

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Szigetcsép Községi Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**2026. április 21-ei ülésére**

---

**Tárgy:** Beszámoló a helyi adóhatóság 2025. évi munkájáról.

**Előterjesztő:** Nagy Brigitta jegyző

**Készítette:** Balogh Éva adóügyi vezető-főtanácsos

**Véleményezi:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!**

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (3) bekezdés g) pontja alapján a Képviselő-testület a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást, a h) pontja alapján tájékoztatja a lakosságot a helyi adókból származó bevételek összegéről.

Fenti jogszabályhelyek értelmében a 2025. január 1-től 2025. december 31-ig terjedő időszak adóztatási feladatairól, kötelezettségeiről az alábbi tájékoztatást nyújtjuk a Tisztelt Képviselő-testület részére.

Az önkormányzati adóhatósági munka elsődleges szabályozását az alábbi törvények tartalmazzák:

- az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.)
- az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (továbbiakban: Air.)
- az adóhatóság által fogantatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (továbbiakban: Avt.)

Az egyes adónemekre vonatkozó részletes szabályokat az ún. egyedi jogszabályok tartalmazzák:

- a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.)
- a környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. törvény (továbbiakban: Ktd.)

és a kapcsolódó végrehajtási rendeletek.

A Htv. alapján a helyi adóztatás struktúrája három fő rendszeremre épül, nevezetesen: vagyoni típusú adók, kommunális adók és a helyi iparüzési adó. Az önkormányzat képviselő-testülete a helyi adók fajtáit és mértékét nem eredeti jogalkotói hatáskörében, hanem felhatalmazás alapján megalkotott önkormányzati rendeletben állapíthatja meg, így a helyi adóztatás kereteit és feltételeit biztosítja az önkormányzati rendelet. A helyi jogalkotás során nem léphet túl a törvényi kereteken, az önkormányzat csak a Htv-ben meghatározott esetekben és mértékig jogosult önálló szabályokat alkotni.

E felhatalmazás alapján Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a település illetékességi területén a 13/2024.(XI. 20.) számú rendelettel (a továbbiakban: helyi rendelet) a következő helyi adókat működteti:

- építményadó
- telekadó
- magánszemélyek kommunális adója
- helyi iparüzési adó

A helyi adónemek bevezetésekor az Önkormányzat mindenkor Képviselő-testülete nagy körültekintéssel, a község érdekeit szem előtt tartva, de az adózók anyagi teherbíró képességére is tekintettel állapította meg az egyes adónemek mértékét, ezáltal a település várható bevételeit.

Így történt akkor is, amikor a Képviselő-testület az új, 2025. január 1-től hatályos helyi rendeletet megalkotta.

Önkormányzatunknál 2025. évben 2 fő köztisztviselő dolgozott adóügyi ügyintézőként 2025. október 10-ig, 1 fő egyetemi végzettségű teljes évben, 1 fő változó személy az év folyamán.

A helyi adóztatással kapcsolatos feladatokat - ideértve a talajterhelési díjjal kapcsolatos ügyintézés is - 1 fő ügyintéző látta el teljeskörűen.

A másik ügyintéző az adó-és értékbizonyítványok kiállításán kívül, kapcsolt munkakörben egyéb igazgatási feladatokat látott el.

A gépjárműadó tekintetében (mivel az abból származó bevétel 2020-tól és az azzal kapcsolatos adóztatási feladatok teljes körűen 2021-től a NAV hatásköre) helyi adóhatóságunknak kizárólagos feladata a 2021. előtt keletkezett tartozások behajtása. Tekintettel arra, hogy az Avt. értelmében alapvetően a végrehajtáshoz való jog az esedékesség naptári évének az utolsó napjától számított 4 év elteltével elévül, ezzel az adónemmel már csak minimálisan van munka.

Továbbra is technikai jellegű feladatot ad - mely többletterhet ró az adós kollegára - az Önkormányzati ASP program, melyben az Adó szakrendszerhez szorosan kapcsolódik az Irat szakrendszer, így az iratkezeléssel kapcsolatos feladatok ellátását az adóztatást végző kollega látja el. Az ASP ADO szakrendszer 2022-től ismét új, amely gyakorlatilag hasonló gyermekbetegségekkel küzd, mint a kezdetekben az eredeti verzió.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: DÁP tv.) 2025. januártól a hagyományos Ügyfélkapu bejelentkezést felváltotta a kötelező kétfaktoros azonosítás (Ügyfélkapu+ vagy DÁP app).

Ez az adóhatósági eljárásokat annyiban érintette, hogy amennyiben a természetes személy adózó a DÁP appot választotta, a hivatalos kapcsolattartási forma kizárólagosan elektronikus. Amennyiben a természetes személy adózó az Ügyfélkapu+-t választotta és mellette rendelkezett a nyilvántartást végző szervnél az elektronikus kapcsolattartásról, szintén a hivatalos kapcsolattartási forma elektronikus. Mivel az ASP ADO szakrendszer fejlesztése erre vonatkozóan nem történt meg, év elején az összes magánszemély adózót egyenként volt szükséges végignézni a rendszerben, hogy bármelyik opciót választotta-e, mivel az adóztatási tevékenység során egy-egy eljárási cselekményhez kizárólag akkor fűződik joghatás, ha az hivatalos úton, a jogszabályoknak megfelelően történik.

Az évközi feladatellátás során ugyanakkor az volt a tapasztalat, hogy maguk az adózók sem voltak tisztában a DÁP, illetve Ügyfélkapu+ jelentőségével, mivel akik ilyen módon az elektronikus kapcsolattartást választották, adott esetben egy végrehajtási eljárás során szembesültek azzal, hogy nem a postaládába kellett volna várniuk az aktuális csekket a helyi adó befizetéséhez, hanem az ügyfélkapujukat kellett volna folyamatosan nyomon követniük és utalással teljesíteni adókötelezettségeiket vagy csekket kérni az adóhatóságtól a befizetéshez.

