

**Nagyatád Város Jegyzője**

Ügyiratszám:50-14/2008.

## **ELŐTERJESZTÉS**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2008. november 27-i ülésére

### **a luxusadóról szóló rendelet megalkotásáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A társadalmi igazságosság, valamint a vagyonarányos közteherviselés alkotmányos követelménye fokozottabb érvényre juttatásának érdekében az Országgyűlés megalkotta a luxusadóról szóló, 2006. január 1-jétől hatályos 2005. évi CXXI. törvényt (a továbbiakban Ltv.).

A luxusadót a nagy értékű lakás, üdülő épület, épületrész (a továbbiakban együttesen: lakóingatlan) után kell fizetni, ha annak a törvény szerint számított értéke a 100 millió Ft-ot eléri. Az adó mértéke, összege a számított érték 100 millió Ft feletti részének 0,5%-a.

Az Ltv. 11.§-a felhatalmazta az önkormányzatot arra, hogy illetékességi területén az adóévet megelőző év december 15-ig kihirdetett rendeletben a 2008. évre vonatkozó átmeneti szabályozástól eltérően két adóévre, 2009. és 2010. évre határozza meg a település értékövezeteit, valamint lakóingatlan-fajtánként a típusingatlan településrészi átlagértékeit.

Az 5.§ (2) bekezdése alapján értékövezetek kialakítása abban az esetben indokolt, ha a település egyes részein jelentősen eltérő értékviszonyok alakultak ki.

A luxusadó alapja a lakóingatlan számított értéke, mely nem azonos annak forgalmi értékével. A számított érték a lakóingatlan alapértéke és a lakóingatlanra vonatkozó, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 2. számú mellékletében meghatározott korrekciós együtthatók szorzata. A korrekciós tényezőket az adóalany bevallása tartalmazza (pl.: az épület kora, felújítási ideje, falazata, komfortfokozata, lakószobák száma, tájolása, stb.) A lakóingatlan alapértéke az adó tárgyat képező lakóingatlan adóköteles hasznos alapterülete és a lakóingatlan fajtája szerint irányadó településrészi értékövezeti átlagértékek szorzata.

Az Ltv. szabálya szerint a Htv. melléklete rendelkezik a lakóingatlan-fajták átlagértékeinek alsó és felső határáról, eszerint Somogy megyei város esetében mindhárom lakóingatlan fajta forgalmi értékhatárát 80-350 ezer Ft értékhatárok között határozta meg, ettől eltérni nem lehet

Az előkészítő munka során figyelembe vettük az adóigazgatási munka során szerzett ingatlan-érték tapasztalatokat, melynek alapján javaslatot tettünk három települési értékövezet és az ezekhez tartozó átlagértékek ingatlan-fajtánkénti kialakítására.

Azt tapasztaltuk, hogy az ingatlanok értéke - Kivadár városrész kivételével - Nagyatád Város belterületén jelentősen nem tér el. A város teljes belterületén építenek új lakásokat, illetve korszerűsítnek, bővítenek, újítanak fel régi lakóingatlanokat, ezért a város teljes belterületének az I. övezetbe való besorolását javasoltuk. Kivadár városrész ingatlanforgalmi értékei 30%-kal alacsonyabbak ettől, ezért e terület besorolását a II. övezetbe javasoltuk. A külterületek ingatlan értékösszege az I. övezetbe tartozó értékek 60%-a. A törvény szerinti értékhatár-korlát miatt alakítottuk ki a III. övezetben lévő többlakásos épületben levő lakás településrészi átlagértékét 80.000 Ft összegben.

Övezetenként az ingatlan-fajták települési átlagértékeinek kialakítására annak a tapasztalati adatnak megfelelően tettünk javaslatot, hogy az egylakásos lakóingatlanok, és az üdülők értékeit 100%-nak véve, a többlakásos épületben, illetve egyéb épületben levő lakóingatlanok értéke átlagosan 80%.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet fogadja el.

**Nagyatád, 2008. november 21.**

**Dr. Kovács Ildikó**