A vagyonadóról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 26/2001., a JSZK Hivatalos Lapja, 42/2002. – az AB határozata, az SZK Hivatalos Közlönye, 80/2002., 80/2002.- más törv., 135/2004., 61/2007., 5/2009., 101/2010., 24/2011., 78/2011., 57/2012. sz. – az AB határozata, 47/2013. és 68/2014. sz. – más törv., 95/2018. és 99/2018. sz. – az AB határozata,86/2019.m 144/2020. és 118/2021. sz.) 6. szakaszának 5-től 7. bekezdése, 6a szakasza és 7a szakasza, valamint Zenta község statútuma (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakaszának 6) pontja alapján Zenta Község Képviselő-testülete a 2022.11. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tartott ülésén meghozta az alábbi

**R E N D E L E T E T**

**ZENTA KÖZSÉG TERÜLETÉN A 2023. ÉVRE A MEGFELELŐ INGATLANOK NÉGYZETMÉTERENKÉNTI ÁTLAGÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL A VAGYONADÓ MEGÁLLAPÍTÁSA CÉLJÁBÓL**

1. szakasz

A jelen rendelettel a KKT megállapítja Zenta község területén a 2023. évre a megfelelő ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárát a vagyonadó megállapítása céljából.

1. szakasz

Zenta község területén három övezet van kijelölve a vagyonadó megállapítására, a kommunális felszereltségtől és a közlétesítmények felszereltségétől, a közlekedési összeköttetésétől Zenta község központi részeivel, illetve a munkaövezetek és a településen más tartalmaktól függően, éspedig:

ELSŐ ÖVEZET: Zenta település – legfelszereltebb övezet,

MÁSODIK ÖVEZET: Felöleli a falvakat Bogarast, Tornyost, Felsőhegyet és Kevit.

HARMADIK ÖVEZET: Zenta község területén azok az ingatlanok alkotják, amelyek nem lettek felölelve sem az első, sem a második övezettel, azzal, hogy az első övezet a legfelszereltebb övezetként került megállapításra.

Az ingatlanok négyzetméterének átlagára Zenta község területén a 2023. évi vagyonadó megállapítására az első övezetben az alábbiakat teszik:

1) építési telek 1.077,00 dinár

2) mezőgazdasági földterület -

3) erdészeti földterület -

4) más földterület -

5) a lakásokra 40.650,00 dinár

6) a lakóépületekre 26.000,00 dinár

7) üzletviteli épületekre és másra 45.320,00 dinár

(föld feletti és föld alatti) építészeti létesítmények

amelyek tevékenység ellátását szolgálják

8) garázsok és garázshelyek 17.400,00 dinár

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2023. évi vagyonadó megállapítására a második övezetben az alábbiak:

1) építési telek 350,00 dinár

2) mezőgazdasági földterület -

3) erdészeti földterület -

4) más földterület -

5) a lakásokra -

6) a lakóépületekre 14.000,00 dinár

7) üzletviteli épületekre és másra 22.355,00 dinár

(föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre

amelyektevékenység ellátását szolgálják

8) garázsok és garázshelyek -

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2023. évi vagyonadó megállapítására a harmadik övezetben az alábbiak:

1) építési telek 220,00 dinár

2) mezőgazdasági földterület 130,00 dinár

3) erdészeti földterület -

4) más földterület -

5) a lakásokra -

6) a lakóépületekre 6.130,00 dinár

7) üzletviteli épületekre és másra -

(föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre

amelyek tevékenység ellátását szolgálják

8) garázsok és garázshelyek -

1. szakasz

A jelen rendeletet közzé kell tenni Zenta Község Hivatalos Lapjában és Zenta község hivatalos honlapján.

1. szakasz

A jelen rendelet a Zenta Község Hivatalos Lapjában való közzétételétől számított nyolcadik napon lép hatályba és 2023. január 1-jétől kell alkalmazni.

**Zentai Községi Képviselő-testület Petrović Veselin s. k**

**Szám: 436-2/2022-I Zenta Község Képviselő-testületének az elnöke**

**I N D O K O L Á S:**

A vagyonadóról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 26/2001., a JSZK Hivatalos Lapja, 42/2002. – az AB határozata, az SZK Hivatalos Közlönye, 80/2002., 80/2002.- más törv., 135/2004., 61/2007., 5/2009., 101/2010., 24/2011., 78/2011., 57/2012. sz. – az AB határozata, 47/2013. és 68/2014. sz. – más törv., 95/2018. és 99/2018. sz. – az AB határozata, 86/2019., 144/2020. és 118/2021. sz., a továbbiakban: törvény) 6. szakasza előirányozza, hogy az ingatlan értékét az alábbi elemek alkalmazásával kell megállapítani:

1) hasznos felület,

2) a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára az övezetben, amelyben az ingatlan található.

A földterület hasznos felülete a teljes felülete, magában foglalva az épület alatti területet is, a létesítmény hasznos felülete a padlózat felülete és a létesítmény külső falainak belső fele között (kivéve a balkonokat, teraszokat, loggiákat, gabariton kívüli lépcsőházakat, adaptálatlan padláshelyiségeket és a helyiségeket a közös, oszthatatlan tulajdonban a létesítmény külön részének minden tulajdonosának a tulajdonában, kivéve a hordozófalak és a hordozóoszlopok alatti területeket, amelyek a létesítményen keresztül haladnak, és egyidejűleg a létesítmény külön és közös részei), a létesítményt illetően, amelynek nincs horizontális padlózati felülete vagy peremfala a hasznos felület a vertikális projekciójának a felülete a földterületen.

A törvény 6. szakasza 1. bekezdésének 2. pontja szerinti övezetek a helyi önkormányzati egység részeit képezik, amelyeket a helyi önkormányzati egység hatásköri szerve a rendeletével állapíthat meg, elválasztva a településen a település fajtájától függően (falu, város) és a településen kívül vagy egységesen a településre és a településen kívülre, a kommunális felszereltség és a közlétesítmények felszereltsége, a közlekedési összeköttetésétől a helyi önkormányzati egység központi részeivel, illetve a munkaövezetek és a településen más tartalmaktól függően (a továbbiakban: övezetek).

A helyi önkormányzati egység köteles a területén legalább két övezetet megállapítani, összhangban a törvény 6. szakaszának 3. bekezdésével.

A megfelelő ingatlanok átlagárát övezetenként a helyi önkormányzati egység területén megállapítja minden helyi önkormányzati egység a hatásköri szerve aktusával, az árak alapján, amelyeket a megfelelő ingatlanforgalomban valósítottak meg térítés ellenében övezetenként, a folyó évet megelőző év október 1-jétől folyó év szeptember 30-áig tartó időszakban.

Folyó évnek, a törvény 6. szakaszának5. bekezdése szerint, azon naptári év tekinthető, amely megelőzi az évet, amelyre a vagyonadót megállapítják.

Az átlagár az övezetben, amelyben nem volt legalább három forgalom (a továbbiakban: az övezet, amelyben nem volt forgalom) a megfelelő ingatlant illetően a törvény 6. szakaszának 5. bekezdése szerinti időszakban, ezekre az ingatlanokra a határos övezetekben megvalósított átlagárak alapján kell megállapítani, amelyekben ebben az időszakban volt legalább három megfelelő ingatlanforgalom, kivéve a törvény 6. szakaszának 11. bekezdését illetően.

A törvény 7. szakaszának 6. bekezdése szerinti határövezetek azok az övezetek, amelyeknek a területe határos az övezettel, amelyben nem volt forgalom, melyek azonos helyi önkormányzati egységhez tartoznak.

Ha az övezetben nem került megállapításra más földterület átlagára (a törvény 6a. szakaszának 7. bekezdése), mert a határövezetben nem volt legalább három ingatlanforgalom térítés ellenében más földterületet illetően, a másik földterület éréke (kivéve a kiaknázott mezőket), amely a vagyonadó alapját képezi erre a vagyonra az adóévben a mezőgazdasági földterület átlagárának alkalmazásával kell megállapítani ebben az övezetben, csökkentve 40%-kal.

A törvény 6. szakaszának 9. bekezdése esetében, úgy kell tekinteni, hogy megállapításra került a más földterület átlagára az övezetben, a mezőgazdasági földterület átlagárának a megállapításával.

