

Előterjesztő: Menyhárt Károly polgármester
Készítette: Bertóthyiné Csige Tünde jegyző/BökönyinéHőgye Edit gazdasági irodavezető
Döntéshozatal: határozat/ egyszerű többség – rendelet módosítás esetén minősített többség

ELŐTERJESZTÉS
Létavértes Városi Önkormányzat Képviselőtestületének
2025. december 15-én megtartásra kerülő ülésére

Az önkormányzat ÁFA-alanyiságának lehetséges módosítása, annak költségvetési és lakossági hatásai, különös tekintettel a piacépítési beruházásra és az ingatlanértékesítési tevékenységre

I. Előzmények

Az önkormányzat előtt álló piacépítési beruházás, valamint a jövőbeni ingatlanértékesítési és bérbeadási döntések ismételten szükségessé teszik annak áttekintését, hogy az önkormányzat számára **indokolt-e a nem lakó ingatlanok bérbeadására és ingatlanértékesítésekre vonatkozóan ÁFA-adóalannyá válni.**

A kérdés különösen jelentős a piacépítés miatt, mivel **a beruházás ÁFA-tartalma az önrész részét képezi**, amennyiben az önkormányzat nem választja az áfakötelezettséget. Ugyanakkor az ÁFA-kör módosítása a költségvetés bevételeire, kiadásaira, továbbá a lakosság terheire is hatással van.

Az ÁFA-törvény szerint az ingatlanokra jutó levont adót **20 éven át (240 hónap) nyomon kell követni**, és az adólevonási jogosultság változását arányos visszafizetés követi. Ez a piac esetében évi közel 2 millió forint 240 hónapra

A döntést legkésőbb **december 31-ig** szükséges meghozni az adózási mód változtatásának bejelentési határideje miatt.

II. Bevételi adatok és az ÁFA-hatás értékelése

Az önkormányzat ÁFA-körön kívül eső bevételei 2025-ben az alábbiak:

Bevételi jogcím	Nettó összeg (Ft)
Sírhelydíj	4.200.000 Ft
Létesítmény-használati díj	2.100.000 Ft
Nem lakó ingatlan bérbeadása	9.220.000 Ft
Tovább számlázott szolgáltatás	1.040.000 Ft
Közterület bérbeadása	4.600.000 Ft
Földterület-bérleti díj	2.240.000 Ft
Piac bérleti díja	2.350.000 Ft
Összesen	25 750 000 Ft

Amennyiben az önkormányzat ÁFA-alannyá válik, a fenti szolgáltatások és bevételek **ÁFA-kötelessé válnak**, ami éves szinten: **6 952 500 Ft** áthárított ÁFA-t eredményez. Ez az összeg **nem többletbevétel**, mivel az ÁFA befizetési kötelezettséget keletkeztet, tehát **a költségvetés nettó bevételi pozíciója nem romlik, de nem is javul.**

III. Hatás a kiadásokra és a beruházások ÁFA-levonhatóságára

ÁFA-alanyiság választása eseténa beruházásokhoz és fenntartási költségekhez kapcsolódó ÁFA levonható. Ez **2026-ban jelentős megtakarítást** jelent a piac építésénél és más ingatlanfejlesztéseknél ugyanakkor hosszú távon megvizsgálandó ennek hosszú távú pénzügyi hatása, mivel az ÁFA körbe emelt tevékenységekkel kapcsolatosan arányait tekintve **csekély a visszaigényelhető ÁFA mértéke** a tevékenység jellegéből adódóan. **Húszéves távlatban** tehát a befizetett ÁFA jóval meghaladja a visszaigényelhető ÁFA mértékét, ám a befizetendő ÁFA tartalmat a lakosság fizeti meg. 2025. évi szinten 7.000.000 Ft x 20 év = 140.000.000 Ft.

A 20 éves ellenőrzési időszak miatta korábban levont ÁFA arányos része **visszafizetendő**, ha az önkormányzat később visszalépne az adómentességbe vagy nem adóköteles célra használná az ingatlant. Leghamarabb 5 év után van lehetőség a módosításra.

