

Javaslat

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. és 144/2020. 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 2021. november 29-én tartott ülésén meghozta az alábbi

R E N D E L E T **ZENTA KÖZSÉG TERÜLETÉN A 2022. ÉVRE A MEGFELELŐ INGATLANOK** **NÉGYZETMÉTERENKÉNTI ÁTLAGÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL A** **VAGYONADÓ MEGÁLLAPÍTÁSA CÉLJÁBÓL**

1. szakasz

A jelen rendelettel a KKT megállapítja Zenta község területén a 2022. évre a megfelelő ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárát a vagyonadó megállapítása céljából.

2. 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 2022. évi vagyonadó megállapítására az első övezetben az alábbiakat teszik:

1) építési telek	620,00 dinár
2) mezőgazdasági földterület	-
3) erdészeti földterület	-
4) más földterület	-
5) a lakásokra	39.300,00 dinár
6) a lakóépületekre	26.000,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és másra	34.600,00 dinár

(föld feletti és föld alatti) építészeti létesítmények
amelyek tevékenység ellátását szolgálják

8) garázsok és melléképületek 17.400,00 dinár

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2022. 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 (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	22.355,00 dinár
8) garázsok és melléképületek	-

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2022. 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	8.600,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és másra (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	-
8) garázsok és melléképületek	-

3. szakasz

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

4. szakasz

A jelen rendelet a Zenta Község Hivatalos Lapjában való közzétételétől számított nyolcadik napon lép hatályba és 2022. január 1-jétől kell alkalmazni.

Szerb Köztársaság

Vajdaság Autonóm Tartomány

Zenta község

Zentai Községi Képviselő-testület Zenta Község Képviselő-testületének az elnök asszonya

Szám: 436-2/2021-I

Kelt: 2021. november 29-én

Z e n t a

Szabó Dékány Zsófia s. k.

Indoklás:

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. és 144/2020. sz.) 6. szakasza előíranyozza, 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, magába 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 (falú, 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. szakaszának 5. bekezdése szerint, azon naptári év tekinthető, amely megelőzi az évet, amelyre a vagyoadót 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 értéke (kivéve a kiaknázott mezőket), amely a vagyoadó 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, illetve a legfelszeretlenebb övezetben, amelyben nem volt forgalom az adott ingatlanfajtaival, amely több övezettel határos, a megfelelő ingatlan átlagárának az alábbiak tekintendők:

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

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

A megfelelő ingatlanok térítés ellenében a forgalomban megvalósított árának tekintendő az övezetekben az ingatlan feletti tulajdonjog átruházása során történő térítés is, amelyet megítéltek, illetve megállapítottak bírósági vagy más eljárásban, okirattal, amely jogerőre lépett a folyó évet megelőző év október 1-jétől, 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 vagyoadó alapja ezekre az ingatlanokra, az övezetben, amelyben nem volt forgalom, megegyezik az adott illetve megfelelő ingatlanok vagyoadó alappjával, az adott övezetben, azon kötelezett esetében amely nem vezet üzletviteli könyveket a folyó évre vonatkozóan, az ingatlan hasznos területét illetően.

A törvény 6a. szakasza előírja, hogy a vagyoadóalap 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 vagyoadó megállapításának szükségleteire, a megfelelő ingatlancsoportba kell besorolni.

A létesítmény, amely egységes egész vegyes karakterű, a vagyoadó megállapítása szükségleteire, a törvény 6a. szakaszának 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 előírja, hogy a helyi önkormányzati egység köteles közzétenni az aktust, amellyel megállapítja a megfelelő ingatlanok átlagárát az övezetekben, összhangban a törvény 6. szakaszának 5., 6. és 11. bekezdésével minden folyó év november 30-áig, oly módon, ahogyan az általános aktusait teszi közzé.

A költségvetési és pénzügyi 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, megvitatta a vagyoadó szerepét a helyi önkormányzati egység tervezett költségvetésének megvalósításában, és ezzel együtt a megfizetés lehetőségét is, tekintettel arra, hogy az adóterhelés optimális legyen a legszélesebb rétegű lakosság élet- és munkafeltételeiben, kidolgozta a Zenta község területén a 2022. évben a vagyoadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendelettervezetet, továbbította Zenta község Községi Tanácsának megvitatásra és megerősítésre, amely azt követően közzétára bocsátotta.

A közvita megtartását követően, amely 2020.11.22-én került megtartásra, a költségvetési és pénzügyi osztály helyi adóigazgatási alosztálya, kidolgozta a Zenta község területén a 2022. évben a vagyoadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot.

Zenta község Községi Tanácsa, 2020.11.23-án megtartott ülésén megerősítette Zenta község területén a 2022. 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.