

Előterjesztés:

Címe:

Előterjesztés a 2025. évi adóügyi feladatok végrehajtásáról és a 2026. évi feladatokról

Testületi ülés dátuma:

2026.02.26.

Készítés ideje:

2026.02.10.

Készítette:

Szabó Péter Pál

Ellenőrizte:

Szabó János

Pénzügyileg ellenőrizte:

Szabó János

Jóváhagyta:

Dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	x	
Pénzügyi Bizottság	x	
Humán és Ügyrendi Bizottság		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmártoni Közös Önkormányzati Hivatal

✉ 5441 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1. ☎ Tel: 56/560-500 Fax: 56/461-158
E-mail: kunszentmarton@kunszentmarton.hu

Előterjesztés

a 2025. évi adóügyi feladatok végrehajtásáról és a 2026. évi feladatokról

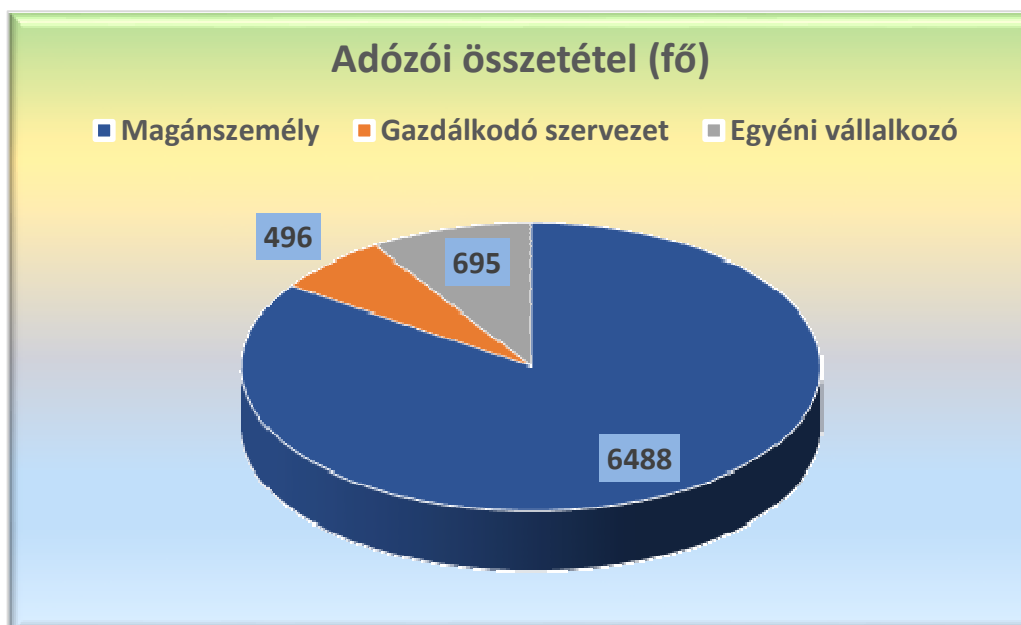
Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény szabályai szerint a Képviselő-testület a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást, tájékoztatja a lakosságot a helyi adókból származó bevételek összegéről. Ennek megfelelően az alábbiakban számolunk be a **2025. évi adóztatásról és az adóbevételek alakulásáról.**

Tájékoztató az egyes adónemek kivetéseiről

Adózói összetétel

Adózóink száma évről-évre emelkedik. A **2025. évben elérte a 7 679 adózót**, melynek összetétele az alábbiak szerint alakul.



Helyi iparűzési adó

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

Városunkban az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adómérték 2%.

A helyi iparűzési adó önadózásos adónem, ennek értelmében az adót az adózó köteles megállapítani, bevallani és megfizetni. A helyi iparűzési adó tekintetében az elmúlt 5 év változásait mutatjuk be az alábbi táblázatban és ábrán, az adóévek szerint.