A legfelszereltebb, illve a legfelszereletlenebb övezetben a megfelelő ingatlan átlagárával, amelyben nem volt forgalom ingatlanfajtával, amely több övezettel határos, az alábbiak tekintendőek:

1) a legfelszereltebb övezetben – a határos övezetben a megfelelő ingatlan átlagára, amelyben a megfelelő ingatlanok átlagára a legmagasabb,

2) a legfelszereletlenebb övezetben - a határos övezetben a megfelelő ingatlan átlagára, amelyben a megfelelő ingatlan átlagára a legalacsonyabb.

A térítés mellett a forgalomban megvalósított árnak az övezetekben tekintendő a térítés az ingatlan feletti tulajdonjog átruházása, amelyet megítéltek, illetve megállapítottak bírósági vagy más eljárásban, okirattal, amely jogerőre lépett október 1-jétől az évben, amely megelőzi a folyó évet, a folyó év szeptember 30-áig.

Ha a törvény 6. szakaszának 8. bekezdése szerinti határövezetben nem volt megfelelő ingatlanforgalom a jelen szakasz 5. bekezdése szerint, vagy a más földterület értéke nem állapítható meg, összhangban a jelen szakasz 9. bekezdésével, a vagyonadó alapja ezekre az ingatlanokra, az övezetben, amelyben nem volt forgalom, megegyezik az adott illetve megfelelő ingatlanok vagyonadó alapjával, az adott övezetben, azon kötelezett esetében amely nem vezet üzletviteli könyveket a folyó évre vonatkozóan, az ingatlan hasznos területét illetően.

A törvény 6a. szakasza előirányozza, hogy a vagyonadóalap meghatározása céljából, az ingatlanokat besorolják a következő megfelelő ingatlancsoportokba:

1. építési telek
2. mezőgazdasági földterület
3. erdős földterület
4. más földterület
5. lakások
6. lakóházak
7. üzletviteli épületek és más (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítmények, amelyek tevékenység ellátását szolgálják,
8. garázsok és melléképületek.

Ha a létesítményt több különálló egész képezi, a törvény 6a. szakaszának 1. bekezdése szerint különböző csoportokba sorolhatóak, minden egyes külön egészet a létesítmény keretében, a vagyonadó megállapításának szükségleteire, a megfelelő ingatlancsoportba kell besorolni.

A létesítmény, amely egységes egész vegyes karakterű, a vagyonadó megállapítása szükségleteire, a jelen szakasz 1. bekezdésével összhangban a fő rendeltetése szerint kerül besorolásra.

Más földterület, a jelen törvény 6a szakasza 1. bekezdésének 4) pontja értelmében a földterület, amely nem építési, mezőgazdasági vagy erdei földterület.

A törvény 7a. szakasza előirányozza, hogy a helyi önkormányzati egység köteles közzétenni az aktust, amellyel megállapítja a megfelelő ingatlanok átlagárát az övezetekben, összhangban a törvény 6. szakaszának 5.,7. és 11. bekezdésével minden folyó év november 30-áig, oly módon, ahogyan az általános aktusait teszi közzé.

A gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztály helyi adóigazgatási alosztálya a beszerzett adatok alapján a megfelelő ingatlanok forgalmával megvalósított árakról övezetenként az előző év október 01-jétől folyó év szeptember 30-áig a Pénzügyminisztérium – Adóigazgatás – Zentai Fiókintézetétől az abszolút jogok átruházására az adó megállapításakor és a megkötött adásvételi szerződések alapján, amelyeket a felsorolt időszakban a zentai közjegyző küldött meg, megvitatva a vagyonadó szerepét a helyi önkormányzati egység tervezett költségvetésének megvalósításában, és ezzel együtt a megfizettetési lehetőségét is, tekintettel arra, hogy az adóterhelés optimális legyen a legszélesebb rétegű lakosság élet- és munkafeltételeiben, kidolgozta a Zenta község területén a 2023. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendelettervezetet, azt továbbította Zenta község Községi Tanácsának megvitatásra és megerősítésre, amely a rendelettervezetet közvitára bocsájtotta.

A közvita megtartását követően, amely 2022.11.14-én került megtartásra a helyi gazdasági és gazdaságfejlesztési osztály helyi adóigazgatási alosztálya, kidolgozta a Zenta község területén a 2023. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot.

Zenta község Községi Tanácsa, 2022.11.\_\_\_ megtartott ülésén megerősítette Zenta község területén a 2023. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot a javasolt formában és továbbította a Zentai Községi Képviselő-testületnek annak megvitatására és elfogadására.