

A helyi adózás aktuális kérdései

dr. Kovács Attila, ügyvéd, okl. adószakértő

Eger, 2025. november 18-19.

Helyi adók – változások [2025. évi LIV. tv.]

- önkormányzati rendeletalkotás, adóelőny-nyújtási hatáskör bővülése
- ❖ 6/A. § diszpozitív szabály [2025.07.20.]
 - építményadó, magánszemély kommunális adójában adóelőnyre való jogosultsághoz a rendeletben feltételként írható elő
 - + a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely ténye - Nytv. szerinti lakcím
 - + lakcím hiányában az életvitelszerű ottlakás adózó nevére szóló közüzemi számlával való igazolás ténye
 - új szabály első alkalommal a 2026. évtől kezdődő adókötelezettségre állapítható meg [51/U. § (1)]
- ❖ helyi iparűzési adó [2025.06.20.]
 - háziorvosok, védőnők számára 40 millió forint adóévi [Htv. 39. §, 39/B. §] adóalapig állapítható meg adóelőny szabály
 - törvényi keretek között, a rendeleti szabályozás korlátai
 - átmeneti szabály: a 2025. december 31. napját követő évben kezdődő adóévi adó megállapítására és bevallására [51/U. § (3)]

Helyi adók – változások

- IFA: nem tartozik az adó hatálya alá az állandó lakos: az, aki a lakcímbejelentés szabályai szerint nyilvántartásba vett lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkezik az önkormányzat illetékességi területén [Htv. 52. § 21. pont]
 - tartózkodási hely: a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerinti tartózkodási hely, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló [2007. évi II.] törvény szerint az idegenrendészeti hatósághoz bejelentett szálláshely [Art. 7. § 45. pont -> Htv. 43. § (1)] -> aki számára az IH nemzetgazdasági érdekből adott ki nemzeti letelepedési engedélyt
 - építmény-, telekadó-mentesség
 - egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény* [2025.07.01.]
 - állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen, sportegyesület, utánpótlásnevelés fejlesztését végző alapítvány vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlan**
 - Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény** [2025.08.01.]
- + * és ** szerinti vagyonjuttatással

Helyi adók – változások

- közszolgáltató szervezet fogalmába tartozó jogalanyok köre bővül [2026.01.01.]
- MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
- integrált vasútvállalat*, ha a vasúti pályahálózat üzemeltetéséből, valamint a helyi- és helyközi menetrendszerinti tömegközlekedési szolgáltatásból származó nettó árbevétele együttesen eléri az összes nettó árbevétele 55%-át

*2005. évi CLXXXIII. törvény: a vállalkozás különálló részlegekből áll, magában foglal egy pályahálózat-működtető és egy vagy több, saját jogi személyiséggel nem rendelkező részleget

- feltételes építmény- és telekadó-mentességre való jogosultság tartalma bővül: azon adótárgy után, amelyet a közszolgáltató szervezet (pl. integrált vasútvállalat) közszolgáltatói feladat ellátása érdekében használ, tovább akkor is, ha az ingatlanon közszolgáltató szervezet részére közszolgáltatói feladat ellátása érdekében biztosít használatot [2026.01.01.] -> példa

Helyi iparűzési adó – változások

- szerencsejáték-szervező vállalkozók [2025.07.01.]
 - általános és speciális nettó árbevétel-fogalom
 - Szerencsejáték tv. szerinti szerencsejáték-szervezők esetén az értékesítés nettó árbevétele csökkentendő az elszámolt nyereményráfordítás összegével
 - nem analóg a pénzüintézet által kifizetett kamat és kamat jellegű ráfordítással
 - átmeneti rendelkezés: a 2025. június 30. napját követő időszakra elszámolt nettó árbevételre alkalmazható (2025.07.01-jét magában foglaló adóévre) [51/U. § (2)]
- önkormányzati adóhatóságok részére a NAV által naponta szolgáltatott adatok köre bővült [2025.07.20.]
 - a cégbejegyzésre nem kötelezett vállalkozók (egyéni váll., őstermelő) pénzforgalmi számlaszámának adatai és azokban bekövetkezett változások
 - Kiva-alanyiságra vonatkozó adatok
 - adatszolgáltatás kiváltja az adózó bejelentkezési, változásbejelentési kötelezettségét