Állandó jellegű iparűzési adó összege és az adózók száma adóév szerint

Adóév	Adó összege (eFt)	Adózók száma (fő)
2021	434 374	658
2022	368 684	672
2023	498 915	662
2024	542 485	581
2025	543 535	515

Állandó jellegű iparűzési adó összege az adóév szerint



Az iparűzési adóerőképeség alakulása:

Az adóerőképeség a 2025. május 31-ig beérkezett bevallások feldolgozását követően, a féléves adózárás során került kiszámításra. A leválogatásban a 7 évnél régebbi időszakra vonatkozó iparűzési bevallások nem vesznek részt. A leválogatásban, alapesetben az adóalanyonként utolsó élő

bevallások kerülnek kigyűjtésre. Ettől eltér, ha a folyó évben, illetve az előző évben megszűnt, vagy üzleti évre áttért a vállalkozás. Ez esetekben az utolsó záró bevallás adatai kerülnek kigyűjtésre. Folyó évben benyújtott önrevízió esetében, az önrevíziós bevallás adatai külön kerülnek az adóerő táblázatba kigyűjtésre.

Az 1 főre jutó adóerőképeség alakulása

Lakosságszám dátuma	Lakosság száma (fő)	Adóerőképeség összege (Ft)	1 főre jutó adóerőképeség összege (Ft/fő)
2022.01.01	7 806	291 348 338	37 324
2023.01.01	7 726	336 635 869	43 572
2024.01.01	7 634	343 726 924	45 026
2025.01.01	7 534	380 544 684	50 510

A növekedés az elmúlt évben sem állt meg, minden eddiginél magasabb szintre emelkedett, mely elsősorban a helyi nagy adózók termelésének köszönhető.

Építményadó

Építményadót a **nem lakás céljára szolgáló építmények** (üzlet, raktár, műhely, rendelő, iroda, műterem, üzem stb.) után kell fizetni. Az adó mértéke a 2025. évben megemelésre került. A bel- és külterületen, valamint az ipari park területén egységesen **200,-Ft/m²** adómérték került meghatározásra. 2023. január 1-től rendelet változás miatt kiterjesztésre került az építményadó hatálya a Csengedi üdülőövezetre is. Ennek következtében ezeken a területeken az építményadó mértéke 400,-Ft/m²-ben lett megállapítva.

Az építményadó kivetés alakulása

Adóév	Adó összege (e.Ft)	Adó tárgyak száma (db)	Adózók száma (fő)
2021	13 387	356	228
2022	13 231	362	220
2023	14 579	448	303
2024	14 786	462	299
2025	23 249	439	298

Telekadó

Telekadóval a településen fekvő építménnyel le nem fedett ingatlanrészt adóztatja önkormányzatunk. Rendeletünk alapján a telekadó alól többek között mentesül a magánszemélyek tulajdonában álló kizárólag lakás céljára szolgáló építménnyel beépített telek. A 2025. évtől az adó mértéke az építményadóhoz hasonlóan megemelésre került. 2023. január 1-től szintén rendelet változás miatt kiterjesztésre került az telekadó hatálya a Csengedi üdülőövezetre is. Ennek következtében ezeken a területeken az telekadó mértéke 15,-Ft/m²-ben lett megállapítva.

Az adó mértéke:a 2025. évben:

- a **belterületi** telkek esetében **70,-Ft/m²**,
- a mindenkori építési szabályzatban foglalt **ipari park** területén lévő telek esetében **70,-Ft/m²**,
- a mindenkori építési szabályzatban foglalt **hétvégi házas üdülőterületen** területén lévő telek esetében **15,-Ft/m²**, valamint a
- a **külterületi** telek esetében **7,-Ft/m²**.

A telekadó kivetés alakulása

Adóév	Adó összege (eFt)	Adó tárgyak száma (db)	Adózók száma (fő)
2021	28 515	134	52
2022	28 483	141	50
2023	29 043	178	113
2024	29 660	203	117
2025	41 943	186	116

Magánszemélyek kommunális adója

A magánszemélyek kommunális adóját a 2016. évtől már a lakóingatlan magánszemély tulajdonosok, illetve a nem magánszemély tulajdonában álló lakóingatlanok esetében a bérlelők fizetik. 2016. január 1-től évi **10 000 Ft** összegben.