További feladatot jelentenek az egyes adónemekhez kapcsolódó általános feladatok:

- az adókötelezettség megállapítása, ezen belül többek között a benyújtott bevallások (adatbejelentések) feldolgozása, az adófizetési kötelezettségről a határozat elkészítése, az adóztatást érintő változások nyomon követése
- az adókötelezettség ellenőrzése, felderítés

- adószámlák kezelése (adózái túlfizetések visszautalása vagy átvezetése másik adószámlára ASP ADO programban és az OTP DIREKT Elektra Terminálban)
- hatósági utalások (inkasszó) indítása
- befizetések könyvelése ASP ADO szakrendszerben (egyenként kell a megfelelő adószámlára rávezetni), valamint az ASP GAZDÁLKODÁS szakrendszerben; ez főként a nagy befizetések (március, május, szeptember, november) időszakában jelentős mennyiség
- adó végrehajtás
- adóigazolások kiadása
- végrehajtási feladatok ellátása
- negyedévenkénti zárási összesítők listák elkészítése
- késedelmi pótlék, államigazgatási eljárási illeték kezelése.

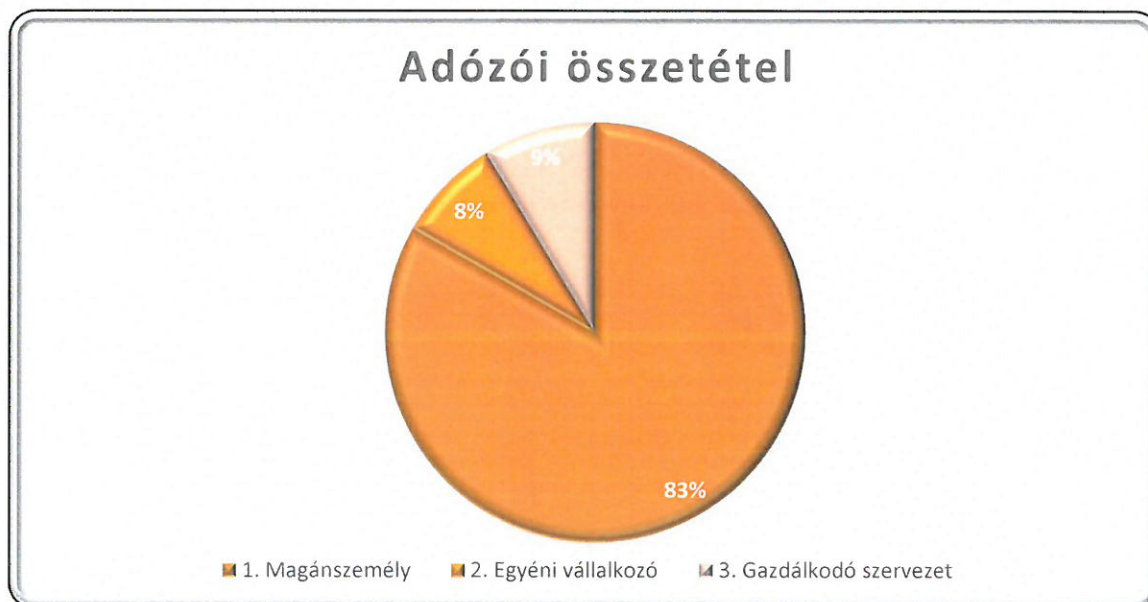
A helyi rendeletben megállapított adómértékekkel számított várható adóbevétel függ az adóalanyok és adótárgyak számától, emellett az adózái fegyelemtől és a befizetési hajlandóságtól, valamint az esetleges végrehajtási cselekmények sikerességétől. Nem utolsó sorban a felsőbb szintű jogszabályi változásoktól és a jelenleg minket, mint országot, önkormányzatot és adózókat befolyásoló gazdasági helyzettől.

A 2025. január 1-től hatályba lépő helyi rendelet telekadó vonatkozásában csökkentett a mentességi mértékeken, valamint megemelte a magánszemélyek kommunális adójának mértékét, mely technikailag 2025-ben többlet feladatokat rótt az adóhatósági munkára és természetesen több bevétellel is járt. Bővebben erről jelen beszámolóban a későbbiekben.

Mindettől függetlenül tisztában vagyunk azzal, hogy kiemelt feladatunk a költségvetési egyensúly fenntartása érdekében az önkormányzat adóbevételeinek biztosítása, lehetőség szerint növelése, valamint a hatósági ügyintézés során a szolgáltató jelleg erősítése, szem előtt tartva a jogszerűség, hatékonyság, célszerűség követelményét.

### Adózái összetétel

Jelenlegi adózóink száma 2885 adóalany, összetételük az alábbiak szerint alakul:



Mint látható 2024. évhez képest az adóalanyok számának változása minimális. (2022-ben 2737, 2023-ban 2834 adóalany, 2024-ben 2841 adóalany volt), összetételüket tekintve továbbra is változatlan az arány, magánszemély adózóink túlnyomó többségben vannak.

### **Bevételeink összetétele**

Az adóhatóság helyi adókból származó bevételei (helyi iparüzési adó, építményadó, telekadó, magánszemélyek kommunális adója) az önkormányzat saját bevételeit növelik. A talajterhelési díj, az adóügyi jogkövetkezmények (késedelmi pótlék, bírság) teljes egésze az önkormányzatot illetik.

### **Helyi iparüzési adó**

Adóköteles az állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység. Az adó alanya a vállalkozó. A vállalkozó állandó jellegű iparüzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja.

Községünkben az iparüzési tevékenység esetén az adómérték 2 %.

2025-ben a HIPA bevallások száma 250 db volt.

2023. január 1-től ugyanakkor a Htv. módosult annyiban, hogy az egyszerűsített adóalap megállapítására (választható adózási forma) három adózási formát egy váltott fel, melynek alapján az adóalap és a bevétel differenciált és tételes lett, gyakorlatilag három sávbesorolásról van szó és a szerinti adózásról. Adott sávba tartozás egy fix összegű éves iparüzési adókötelezettséget jelent.

Az elektronikus ügyintézésnek a vállalkozók és gazdálkodó szervezetek számára törvényi kötelezettség 2018. óta, az adóhatósággal kizárólag elektronikusan tarthatnak kapcsolatot. Az adózók éves bevallásukat a NAV-on keresztül nyújthatják be a helyi adóhatósághoz.

A problémát az jelenti jelenleg is, hogy a NAV nem ellenőrzi a bevallások helyes kitöltését, a számszaki egyezőségeket. 2019-től már a változás-bejelentéseket is benyújthatják az adóalanyok a NAV- hoz, aki ezt követően továbbítja a bevallásokat elektronikusan az érintett önkormányzatok helyi adóhatóságához. 2022-től már naponta végzi, sajnos hasonlóképp pontatlan és esetenként felesleges, vagy informatikailag értelmezhetetlen tartalommal.

A bevallások feldolgozása tehát nagy figyelmet és körültekintést, olykor nyomozati munkát igényel, igen sok a hiba lehetőség. Mennyiségüket tekintve 2025-ben 667 változás-bejelentést közölt a NAV, a továbbított 250 db éves bevalláson felül, 26 változás-bejelentést pedig közvetlenül adóalanyok küldtek be.

Bevallás elmulasztása miatt helyi iparüzési adóra felszólítás 58 db került kiküldésre.

Hatósági igazolást és meghatalmazást jellemzően gazdálkodó szervezetek nyújtanak be, mennyiségüket tekintve 2025-ben 54 meghatalmazás feldolgozását, és 14 db hatósági bizonyítvány kiállítását jelentette. 24 db túlfizetés rendezésére irányuló kérelem került feldolgozásra és elintézésre.

A változás-bejelentések oka cégeknél lehet pl, folyószámla nyitása/megszüntetése, képviselő bejelentés/mandátumának megszűnése, székhely/telephely létesítés vagy megszűnés, tevékenységi körben végzett változtatás. Egyéni vállalkozóknál lehet ok a tevékenység megkezdése/befejezése, székhely/telephely létesítése/megszüntetése, vállalkozói tevékenység szüneteltetésének megkezdése/lezárása, stb.

## **Telekadó**

A telekadó kivetéses vagyoni típusú helyi adó. Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. Az adó alanya az, aki az év első napján a telek tulajdonosa, illetve ingatlan nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja tulajdoni hányaduk arányában. A helyi rendelet alapján mentességet élveznek ebben az adónemben azok a magánszemély adóalanyok, akik a telket beépítési kötelezettséggel vásárolták, a beépítési kötelezettség teljesítésére nyitva álló idő tartamára. A telekadó mértéke 120 Ft/m<sup>2</sup>.

2025-ben az adóalanyok száma 389 fő volt, az adótárgyak száma 508 db. Az adóalanyok közül 44 adóalany 133 db ingatlan után a Htv. 19. § b) pontja értelmében mentesült az adó megfizetése alól tekintettel arra, hogy igazoltan mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telkekről volt szó.

Telekadóban 371 db határozatot hozott 2025-ben hatóságunk, a rendeleti változás miatt 178 db-al többet, mint 2024-ben.

Telekadóban 2025-ben adóellenőrzés nem indult, egy 2024-ben megindult eljárás befejeződött, melynek eredményeként a telekadó megszüntetésre került és magánszemélyek kommunális adója került megállapításra helyette.

## **Magánszemélyek kommunális adója**

A magánszemélyek kommunális adója kivetéses adónem. A Htv. értelmében adókötelezett az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, valamint az a magánszemély, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakásbérleti jogával rendelkezik.

Az új helyi rendelet értelmében a magánszemélyek kommunális adója feltétele az épület/lakás életvitelszerű használatának igazolása.

A helyi rendelet alapján mentesül a magánszemélyek kommunális adójának megfizetése alól az egyedülálló, 65. életévét betöltött személy, akinek havi jövedelme a nyugdíjminimum kétszeresét nem haladja meg az életkor betöltését követő év január 1-től, valamint az a család, ahol a család összjövedelme a mindenkori nyugdíjminimum háromszorosát nem haladja meg, feltéve, ha a család minden tagja a 65. életévét betöltötte. Ebben a mentességben 2025-ben nem részesült senki.

A magánszemélyek kommunális adójának mértéke 2025-től adótárgyanként 18.000 Ft/év.

2025-ben az adóalanyok száma 977 fő volt, az adótárgyak száma 979 db. Az adómérték megemlése okán - az előző évi 115 db határozattal szemben – 2025-ben 1054 db határozat készült az évben.

## **Építményadó**

Az építményadó vagyoni típusú helyi adó. Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az adó alanya az, aki az év első napján az építmény tulajdonosa, illetve ingatlan nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottja, több tulajdonos, illetve vagyoni értékű jog jogosítottja esetén tulajdoni hányaduk arányában.

Mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő lakótelken található valamennyi építmény, ha azok egyikében a tulajdonos, illetve a tulajdonosok egyike, illetve egyenesági rokona igazoltan életvitelszerűen él.

Az adó mértéke 700 Ft/m<sup>2</sup>/év.

2025-ben az adóalanyok száma 462 fő volt az adótárgyak száma 433 db. Építményadóban 87 db határozatot hoztunk 2025-ben.

Építményadóban 2025-ben adóellenőrzés nem indult.

### **Talajterhelési díj**

Talajterhelési díjat annak a kibocsátónak kell minden év március 31. napjáig bevallani és befizetnie (önadózás), aki a műszakilag rendelkezésre álló szennyvízcsatorna rendszerre nem köt rá. A Ktd. 12.§ (3) bekezdésében meghatározott díjalap (1.200 Ft/m<sup>3</sup>) az egységdíj, valamint a (2) bekezdésben meghatározott területérzékenységi szorzó határozza meg (3), így 3.600 Ft/m<sup>3</sup>.

Szigetcsép Község közigazgatási területére vonatkozó, a felszín alatti víz állapota szempontjából megállapított területérzékenységi szorzó 3 (fokozottan érzékeny terület)

A talajterhelési díj bevételeink 2019 és 2022 között folyamatosan növekedtek évről évre (2019. évi bevétel 2.413.387 Ft, 2020. évi bevétel 3.051.036 Ft, 2021. évi bevétel 4.087.649 Ft, 2022. évi bevétel 4.604.222 Ft.). 2023-tól azonban már tapasztalható, hogy a csatornahálózatra rákötések száma folyamatosan nő, ezt támasztja alá a 2023. évi 3.944.819 Ft-nyi és a 2024. évi 3.416.543 Ft-nyi, 2025-ben pedig már 2.917.298 Ft-nyi bevétel.

A DAKÖV Kft. 2025.02.06-ai adatszolgáltatása szerint 2024-ben 159 db ingatlan volt Szigetcsépen, melyek előtt a csatornahálózat kiépített, de nincsenek rákötve a hálózatra. (A nyilvántartás nem tartalmazta az 58 db fogyasztási egységet a Szőlőtelepen.)

A 159 db ingatlanból 2025-ben a talajterhelési díj alanya összesen 28 ingatlantulajdonos volt, mivel nekik keletkezett fizetési kötelezettsége. A többiek esetében vagy nem volt vízfogyasztás, vagy eleve túlfizetésben voltak a vízdíj tekintetében.

Talajterhelési díj megállapítása ügyében 14 adózó ellen indult adóellenőrzési eljárás elmulasztott (erre irányuló felszólítás ellenére) bevallás miatt, melyből 7 adózó az eljárás folyamatában pótolta a hiányt, 7 esetben pedig az eljárás határozattal zárult.

A határozatokban összesen adóhatóságunk 5.167.980 Ft talajterhelési díj hiányt, 2.583.990 Ft adóbírságot és 473.268 Ft késedelmi pótlékot állapított meg.

### **Bevételek teljesülése**

<b>Adónem</b>	<b>2025. évi költségvetési terv (Ft)</b>	<b>Teljesítés (Ft)</b>	<b>Teljesítés %- ban</b>
<b>Építményadó</b>	20.000.000	23.939.078	120
<b>Telekadó</b>	18.500.000	28.836.272	156
<b>Magánszemélyek kommunális adója</b>	17.000.000	17.071.882	101
<b>Helyi iparüzési adó</b>	100.000.000	132.296.611	133
<b>Talajterhelési díj</b>	2.500.000	2.917.298	117
<b>Bírság/pótlék</b>	2.500.000	4.181.125	168
<b>Összesen:</b>	<b>160.500.000</b>	<b>206.324.968</b>	<b>Átlagban: 133</b>

Viszonyításképpen, a teljesítés 2024-ben építményadóban 120 %-os, telekadóban 127 %-os, magánszemélyek kommunális adójában 101 %-os, helyi iparüzési adóban 153 %-os, talajterhelési díjban 171 %-os, bírságban és pótlékban összesen 187 %-os volt. A bevétel összesen 218.309.860 forint volt, az átlagos teljesítés 146 %-os. Mindez azt mutatja, hogy a munka hatékony, de a jelenlegi gazdasági helyzet – mivel az hatással van a gazdálkodó szervezetek, egyéni vállalkozók és magánszemélyek jövedelmi viszonyaira és mozgatható tőkéikre is, amik fordíthatók helyi iparüzési adóra, vagy akár csatornabekötésekre - lényegesen megnehezítik az elvárható bevételek kalkulálását.

Az alábbi diagram szemlélteti a 2025. évi bevételek megoszlási arányát:



Mint az jól látható a helyi iparüzési adó adja önkormányzatunk legfőbb bevételi forrását helyi adóban továbbra is.

Szigetcsép adóerő képessége 2021. évet követően (a COVID járvány okozta gazdasági mélypont után) megfigyelhetően növekszik. A 2023. évi 67.759.695 Ft, a 2024. évi 71.002.746 Ft, a 2025. évi 87.534.860 Ft, a 2026. évi jelentősen már nem nő a 2025. évihez képest, az 90.391.940 Ft.

Az iparüzési adóbevétel az az adónem egyedül a többi közül, ami bevétel/jövedelmezőség függvényében változik, nem tulajdonjoghoz kapcsolódik, ezért ennek mozgása lényegesen dinamikusabb. A bírság vonatkozásában megjegyzendő, hogy bírságot megállapítani mulasztás kapcsán lehet, tehát előre nehezen kalkulálható összegről van szó, mint ahogyan késedelmi pótlékot is a rendszer a határidőre meg nem fizetett adókövetelések után számít fel.

Az ingatlanokat érintő adónemekben is kimutatható a bevétel növekedése, de azoknál leginkább folyamatos és konzekvens, hisz' mértéke az adónemeknek nem változott és a vagyoni típusú adók, az ingatlanok darabszáma sem ugrik meg évről-évre, de a lakáspiaci változások és a Szigetcsépre beköltözők száma megmutatkozik az adatokban is.

### Mihez képest?

Szó esett a bevételek alakulásáról és adónemenkénti megoszlásáról.

Mielőtt azonban beszámolómban rátérnék a hátralékok alakulására és az azok behajtására irányuló törekvésekre, szeretném kihangsúlyozni annak a jelentőségét, hogy mennyi is évenként a helyesbített előírás.

Ez az a szám ugyanis, amely gyakorlatilag a hatóság érdemi döntései alapján jelentik az adott évben a konkrét követelést. Ebből a számból indulunk ki, amikor meghatározzuk, hogy mennyi az a minimum, ami optimális esetben elvárható, mint bevétel. Ennek függvénye minden, mint a havi fix jövedelem, ha egy háztartásról beszélünk. Az adóztatás akkor hatékony, ha ez az összeg befolyik és még az előző évi hátralékok is minél nagyobb összegben behajtásra kerülnek. Ez az elmélet.

A gyakorlatban a helyesbített folyó évi terhelés tekintetében a helyi iparüzési adóra van a legkisebb ráhatásunk, maximum annyi, hogy egy elmulasztott bevallás megtételére felszólítjuk az adózót. Igazából az ingatlanadók vonatkozásában lehet csak többet tenni azzal, hogy felkutatjuk a még nem adózó (vagy nem a helyi rendeletnek megfelelően adózó) ingatlanokat és tulajdonosaikat, de tény – ami beszámolóim eddigi számadataiból is világosan látszik -, hogy a helyi iparüzési adó mindig és minden körülmények között a legrelevánsabb bevételi forrás az adónemek között.

Erre vonatkozóan 115 db adóbevallásra felszólítás került kiküldésre 2025-ben ingatlan kapcsán.

<b>Helyesbített folyó évi terhelés alakulása adónemenként 2023-2025 években (Ft)</b>			
<b>Adónem</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Építményadó</b>	19.896.969	24.801.192	18.352.432
<b>Telekadó</b>	18.495.042	24.310.291	18.970.750
<b>Magánszemélyek kommunális adója</b>	11.326.806	11.598.350	16.838.722
<b>Helyi iparüzési adó</b>	121.016.341	157.524.686	129.177.243
<b>Talajterhelési díj</b>	2.083.009	2.431.296	3.838.541
<b>Bírság/pótlék</b>	7.338.147	4.374.713	7.037.975
<b>Összesen:</b>	<b>180.156.314</b>	<b>225.040.528</b>	<b>194.215.663</b>

A 2024. évi építmény- és telekadó helyesbített folyó évi terhelésének megugrásának indoka volt egyrészt az, hogy magánszemélyek kommunális adójának ellenőrzésére 2023-ban 1 fő esetében sor került 3 évre visszamenőlegesen. Ennek eredményeként az adott időszakra vonatkozó összesen 36.000 Ft magánszemélyek kommunális adójával szemben a megállapított adóhiány 918.000 Ft (495.600 Ft építményadó+ 422.400 Ft telekadó), a megállapított adóbírság 459.000 Ft, a megállapított késedelmi pótlék 173.838 Ft volt. (Két körös jogorvoslati eljárás (fellebbezés) lefolytatását követően végül 2024-ben folytak be ezek az összegek.

Másrészt 2024-ben a Képviselő-testület által is ismert, felderítés eredményeként megállapított adókötelezettsége a VIS VITALIS Kft-nek. Az ő esetében 4.099.200 Ft építményadó és 6.104.880 Ft telekadó kötelezettség került megállapításra.

A 2023. évi adatokhoz hasonlítva 2025-ben a telekadó és a magánszemélyek kommunális adója előírászat az új helyi adórendelet hatálybalépésének tudható be, melyben a magánszemélyek kommunális adójának 50 %-os emelésére és telekadóban bizonyos mentességi mértékek csökkentésére került sor.

## Végrehajtási eljárások és hátralék

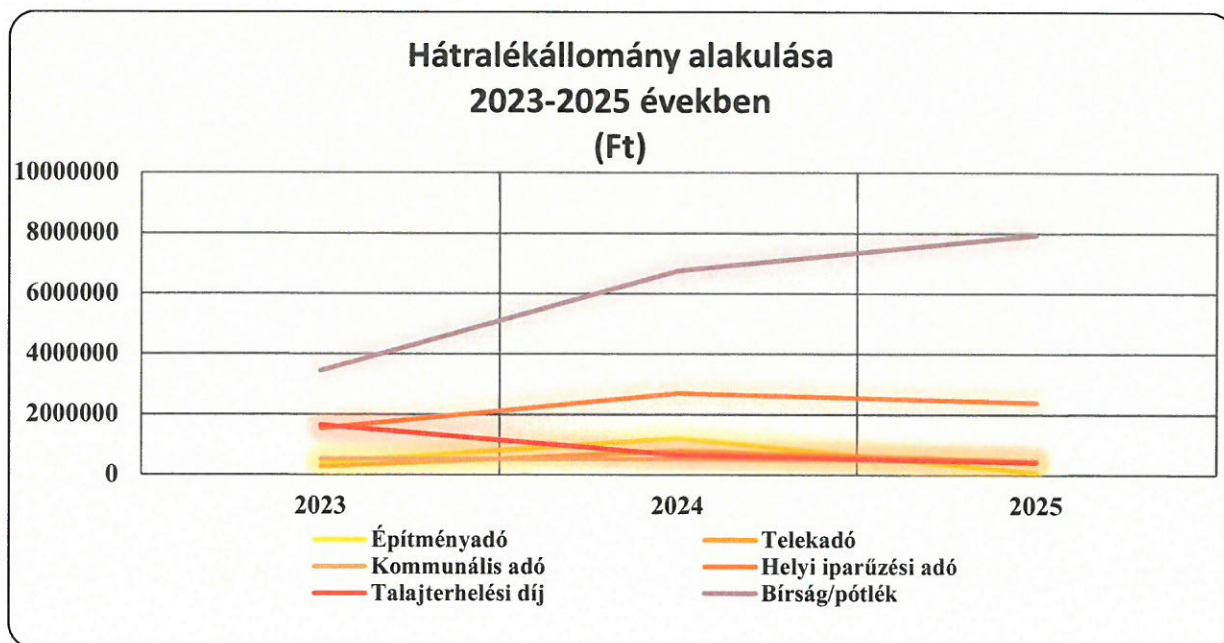
Az önkormányzat elsődleges érdeke, hogy hozzájusson az őt megillető adóbevételekhez. A hátralékok kezelése egyre fontosabb és egyre nehezebb része az adóigazgatási munkának. Törvényes eszközökkel kikényszeríteni a fizetést, ugyanakkor humanusan, méltányosan kezelni az adózók fizetési problémáit, nem könnyű feladat.

2025-ben adóelengedés nem történt, de 22 adóalany esetében folytattunk le méltányossági eljárást (ebből 4 fő fizetési kedvezménye visszavonásra került, mivel 2 fő részben, 2 adózó pedig egyáltalán nem teljesített és VH. eljárás lett az eredményük), összesen 5.356.060 forintnyi hátralék vonatkozásában, minden esetben a részletfizetés engedélyezése történt. Az eljárások tárgyát 12 % helyi iparüzési adó, 35 % telekadó, 8 % építményadó, 37 % talajterhelési díj, 1 % magánszemélyek kommunális adója, 5 % bírság és 2 % pótlék képezte.

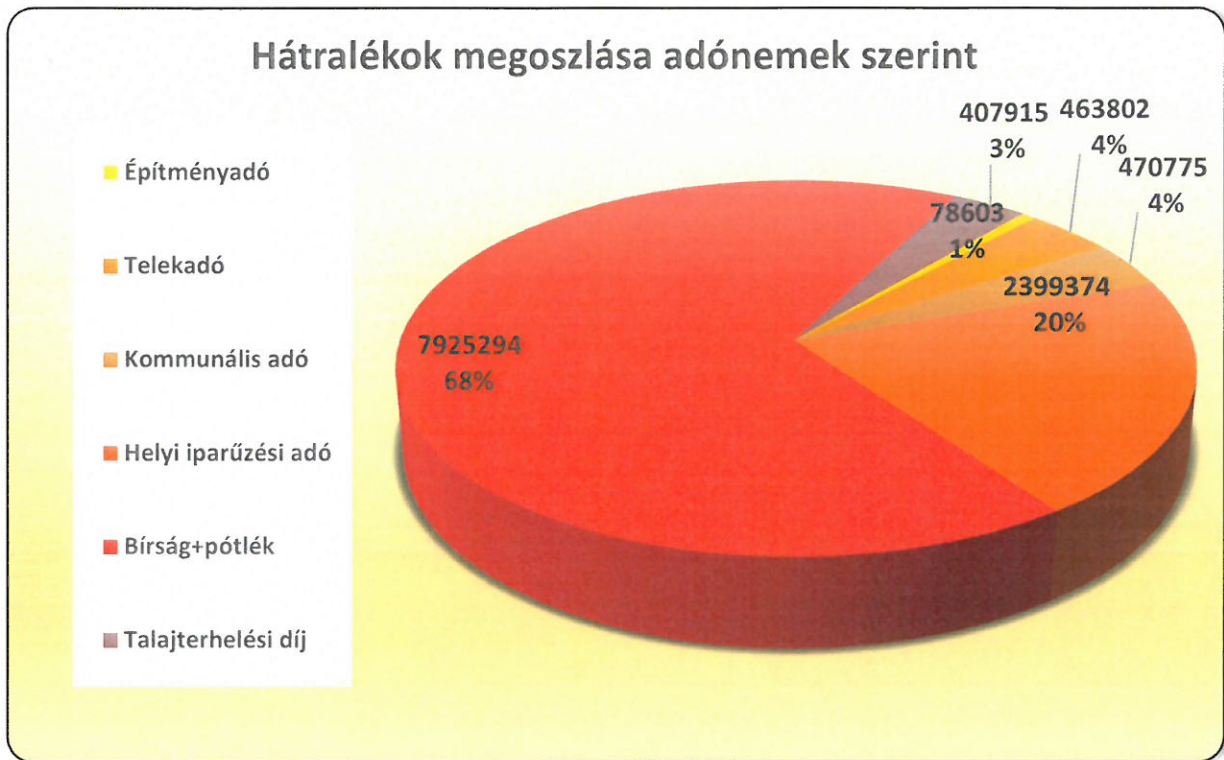
Sajnálatos módon még mindig nincs benne a köztudatban, hogy az adóhatóság nem köteles felhívást, hátralékos felszólítót küldeni tartozás esetén. Helyi iparüzési adóban és talajterhelési díjban azért mert az adóbevallásban maga az adózó (könyvelő) rögzíti a fizetési határidőket és fizetendő előlegek és adó (díj) összegét (=önadózás), az ingatlanadók esetében pedig azért, mert az adót megállapító és véglegessé vált határozat tartalmazza az adófizetési kötelezettség összegét és fizetési határidőket, mely így végrehajtható okiratnak minősül.

Tekintettel arra, hogy pusztán az adózó részéről jó időhúzásra - lassítani egy adóhatósági intézkedést -, költséges és a hatékonysága is elenyésző, adóhatóságunk egy évben egyszer küldött hátralékos felhívást az adózóknak. 2025-ben 216 db hátralékos felszólítót küldött ki az adóiroda (2025.06.30-án).

A hátralékállomány változását az alábbi diagram szemlélteti:



Hátralékállományunk adónemenkénti megoszlását 2025-ben az alábbi diagram szemlélteti:



2023.12.31-én 7.858.381 Ft hátralékállománnyal zártuk az évet, 2024.12.31-én 12.632.731 Ft-al, 2025.12.31-én 11.745.763 Ft-al.

A kimutatott hátralékállomány **tartalmazza az elhunyt természetes személyek, megszűnt vállalkozások, a felszámolás alatt lévő, a kénysztörlesztés alatt álló és a végelszámolás alatt álló adózók hátralékait.** Az ilyen minősítésű adózói tartozások 3.939.193 Ft-ot tesznek ki (87.000 Ft magánszemélyek kommunális adója + 1.573.265 Ft pótlék + 2.066.420 Ft bírság + 212.508 Ft helyi iparüzési adó)

Az első esetre (elhunyt adózó) megoldás *lehetne* hagyatéki teherként felvetetni a tartozást. Az utóbbi három esetben kizárólag abban az esetben juthatnánk bevételezhez – amennyiben egyáltalán tudomást szerez hatóságunk az eljárás megindulásáról -, ha csatlakoznánk a felszámolási eljáráshoz. A hitelezői igény bejelentésére 180 napos határidő áll rendelkezésre, jogvesztő határidő.

Az ilyen helyzetbe került gazdálkodó szervezetet bírságot nem lehet (értelme sincs), valamint a jogszabályok értelmében kizárólag a felszámolási eljárás keretében lehet a tartozást érvényesíteni. Az ezt megelőző években volt rá precedens, hogy egy-két esetben csatlakozott hatóságunk felszámolási eljáráshoz, de az ilyen cégek esetében nem apró pénz tartozásokról volt szó, a NAV és egyéb végrehajtó szervek jócskán „beelőztek” a követeléseiket és gyorsaságukat tekintve, így minden esetben eredménytelenek voltak az eljárások.

Az egyetlen megoldás, hogy ki kell várnunk a tartozások elévülését, mivel a tartozás behajthatatlanságát ugyanakkor kizárólag az arra hivatott és minden végrehajtási eszközzel rendelkező szerv mondhatja ki, mint egy (magánszemély esetében) önálló bírósági végrehajtó, vagy egy felszámoló biztos.

A bírságban a megnövekedett kintlévőség magyarázható egyrészt azzal, hogy az adóhatóság által fogatosított végrehajtási eljárások során érvényesített végrehajtási költség, mint végrehajtási költségminimum - a törvény erejénél fogva –10.000 Ft. A végrehajtási költségminimum pedig bírság és végrehajtási költség számlán kerül előírásra.

Minden egyes hatósági átutalási megbízás (inkasszó), vagy letiltási rendelvénnyel esetében fix összegként előírásra kerül. Amennyiben a behajtási eljárás sikertelenül zárul, a végrehajtási költség (bírság) sem térül meg, a továbbiakban hátralék marad, egy következő sikeres végrehajtási eljárásig.

Másrészt a bírság számlán jelentkezik a bevételek elmulasztása miatt kiszabott mulasztási bírság, melynek összege nem mérlegelhető szubjektíven mivel jogszabály rögzíti, hogy a bevételek hiánypótlások során első, ill. második alkalommal - attól függően, hogy természetes személy adózóról vagy nem természetes személy adózóról van szó – milyen összegben kell megállapítani. (Természetes személy adózó végső esetben 250.000 Ft mulasztási bírsággal, nem természetes személy adózó 700.000 Ft-tal sújtandó, a mulasztási bírság megállapítása az adóhatóságra nézve kötelező.) [Art. 221. § (2)-(3) bek.]

2025-ben helyi iparüzési adó ügyében bevételek felszólítás 58 esetben, ingatlanadó ügyében 77 esetben történt, 11 esetben mulasztási bírság megállapítására is sor került.

A késedelmi pótlékokra hatással van egyrészt a hátralékállomány nagysága, másrészt a mindenkori jegybanki alapkamat. Mindaddig növekszik a pótlék, amíg a hátralék (beleértve az előzőekben említett bírság tartozást is), mint tőketartozás nem kerül behajtásra.

Jelen beszámoló készítésekor az MNB honlapján még nem kerültek publikálásra a 2025. évi jegybanki alapkamat változások.

A végrehajtás eredményességét és annak folyamatát jelentősen befolyásolja az adós személyének felkutatása, a bankszámlaszámok lekérése, illetve a munkahelyi adatok beszerzése. A behajtás sikerességét jelentősen meghatározza, hogy az adós rendelkezik-e rendszeres jövedelemmel. A gazdálkodó szervezetek igen gyakran „blöff” számlákat közölnek a cégbírósággal, vagy a cégbíróságon – érthetetlen módon – nincs is jegyezve számlaszámuk, a forgalmat teljesítő tényleges számlák rejtve maradnak.

Az adóhatóság bármilyen végrehajtási cselekményt fogatosíthat, akár többet is párhuzamosan ugyanazon tartozásra. Lehet ez hatósági átutalási megbízás (inkasszó), vagy jövedelem letiltás, ingatlan-végrehajtás, vagy arra jelzálogjog bejegyzés, gépjármű, vagy ingóság lefoglalása.

Adóhatóságunk ezek közül jellemzően az inkasszót, a jövedelem letiltást, valamint az ingatlanra történő jelzálogjog bejegyzést alkalmazza.

A leggyakrabban alkalmazott végrehajtási módszer ez idáig magánszemélyeknél a munkabérből, illetve a nyugellátásból történő levonás volt. Egyre többen vannak azonban, akiknek nincs nyilvántartott jogviszonya, vagyis munkanélküliek, esetleg a feketegazdaságban, illetve külföldön foglalkoztatottak. Az ő esetükben kimutatható jövedelem nem állapítható meg. Letiltási rendelvénnyel esetén – amennyiben „hirtelen” nem szűnik meg adós munkaviszonya vagy nem 2 órás részmunkaidőben foglalkoztatott az adózó, adott esetben, mint kamion sofőr - legjobb esetben egy hónap múlva több levelezés árán folyik be a tartozás.

2025-től ismét megváltoztak a jövedelem letiltás szabályai annyiban, hogy az addigi 60.000 Ft helyett már a mindenkori minimálbér nettó összegének 60 %-a mentes a letiltás alól (2025-ben

ez 116.029 Ft-nak felelt meg), a 200.000 Ft feletti rész korlátlanul tiltható. Az így megindított végrehajtások sikerességi rátája tovább csökkent, adott esetben lehetetlen.

Egyéb iránt alapvetően is a jövedelem maximum 33 %-ban terhelhető. Továbbra is jogszabály rendezi, hogy bizonyos ellátások teljesen mentesek a végrehajtás alól.

Ezzel szemben az inkasszó esetében a számlavezető bank nem köteles vizsgálni a számlára befolyó összeg jellegét, egyetlen arany szabály, hogy 28.500 Ft-nyi összegnek (=szociális vetítési alap) a számlán kell maradni (mentes). Amennyiben a számlán fedezet van, az inkasszó kibocsátását követő napon is akár, már az önkormányzat számláján lehet a pénz. Lényegesen gyorsabb és hatékonyabb nem beszélve arról, hogy egyrészt munkahelyet jellemzően előbb vált egy ember, mint bankot, másrészt nem egy esetben (érdekes mód) munkahellyel nem rendelkező adózók esetében történt sikeres inkasszó.

Az **OEP-től** ettől függetlenül – folyószámla hiányában - 60 fő adózóra kértünk meg munkahely adatokat.

**Befizetés átvezetésére végrehajtásként** 73 fő esetében került sor 453.886 Ft tartozás vonatkozásában.

**Letiltási rendelvénny** 32 db került kiküldésre, összesen 2.198.631 Ft összegben.

**Azonnali beszedési megbízás** (inkasszó) kibocsátására 2025-ben 457 db tételre, 149 fő adózó esetében került sor összesen 15.109.435 Ft tartozás miatt.

Ingó- ingatlan végrehajtás vonatkozásában **jelzálogjog bejegyzése** történt 16 adózó 16 db ingatlanát érintően 628.040 Ft építményadó, 680.239 Ft telekadó, 694.381 Ft helyi iparüzési adó, 397.750 Ft magánszemélyek kommunális adója, 5.011.164 Ft talajterhelési díj, 2.146.382 Ft bírság, valamint 874.366 Ft pótlék tekintetében, azaz összesen 10.431.322 forint tartozás miatt. A jelzálogjog bejegyzések elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetése mellett történtek halasztott díjfizetéssel. Azaz az önkormányzatnak nem kerül plusz költségébe az eljárás, mivel a bejegyeztetésért földhivatalnak fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat akkor kell megfizetnünk, ha az adós azt részünkre megfizette.

Az önkormányzatnak lehetősége van a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak átadni az 50 ezer Ft feletti helyi adótartozást behajtásra. Tekintettel arra, hogy ez a módszer az ezt megelőző években sem bizonyult hatékony megoldásnak, 2025-ben sem történt NAV-nak átadás.

A végrehajtások teljesülését az alábbi táblázat szemlélteti:

Végrehajtásból befolyt összegek 2025-ben (Ft)				
Adónem	Munkabér / nyugellátás letiltás	Inkasszó	Ingatlan jelzálogjog bejegyzés	Befizetések végrehajtási cselekmény hatására
Építményadó	130.551	889.423	628.040	244.993
Telekadó	36.000	899.453	111.410	397.453
Kommunális adó	67.500	504.370	0	83.487
Helyi iparüzési adó	50.000	4.023.152	172.532	1.089.806
Gépjárműadó	0	0	0	0
Talajterhelési díj	105.750	103.500	816.997	23.850
Pótlék és bírság	300.008	1.936.036	579.688	73.380
<b>Összesen</b>	<b>689.809</b>	<b>8.355.934</b>	<b>2.308.667</b>	<b>1.912.969</b>

A végrehajtások sikerességét pontosan százalékos arányban a végrehajtás alá vett összegek viszonylatában azonban nehéz kimutatni tekintettel arra, hogy az így befolyt összegek mögött az előző években végrehajtás alá vont tartozások is jelentkeznek, az adóévek között átfedés van (az inkasszót leszámítva).

Míg 2022-ben 9.710.088 Ft folyt be ezen végrehajtásokból összesen, addig 2023-ban 10.390.276 Ft, 2024-ben 15.050.960 Ft, 2025-ben 13.267.379 Ft. Alapvetően igaz az is, hogy minél kevesebb a kintlévőség, annál kevesebb behajtási eljárásra van szükség.

Végrehajtási kifogással egy adózó élt, melyet a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint felettes szerv (II. fokú adóhatóság) elutasított, az I. fokú adóhatósági eljárást helybenhagyta.

Elv, hogy a tárgyévben kivetett adó tárgyévben be is folyjon, ezért és az előzőekben említettek okán 2025-ben is több inkasszóra került sor, mint munkabérből/nyugdíjból történő levonásra.

A jelzálogjog bejegyzés nem a leggyorsabb hatékonyságát tekintve, de - mint egy befektetés - hosszútávon megtérülő. Ugyanis a jelzálogolt tartozásra nem vonatkoznak az elévülés szabályai, az nem évül el. Az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése mellett pedig adott ingatlan nem lehet banki hitel fedezete és értékesíteni sem lehet anélkül, hogy a jelzálogolt összeget ki ne fizetné az adós. A 2025-ben jelzálogjog bejegyzés hatására befizetett összegek többnyire a megelőző évek bejegyzéseinek eredménye.

Az utolsó oszlop egy kis plusz elemzésre szorul. Ezek a befizetések azon adózókat takarják, akik hátralékos felszólítóra, vagy arra sem reagáltak. Tehát vagy fizetési felszólításunkra történtek ezek a befizetések, vagy miután kézhez kapták a munkáltatójuknak kibocsátott letiltási rendelvevényről vagy inkasszóról történő értesítőt. Elgondolkodtató, hiszen ezen adózók befizetései kerülnek a hivatalnak a legtöbb költségébe. Ők azok az adóalanyok, akiket nem anyagi probléma tart vissza a fizetéstől, hanem valamilyen „elv”, vagy rossz szokás.

Továbbra is változtatni kívánunk az elveken és berögződéseken és tudatosítani az „adóhatóság” fogalmi körét, ami nem kizárólag a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt jelenti, hanem a helyi adóhatóságot is, melyet ugyanazon jogkörök illetnek meg és ugyanazon jogszabályok alapján jár el, mint a „nagy testvér” függetlenül attól, hogy nem állami, hanem helyi közérdeket szolgál a tevékenysége.

Végül, de nem utolsósorban záró gondolatként.

Az adóztatási munka nem feltétlenül hálás feladat, de mindenképpen pozitívuma, hogy számszerűsíteni lehet a befektetett energia eredményét és a munka hatékonyságát. Hangsúlyozni érdemes, hogy a jelen beszámolóban kimutatott összes számadat egyetlen ügyintéző munkájának eredménye.

### **Jövőbeni feladatok**

Folyamatosan fennálló kihívásnak tekintjük azt a törekvést, hogy az adóhatóság kintlévőségei csökkenjenek. Ugyanakkor jelen változó jogszabályi környezet, technikai újítások és országos szintű rendkívüli gazdasági helyzet mellett az egyébként is nagy erőforrást igénylő végrehajtási eljárások lefolytatása hosszabb időt vesz igénybe, mint az ezt megelőző években.

Tisztában vagyunk azzal, hogy az önkormányzat elsődleges bevételi forrását a helyi adók jelentik. Mivel központilag egyre több ilyen jellegű bevételtől esik el az önkormányzat, egyre fontosabb szerephez jut, hogy minden egyes hátralékos forintnak és lehetséges kieső adónak utána lépjünk.

Szigetcsép kis lélekszámú település lévén kis hivatallal működik, minden ügyintéző több munkakört és feladatot is ellát, így volt ez 2025-ben az adóztatást végző kollégával is (továbbképzési referens, GDPR referens, digitális térségfejlesztési referens, házasságkötési szertartások során az azt lebonyolító anyakönyvvezető is egy személyben).

Mindamellett a helyi adók jelentőségét ismerjük és minden feladat lelkiismeretes ellátása mellett a helyi adók beszedésére fektetjük a legnagyobb hangsúlyt.

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat**

**Tárgy:** Beszámoló a helyi adóhatóság 2025. évi munkájáról.

#### **...../2026. (..) KT. számú határozat:**

Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helyi adóhatóság 2025. évi munkájáról szóló beszámolót az előterjesztés alapján elfogadja.

**Felelős:** Tóthné Kriszt Judit polgármester.

**Határidő:** Azonnal.

Szigetcsép, 2026. április 17.