Helyi adók - változások

T/12788 *a sportról szóló törvény és egyéb törvények módosításáról* [KH + 61. nap]

- sportfióktelep

- értelmező rendelkezés: a sportról szóló 2004. évi I. tv.-ben ekként meghatározott szervezet (a NOB által nemzetközi sportszervezetként elismert külföldi szervezet. jogi személyiséggel nem rendelkező, gazdálkodási önállósággal felruházott szervezeti egysége; elsődleges tevékenységével közvetlenül összefüggő gazdasági tevékenységet is végezhet)
- feltételes helyi adómentességre jogosultak körébe tartozik [3. § (2)]
- állami tulajdonú ingatlan vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltétel nélküli mentesül [3. § (4a)]
- speciális nettó árbevétel: a vállalkozási tevékenységből származó, Szt. szerinti nettó árbevétel, ill. az ingatlan használatának átengedéséért kapott az alapcél szerinti (közhasznú) tevékenység bevétele

Egyes adótörvények adminisztrációt csökkentő és jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2025. évi LXXXIII. tv.

- vagyoni értékű jog fogalma kiegészül:

- lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog
- 179/2023. (V. 15.) Korm. r. (Inytv. vhr.) → + tartási jog, közös tulajdon használatára vonatkozó jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga és özvegyi jog
- települési adórendelet hatálya nem terjed ki az erdőre, erdő tulajdonosára, ill. vagyoni értékű jog jogosultjára

Art. - változások

- pénzforgalmi számlát vezető pénzforgalmi szolgáltató – cégjegyzékbe bejegyzett adatok kivételével – a pénzforgalmi számla megnyitását és megszüntetését annak időpontját követő hét napon belül a pénzforgalmi jelzőszám feltüntetésével közli a NAV-val [06.20.]
- természetes személy adózó kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb kettőmillió forint összegű adótartozásra évente 1 X legfeljebb 12 havi pótlékmentes részletfizetést engedélyez feltétel nélkül [199. § (1)] - [06.20]
- nem természetes személy adózó kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb kettőmillió forint összegű adótartozásra évente 1 X legfeljebb 6 havi pótlékmentes részletfizetést engedélyez feltétel nélkül [199. § (2a)] - [06.20.]
- adóhatóság az eljárási kötelezettségét nem teljesítő nem természetes személy adózót (2. felhíváskor) kettőszázezer forint mulasztási bírsággal sújtja [221. § (2)] - [07.05.]

2025. évi LXXXIII. tv.

- Szja tv. szerinti egyéni vállalkozónak a bevallással le nem fedett időszakra fennálló bevallási kötelezettségeit nem kell teljesítenie, ha tevékenységét a bevallással le nem fedett időszak teljes időtartama alatt szüneteltette [52. § (1b)]

Art. - változások

- adózó elhalálozása napját megelőző napon fennálló túlfizetés összegét az adóhatóság hivatalból számolja el az általa nyilvántartott, az adózót terhelő tartozásra -> a túlfizetés összegéről az adóhatóság soron kívüli adómegállapítást tartalmazó határozatban értesíti az örököst [74/A. § (4)]
- a földmérési és térinformatikai államig. szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerben elektronikus úton közvetlen hozzáférést biztosít az adóhatóságnak az (1a) bekezdés szerinti (pl. ingatlan) adatokhoz [83. § (1b)]
- természetes személy automatikus részletfizetési kedvezmény iránti kérelmére részletfizetés az adó esedékessé válását megelőzően is engedélyezhető [199. § (1)]

T/13051 *A nyilvántartásokkal és digitalizációval összefüggő törvények módosításáról*

- a DÁP nyilvántartás vezetéséért felelős szerv az önkormányzati adóhatóság egyedi informatikai alkalmazás útján benyújtott, természetes személyazonosító adatokat tartalmazó kérésére átadja az elektronikus azonosítási szolgáltatás igénybevétele érdekében regisztráló/azt megszüntető személyek természetes személyazonosító adatait és egyedi azonosítóját, a regisztráció/megszüntetés időpontját, továbbá – ha a természetes személy a digitális állampolgárság nyilvántartás regisztrációhoz kapcsolódó tárhellyel rendelkezik – a tárhely létrehozásának tényére vonatkozó adatot [89. § (2)] – [2026.01.15.]