A magánszemélyek kommunális adójának kivetés alakulása

Adóév	Adó összege (e.Ft)	Adó tárgyak száma (db)	Adózók száma (fő)
2021	34 939	4 162	4 194
2022	35 038	4 381	4 260
2023	34 225	4 189	3 728
2024	34 283	4 166	3 712
2025	33 388	4 000	3 547

A fenti táblázat szemlélteti, hogy az elmúlt 5 évben hogyan alakult az évenkénti kivetés. A rendelet által biztosított mentességek, kedvezmények következtében kialakult adókiesés elérte a 1 422 e.Ft-ot.

Talajterhelési díj

Talajterhelési díjat a csatornára rá nem kötött ingatlanok tulajdonosainak kell fizetni. A díj mértékét, a bevallás, a befizetés módját Kunszentmárton Város Önkormányzatának 39/2013.(XII.01.) számú rendelete határozza meg.

A talajterhelési díj kiszámítása az egységdíj (1200 Ft/m³) és a területérzékenységi szorzó alapján történik (városunkban a területérzékenységi szorzó 1,5).

A fizetésre kötelezettek névsorát, illetve a fogyasztott víz mennyiségét a víz- és csatorna üzemeltetését végző szolgáltató év elején megküldi, amely alapján kiküldésre kerülnek a bevallási kötelezettség teljesítéséhez szükséges nyomtatványok. **A 2025. évben 113 db ingatlan volt díjköteles.** A rendelet által biztosított kedvezmények és mentességek lehetőségét az arra jogosult lakosok minden évben igénybe veszik.

Az előírások az alábbiak szerint alakultak:

Adóév	Díj éves összege (e.Ft)	Díjköteles ingatlanok száma (db)
2020	3 328	155
2021	9 004	130
2022	8 587	125
2023	5 990	122
2024	1 540	126
2025	7 609	113

Idegenforgalmi adó

Az idegenforgalmi adót tartózkodási idő alapján fizetik a szállásadó közreműködésével a településre látogató személyek. Az adó mértéke 2024. január 1-től 300,-Ft/fő vendégéjszakánként.

Az idegenforgalmi adó kivetés alakulása

Adóév	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
Vendégéjszakák száma (db)	1 086	1 920	2 579	2 722	2 733
ebből mentes napok száma (db)	103	159	124	315	107
Adóköteles napok száma (db)	983	1 761	2 455	2 407	2 626
Fizetendő adó (Ft)	98 300	176 100	245 500	722 100	787 800

A Pénzügyi Osztály, mint önkormányzati adóhatóság az adók beszedése mellett számos jogszabályban előírt kötelező **hatósági feladatot is ellát.**

Adó- és értékbizonyítvány

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 101. §-a szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője állít ki adó- és értékbizonyítványt az ingatlan és az ingatlanszerzők adatairól. Azt, hogy a hatóság milyen esetekben és milyen szervek megkeresésére állítja ki, különböző törvények szabályozzák. Ilyen például a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény, mely szerint hagyatéki ügyben, vagy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, mely szerint pedig különböző végrehajtási ügyekben keresik meg a jegyzőt adó- és értékbizonyítvány kiállítására.

Minden megkeresés esetében az adócsoport dolgozója helyszíni szemle megtartásával, az ingatlan teljes körű felértékelésével határozza meg az ingatlan értékét. Ingatlanon értendő minden lakó és nem lakó épület, beépítetlen terület, szántó, szőlő, gyepek és erdők stb. Ez a feladat nagyon sok esetben Kunszentmárton közigazgatási területéhez tartozó külterületek felkeresésével is jár, s egy-egy terület behatárolása komoly „nyomozói munkát” igényel.