A piac esetében ez éves szinten közel 2 millió Ft kötelezettséget jelentene 240 hónapra, ha az adózási mód megváltozna. Ez jelentős hosszú távú pénzügyi kockázat, amely az ÁFA-alanyiságtartós fenntartását teszi indokolttá, amennyiben a körbe lépés mellett dönt a testület.

IV. A lakosságot érintő hatások

A jelenlegi díjrendeletek nettó összegeket tartalmaznak, így ÁFA-alanyiság esetén:

- a lakossági és vállalkozói díjak 27%-kal növekednek,
- ez éves szinten összesen 6,95 millió Ft-többletterhet jelent az érintett használók összességének.

A tehernövekedés a szolgáltatások nagy részénél közvetlenül jelentkezik, kivéve, ha az önkormányzat a nettó díjakat rendeletmódosítással csökkenti vagy kompenzálja.

V. Ingatlanértékesítésre gyakorolt hatások

Jelenleg, ÁFA-körön kívüli önkormányzat esetén:

- csak az építési telek értékesítése ÁFA-köteles.

ÁFA-alanyiság választása esetén:

- a nem lakó ingatlanok értékesítése is ÁFA-s lesz,
- például a volt óvoda épülete bruttó árban drágábbá válik,
- a lakópark továbbra is ÁFA-köteles marad.

Ez a vevői oldalon árnövekedést eredményez, amely csökkentheti az ingatlanok piaci versenyképességét. Ugyanakkor az önkormányzat számára előnyös lehet, ha további fejlesztéseket tervez, amelyekhez kapcsolódóan ÁFA-t tud visszaigényelni.

Az ingatlanok (ipari park, lakópark, egyéb vagyonelemek) jövőbeli értékesítését ésszerű keretek között felül kell vizsgálni a hosszú távú vagyonmegőrzés szempontjait figyelembe véve.

VI. Összegzés és döntési alternatívák

Szempont	„A „ ÁFA-kör módosítás, díjak ÁFA-tartalmát a lakosság fizeti	„B” ÁFA-kör módosítás, díjak ÁFA-tartalmát az önkormányzat átvállalja nettó díjak csökkentésével	„C” ÁFA-kör módosítás, részleges önkormányzati átvállalás	„D” ÁFA-kör nem módosul
Önkormányzat 2026. évi kötségvetésére gyakorolt hatás	Bevételesemleges vagy enyhén pozitív hatás: az ÁFA-t a lakosság fizeti. Nagyságrendje: 7.000.0000 Ft/év	Jelentős többletkiadás, a nettó díj csökkenése miatt. Nagyságrendje: 7.000.0000 Ft/év	Mérsékelt költségvetési teher, részleges bevételekiesés. (pl 50 % esetén) Nagyságrendje: 3.500.000 Ft/év	A piac beruházás ÁFA tartalmát önrézként meg kell fizetni 40 millió forint saját bevételt igényel
Önkormányzat hosszú távú gazdálkodására gyakorolt hatás	Stabil, kiszámítható, mivel az ÁFA- terhet a lakosság viseli.	Hosszú távon fenntarthatatlan lehet a tartós nettó díjcsökkentés miatt.	Középtávon kezelhető, hosszú távon kockázatos.	Stabil, nincs új pénzügyi kockázat.
Lakosságra gyakorolt hatás	A lakosság terhei nőnek, az ÁFA-t teljes egészében fizetik.	Lakossági terhek csökkennek, a bruttó díj nem nő.	Mérsékelt díjnövekedés, részleges ÁFA- fizetési kötelezettség.	Változatlan díjszint, nincs tehernövekedés

A) ÁFA-alanyiság választása előnyös, ha:

- a piac és más ingatlanfejlesztések ÁFA-visszaigénylése komoly megtakarítást generál,
- az önkormányzat hosszú távon (20 év) fenntartja az áfaköteles működést,
- nem tervez rövid távon nagy volumenű ingatlaneladást.

B) ÁFA-alanyiság választása hátrányos, ha:

- a lakossági terhek növekedését az önkormányzat el kívánja kerülni,
- több ingatlan értékesítése várható, ahol a bruttó ár emelkedése akadályozná az eladást,
- nem biztosítható a 20 éves stabil adózási környezet.

Létavértes, 2025. 12. 05.


Menyhárt Károly
polgármester