Air. - változások

- eljáró adóhatóság ügygondnokot rendelhet ki annak a kényszersztörítés alatt álló adózónak, amelynek nincs képviselője [14. § (7a)] – [07.20.]
- vagyonkezelő alapítványokról szóló tv. szerinti tartós vagyonkezelés esetében az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a kezelt vagyon adózása tekintetében a vagyonkezelő alapítvány jár el, továbbá a bizalmi vagyonkezelőre vonatkozó szabályok a vagyonkezelő alapítványra is alkalmazandók [21. § (5)] – [09.01.]
- kezelt vagyon adózása tekintetében a bizalmi vagyonkezelő jár el
- a bizalmi vagyonkezelő a kezelt vagyon adókötelezettségeit saját nevében, a bizalmi vagyonkezelésbe adott vagyontömeg adószámának feltüntetésével teljesíti, továbbá gyakorolja a bizalmi vagyonkezelésbe adott vagyontömeget megillető jogokat
- a bizalmi vagyonkezelő a kezelt vagyon adózással összefüggő iratait elkülönülten tartja nyilván

Air. - változások

2025. évi LXXXIII. tv.

- adóhatóság az adóigazgatási eljárást automatikus döntéshozatal (AD) útján is lefolytathatja [29/A. §], ha
 - a) a Dáptv. 21. §-a szerinti automatikus döntéshozatali eljárás feltételei fennállnak, vagy
 - b) a kérelemre vagy hivatalból indult eljárásban
 - + az adóhatóság részére minden adat rendelkezésre áll, és
 - + a döntés meghozatala mérlegelést nem igényel
- az eljárást lezáró, az ügyintézéshez szükséges egyéb döntés, illetve egyéb adóhatósági irat is kiadható
- AD útján kiadott döntés vagy egyéb adóhatósági irat tartalmazza az AD-ra történő utalást, valamint az eljáró adóhatóság megnevezését
- jogorvoslati eljárásban nincs helye
- döntés véglegessé válása helyett -> az adózó kérelmével addig az időpontig rendelkezhet – ha törvény vagy kormányrendelet későbbi időpontot nem állapít meg -, amíg a tárgyában hozott döntés közlése iránt az adóhatóság nem intézkedik [44. § (3)]
- önálló fellebbezés az adószámlán nyilvántartott fizetési kötelezettség késedelmes megfizetése esetén előírt késedelmi pótlékkal kapcsolatban benyújtott igazolási kérelmet elutasító végzés ellen is [122. § (3) c)]

Kérdések

1. Évről-évre egyre népszerűbb az automatikus részletfizetés lehetősége, főként, ha az adózó könyvelője „kiművelt”. Kiküldjük a fizetési felszólítást, s már jön is be a kérelem (2 millió forint, 6 vagy 12 hónap).

- mikortól kezdődik az adófizetést? Következő hónap? Beírhat bármit adózó az űrlapra? Felülírható-e, amit beír az adózó? Talán szerencsés lenne az űrlapon ezen rubrika törlése.

2. speciális telephely jön létre azon település, ahol a vállalkozó az *adóévben* (törvényi indokolás + Alaptörvény 28. cikk) 180 napot meghaladóan – egybefüggően vagy megszakításokkal - építőipari tevékenységet folytat

- az adóköteles tevékenység megkezdésének napja (1. vagy 181. nap) ? [a tv. szövege azt mondja ki, kinek van telephelye a településen, nem azt, hogy az mikor keletkezik]
- az adókötelezettség az iparűzési tevékenység megkezdésének napjával keletkezik és a tevékenység megszüntetésének napjával szűnik meg [Htv. 38. § (1) bekezdés].
- tevékenység megkezdésének napja: jellemzően az építési naplóban első (a munkavégzés kezdő napját rögzítő) bejegyzésként szereplő nap
- tevékenység megszüntének napja azon nap, amelyen a megrendelő a vállalkozótól vagy a fővállalkozó az alvállalkozótól átveszi a munkát és elismeri annak elvégzését (teljesítését)