A 2025. évben 182 megkeresés érkezett és 230 db adó- és értékbizonyítvány került kiadásra, melyre öt, nyolc vagy tizenöt napos ügyintézési határidő állt az ügyintéző rendelkezésére. A megkeresések határidőben és teljes körűen történő teljesítése sok esetben komoly problémát okozott.

Bevételek alakulása a 2025. évben

Bevételek megoszlása, összetétele

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

A helyi adóbevételek alakulása 2025. december 31-ig:

	Előirányzat (e.Ft)	Bevétel (e.Ft)	Teljesítés (%)
Helyi iparüzési adó	550 000	565 673	102,85
Építményadó	23 000	22 719	98,78
Telekadó	40 000	41 419	103,55
Talajterhelési díj	1 500	1 959	130,60
Magánszemélyek kommunális adója	32 000	32 272	100,85
Pótlék, bírság	1 700	1 756	103,29
Idegenforgalmi adó	600	751	125,17
Összesen:	648 800	666 549	102,74

A kimutatásban látható, hogy az adóbevételek összességében mintegy 17 749 e.Ft-tal túlteljesültek.

Tájékoztatás a 2025. évi adóbehajtás eredményéről és az ellenőrzésekről

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 humánusan, méltányosan kezelni az adózók fizetési problémáit, nem könnyű feladat.

Hátralékok alakulása:

Adóhatóságunk **2025. december 31-i** nyilvántartással **72 822 e.Ft hátralékot tartott nyilván**. Az elmúlt év során szeptember 15-ig elvégezte az adócsoport az adókievetésekkel és az adószámla értesítő kiküldésével kapcsolatos feladatokat, melynek következtében az adófizetésre kötelezett állampolgárok és gazdasági társaságok nagy hányada határidőre teljesítette befizetéseit. 2025. szeptember 15-ét követően azonban már figyelembe kellett venni a határidőre nem fizetők listáját is. Az egyes adónemekben keletkezett hátralékok **2025. október 1-én elérték a 140 145 e.Ft-ot**.

A hátralékok alakulását a 2024. évtől az alábbi táblázat szemlélteti:

e.Ft

Hátralékok alakulása	2023.12.31	2024.10.01	2024.12.31	2025.10.01	2025.12.31
Építményadó	2 352	2 857	2 401	4 705	2 375
Telekadó	2 499	5 232	2 425	6 598	2 433
Helyi iparüzési adó	21 870	40 478	16 791	86 003	22 571
Pótlék, bírság	17 785	21 481	21 549	23 907	24 577
Talajterhelési díj	10 211	8 231	8 065	9 060	13 509
Kommunális adó	6 256	6 673	5 694	9 872	7 357
Összesen	60 973	84 952	56 925	140 145	72 822

A fenti kimutatásból látható, hogy összességében a hátralék emelkedett, a 2025.10.01. állapot alapján érzékelhető, hogy az önkormányzatnak nincs mérlegelési lehetősége a hátralékok szigorú beszedésének lefolytatásában. Az év végére sikerült leszorítani az októberi kimagasló hátralék állományt egy elfogadható szintre.

Adóbehajtás:

A 2025. év során összesen 1514 db fizetési felszólítás került kiküldésre, mintegy 153 788 e.Ft hátralékról. Első ütemben májusban 659 db, majd a nyári hónapokban összesen 28 db, szeptemberben további 38 db, majd október elejétől folyamatosan decemberig további 789 db került kiküldésre. A hátralékok ezekben az esetekben térültek meg a leginkább.

A 2025. évben a helyi adók behajtása érdekében hatósági átutalási megbízás került kiadásra elsősorban a gazdasági társaságok és az egyéni vállalkozások részére. Összegében 21 adózó részére került így kiadásra a megbízás mintegy 17 538 e.Ft értékben. **Inkasszó útján befolyt összeg 2025. december 31-ig 8 478 e.Ft volt. A tapasztalatok alapján ez a leghatékonyabb, leggyorsabb behajtási forma.**

A magánszemély adózókkal szemben jelzálogjog bejegyeztetést is indítványoztunk összesen **18 db bejegyzés** került kiadásra, mintegy **5 263 e.Ft összegben**.

