a Rendelet 3. §. (1) bekezdésében foglalt adómértékkel kerüljön kivetésre (amennyiben egyéb kedvezmény nem illeti meg a vállalkozót a Törvény 13-13/A §-ai alapján). Az sajnálatos módon megállapítható, hogy a Rendelet nem következetesen illetve félreérthetően használja a kedvezmény illetve az adókedvezmény fogalmát, az azonban egyértelműen megállapítható, hogy miután csak a II. fejezetben van rendelkezés az általános mértéktől eltérő mértékre illetve kedvezményre → adókedvezményre, így mind nyelvtani, mind jogértelmezési technikával is megállapítható, hogy a „vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze” nem kap a helyi rendeletben meghatározott kedvezményt.

Például szerencsés lett volna a 3. §. (3) bekezdésben a „Nem lakás céljára szolgáló építmény” kategóriát példálózóan kifejteni és egyértelműen elhatárolni, a vállalkozói célú építménytől az adómérték tekintetében. Ezáltal még egyértelműbb lett volna, hogy valamennyi az 5.§-ig felsorolt adókedvezmény/ eltérő mértékkel történő építményadó meghatározás nem vonatkozik a vállalkozó (gazdálkodó szervezet) olyan tulajdonát képező beépített ingatlanra, amelyben a feltüntetett építményben vagy annak egy részében (lényeg, hogy tulajdonosi/vagyoni jog jogosulti státuszban legyen feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban) valamilyen vállalkozási tevékenységgel összefüggő, vállalkozási célt szolgáló tevékenység folyik.

**Összegzés:** Álláspontom szerint a fent kiemelt anomáliák ellenére a Rendeletből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a „vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze” a Rendelet 3. §. (1) bekezdése szerint 1580,-Ft/m<sup>2</sup>/év mértékkel adózik és ezzel a mértékkel jogszerűen kivethető az adó, azonban a Rendelet szövegezése, a fejezetek logikai tagolása – az abban foglalt célok elérése érdekében - egyértelműbb megfogalmazást/szerkesztést igényel. Az egyik legmagasabb mértékű adókivetésnek minden kétséget kizáró bizonyossággal megállapíthatónak kell lennie, mind a jogalkalmazónak, mind az adó kötelezettjének.

Fontosnak tartom kiemelni, hogy a Rendelet – a vizsgált szempont alapján – nem ellentétes a Törvény idevágó rendelkezéseivel.

Piliscsaba, 2019. szeptember 29.

  
.....  
dr. Pusztai Zsuzsanna Rita LL.M  
ügyvéd  
társasági szakjogász