Kérdések

3. Lehet-e települési adóval adóztatni a napelemet működtető cégeket?
(Van iparűzési adó az önkormányzat területén.)
4. Önkormányzatunk a hatályos helyi adó rendeletek hatályon kívül helyezése mellett egy „új”, egységes szerkezetű helyi adókról szóló rendelet elfogadását tervezi, azonban az adómentes tényállások (normaszövegek) tartalmában nem tervez változtatást.
 - szükséges-e ez a kivételes adónemek esetén új adóhatározatok kiadása? Az adómentesség határozatban lett megállapítva, ennek „tovább éléséhez” átmeneti szabály beiktatása célszerű
5. A vagyoni értékű jog fogalmába beépülő lízingbevevői jog, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jogosultja mikortól lehet adóalany az építmény-, telek- és MKA-ban?
6. Ha az adóbeszedésre kötelezett adóbeszedési kötelezettségét részben vagy egészben elmulasztotta, vagy a beszedett, illetve megállapított és levont adót nem fizette meg, késedelmi pótlék mellett ötven százalékgig terjedő mulasztási bírságot fizet. A bírság alapja a beszedni, levonni, illetve megfizetni elmulasztott adó összege. [Art. 232. §]

Kérdések

7. Ha egy őstermelő adóévre választotta a sávós adózást, de az adóévben nincs bevétele, vagy az max. az éves minimálbér fele, abban az esetben - mivel adóévben nem alanya az iparűzési adónak - meg kell-e fizetnie a sávhoz tartozó adót?

8. Ha 2025. évben az őstermelőnek nem keletkezett adóköteles bevétele, ezért nem ad be iparűzési adóbevallást, de 2026. évben éves minimálbér felét meghaladó bevétele lesz, jogelőd nélkül kezdőnek számít-e és nyilatkozhat-e sávós adózásról?

9. Végrehajtási költségátalány felszámítható-e újra, ha a meglévő tartozás mellett új fizetési kötelezettség válik esedékessé, és a korábbi tartozásra már felszámításra került a költségátalány és az jelenleg is esedékes?

10. A fővárosi kerületek esetében, mivel nincsen HIPA így a meghatalmazások sem kerülnek át a NAV-tól.

- várható, hogy a NAV-on keresztül benyújtott meghatalmazások a kerületekhez is eljutnak?

Kérdések

11. Szálláshely engedéllyel nem rendelkező az ingatlan-nyilvántartásban vendégház megjelölésű ingatlan üzemeltetője hogyan kötelezhető IFA bevallás teljesítésére és IFA befizetésére?

12. Kiskorú ingatlantulajdonos részére hogyan lehet építmény- és telekadó fizetési határidőt hozni, illetve végrehajtani?

13. Kommunális adó – Htv. 6/A. §

- megteheti-e egy önkormányzat, hogy a rendeletében csak a lakcímnyilvántartásban bejegyzett állandó lakóhelyhez köti a mentességet, a tartózkodási helyet, illetve a saját nevére szóló közüzemi számlákkal igazolt életvitelszerű lakhatást nem fogadja el?

Aktualitások

- Kúria 11/2025. JEH határozata a telekadó tárgyi hatálya alá tartozó terület meghatározásáról
 - ingatlannak a telek fogalmába tartozó területe kapcsán a 52. § 16. pontjában felsorolt kivételek közé tartozó voltát vizsgálni kell annak eldöntésekor, hogy rá a törvény tárgyi hatálya kiterjed-e
 - a beépíthetetlenség mint fizikai korlát e törvényhely alkalmazása során nem vizsgálható
 - Kúria BHGY-ben közzétett Kfv.35.033/2023/5. számú határozata [„kivett (magán)út”] a továbbiakban kötelező erejűként nem hivatkozható
- Kivonat: "Az ÁSZ jó gyakorlatnak azt tekinti, ha az adómegállapító határozat nemcsak a fizetési kötelezettséget és a fizetésre kötelezettet (a kapcsolattartót), hanem az egyes adóalanyokat terhelő adót és annak jogalapját, kiszámítását is tartalmazza, annak érdekében, hogy az egyes adóalanyok számára egyértelmű legyen az őket terhelő adó összege.”
 - az adókivető-határozat indokolási részében tényállásként - a Megállapodásban kijelölt, Art. szerinti adózóra vonatkozó megállapítások mellett - a konkrét tényállás Htv. szerinti adóalanyai tulajdoni hányadára eső adóalap és adóösszeg levezetését is rögzíteni indokolt
- munkaerő-kölcsönző vállalkozás telephelye: a 21 000 munkaóra elérése a vállalkozó adóéve első napjától visszamenőlegesen keletkezteti a telephelyet és így a bevallandó időszak is a vállalkozó adóéve első napjától kezdődik

Aktualitások

- kivetéses helyi adóknál az adóhatározat indokolásai része tartalmazza a tisztázott tényállást és annak bizonyítékait [Air. 73. § (1) c) pont]
- mobilház/-iroda utáni építményadó: tényállási elemek adóhatósági vizsgálata és minősítése -> 1. Htv. szerinti épület-fogalom [52. § 5. pont] feltételei teljesülnek – 2. az adó alanya a mobilház Ptk. szerinti tulajdonosa [Htv. 52. § 7. pont negyedik mondat] – 3. tárgyi adókötelezettség keletkezése, az adótárgy „bárki” általi használatbavételét követő év 1. napja [Htv. 14. § (1) bek. második mondat] – 4. hasznos alapterület felmérése
- az adóbeszedésre kötelezettnek (meghatalmazottjának) csak azon hónapról kell IFA-bevallást benyújtania, amely hónapban legalább 1 vendégéjszakát („állandó lakos” fogalmába nem tartozó) magánszemély, azaz IFA-alany eltöltött a szálláshelyen. Függetlenül attól, hogy az adóalany mentesült-e az adó fizetése alól, vagy sem.
- civil szervezet (pl. alapítvány, egyesület) esetén egyfelől a vállalkozási tevékenységből származó, Htv. 52. § 22. pont a) alpontja szerinti nettó árbevétel, másfelől a Htv. 52. § 22. pont f) alpont második mondata szerint „továbbá az ingatlan használatának átengedésére tekintettel az alapcél szerinti (közhasznú) tevékenység bevételeként az adóévben elszámolt összeg is”. Ez utóbbi szabály kifejezetten rögzíti, hogy a civil szervezet ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevétele része a Htv. szerinti nettó árbevételnek.

Aktualitások

- „vállalkozó üzleti célt szolgáló épület(rész)e” igen tág, jól behatárolható kategória, az nem korlátozódik a bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében használt, vagy költségelszámolással érintett vagyontárgyakra. E körbe tartozik a vállalkozó azon épülete is, amelyet
 - befektetési céllal vásárolt (pl. jogi személy mérlegében szereplő ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonjog/vagyoni értékű jog léte),
 - magánszemély tulajdonosa/ügyvezetője lakásként használ (akkor is, ha a vállalkozás nem számol el utána költséget, a közművekkel a magánszemély kötött szerződést),
 - amely jogi személy, egyéb szervezet, egyéni vállalkozó székhelyként, fióktelepeként, telephelyként van bejegyezve, azaz cégjegyzékben, civil szervezetekről vezetett nyilvántartásában, egyéni vállalkozókról vezetett nyilvántartásban ekként szerepel
- „*a kisvállalati adó hatálya alá tartozó vállalkozó....*” [Htv. 39/B. § (1)] normaszövegrész nyelvtani és logikai értelmezéseként ezen egyszerűsített adóalap-megállapítási mód a vállalkozás egészére választható, a jogalany szintjén vált ki joghatást, azaz, nem korlátozódik sem a székhelyre, sem a telephely(ek)re
- a Htv. 39/A. §-a szerinti adózási mód választásáról a „*kisvállalkozó*” dönt (adóbevallásban/változás-bejelentésben nyilatkozatot tesz), ennek joghatása a vállalkozás szintjén áll be

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!