Adóellenőrzés

A kivetéses adónemek (magánszemélyek kommunális adója, építményadó és telekadó) esetében a 2025. évben azon ingatlanok kerültek vizsgálat alá, amelyekre adókötelezettség változás került bejelentésre. Ezen esetekben felhívtuk az adózók figyelmét a bevallási kötelezettségük teljesítésére.

A kommunális adó esetében külön figyelmet fordítottunk az eddig csak rész tulajdoni hányad szerint bevallott ingatlanokra. Ez esetben mintegy 125 db felhívás került kiküldésre. A beérkezett adatbejelentések, valamint adókivetések elvégzése folyamatosan történik.

A helyi iparüzési adó esetében a benyújtott bevallások vizsgálata jelentős többletterhet jelentett ebben az évben is az adóhatóság számára. Az adózók a **2021. évtől kizárólag Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz nyújthatják be** bevallásaikat, melyeket az állami adóhatóság (érdemi vizsgálat nélkül) továbbítja az önkormányzatok részére. Sajnos az esetek többségében a bevallások hibásan kerülnek kitöltésre, melynek következtében javításra szorulnak. Ennek következtében az önkormányzati ügyintéző feladata a hibák feltárása és a javításra történő felhívás kiküldése.

Összességében elmondható, hogy az ellenőrzések szükségesek, és célra vezetőek. Összetettebb adóellenőrzés esetében viszont szükséges mérlegelni, hogy a ráfordított idő, szakértelem, és költség megtérül-e, érdemes-e elvégezni az adott területen az ellenőrzési eljárást, amelynek hatékonyságát előre megmondani nem lehet.

Az adóhatóság célja, hogy az adózási morál javításával arra sarkalja az adózókat, hogy határidőben és a valós adatoknak megfelelően tegyenek eleget (minden szankció nélkül) adóbevallási kötelezettségeiknek. Ezáltal egy egységes, következetes adóztatás alakulhat ki, ahol az adózók számára az adókötelezettség betartása mindenek előtti.

Koncepció a 2026. évi adóügyi feladatokról

Az adóhatóság a 2026. évben is folytatni kívánja **a helyi iparüzési adó esetében a vállalkozások bejelentkezési és bevallási kötelezettségének ellenőrzését**, továbbá a NAV által közölt adatok alapján **a bevallások tartalmának vizsgálatát** különösen a gazdasági társaságok esetében.

Folytatjuk **a magánszemélyek kommunális adója esetében az adófelderítést.** Természetesen állandó feladat a 2025. évben szerzett, de határidőre be nem vallott lakóingatlanok esetében a bevallás benyújtására történő figyelemfelhívás.

A telek- és építményadó esetében is szükséges a 2025. szerzett ingatlanokat érintő adófelderítés folytatása.

A talajterhelési díj esetében is folytatjuk a be nem nyújtott **bevallások egyszerűsített ellenőrzését** és ezáltal a díjak kivetését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2025. évi adóügyi feladatok végrehajtásáról és a 2026. évi feladatokról szóló előterjesztést megvitatni, s a határozati javaslattal együtt elfogadni szíveskedjenek.

Kunszentmárton, 2026. február 10.

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző

...../2026. () határozat

a 2025. évi adóügyi feladatok végrehajtásáról és a 2026. évi feladatokról

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. évi adóügyi feladatok végrehajtásáról és a 2026. évi feladatokról szóló előterjesztést megtárgyalta és azt elfogadja.

A behajtási eljárásokat úgy kell folytatni, hogy a hátralékok tovább csökkenjenek és a tervezett bevételek teljesüljenek.

Erről értesülnek:

- Képviselő-testület tagjai
- Dr. Szabó Péter polgármester
- Dr. Hoffmann Zsolt jegyző
- KKÖH. Pénzügyi Osztály

Dr. Szabó Péter
polgármester

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző