Javaslat

A vagyonadóról szóló törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 26/01. szám, A JSZK Hivatalos Lapja, 42/02. szám – szövetségi AB határozat és Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 80/02., 80/02. – másik törvény, 135/04., 61/07., 5/09., 101/10., 24/11., 78/11., 57/12. – AB határozat, 47/13., 68/14. – másik törvény, 95/2018 , 99/18. – AB határozat, 86/19., 144/20. 118/21.,138/22., 92/23. és 94/24. szám) 6. szakaszának 5–13. bekezdése, 6a szakasza és a 7a. szakaszának 1. bekezdése és Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hiv. Lapja, 2/20. szám – egységes szerkezetbe foglalt szöveg) 40. szakasza alapján a Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület 2026. november ___-án megtartott ülésén meghozta az alábbi

RENDELETET

a megfelelő ingatlanoknak helyet adó övezetben az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárának a 2027. évi magyarkanizsai községi vagyonadó kivetéséhez szükséges megállapításáról

1. szakasz

A Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület e rendelettel a 2027. évi Magyarkanizsa községi vagyonadó kivetéséhez megállapítja a megfelelő ingatlanoknak helyet adó övezetben az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárát (a továbbiakban: átlagár).

2. szakasz

Magyarkanizsa község területére a vagyonadó kivetéséhez a képviselő-testület három – első, második és harmadik – övezetet állapított meg, ezek közül az elsőt nyilvánította legellátottabb övezetté.

3. szakasz

Az ingatlanoknak a 2027. évi Magyarkanizsa községi vagyonadó kivetéséhez alapul szolgáló négyzetméterenkénti átlagára **az első övezetben**:

1.	építési terület	/
2.	mezőgazdasági terület	545,34 din.
3.	erdőterület	/
4.	lakás	/
5.	lakóház	40.746,77 din.
6.	üzleti épület és tevékenységgyakorlásra szolgáló egyéb (földfelszín fölötti és alatti) építmény	/
7.	garázs és melléképület	/

4. szakasz

Az ingatlanoknak a 2027. évi Magyarkanizsa községi vagyonadó kivetéséhez alapul szolgáló négyzetméterenkénti átlagára **a második övezetben**:

1.	építési terület	/
2.	mezőgazdasági terület	545,34 din.
3.	erdőterület	/
4.	lakás	/
5.	lakóház	28.726,73 din.
6.	üzleti épület és tevékenységgyakorlásra szolgáló egyéb (földfelszín fölötti és alatti) építmény	/
7.	garázs és melléképület	/

5. szakasz

Az ingatlanoknak a 2027. évi Magyarkanizsa községi vagyonadó kivetéséhez alapul szolgáló négyzetméterenkénti átlagára **a harmadik övezetben**:

1.	építési terület	/
2.	mezőgazdasági terület	137,02 din.
3.	erdőterület	/
4.	lakás	/
5.	lakóház	23.398,01 din.
6.	üzleti épület és tevékenységgyakorlásra szolgáló egyéb (földfelszín fölötti és alatti) építmény	/
7.	garázs és melléképület	/

6. szakasz

E rendeletben a Magyarkanizsa község területén a 2027. évi vagyonadó megállapítása céljából meghatározásra kerülnek az ingatlanok azon átlagárai, amelyek alapján megállapításra kerül a könyvvitelt nem vezető adóalanyok legellátottabb övezetben található ingatlanjainak tárgyévi adóalapja, azon megfelelő ingatlantípusok tekintetében, amelyekre a jelen rendelet 3., 4. és 5. szakasza nem állapít meg négyzetméterenkénti átlagárat, mégpedig a következő módon:

1. Építési terület (Első övezet): 562,50 din/m^2
2. Erdőterület (Harmadik övezet): 54,71 din/m^2
3. Lakás (Első övezet): 62.480,00 din/m^2
4. Üzleti épület és tevékenységgyakorlásra szolgáló egyéb építmény (Első övezet): 73.719,03 din/m^2
5. Garázs és melléképület (Első övezet): 6.252,27 din/m^2.

7. szakasz

Beépítetlen építési telek, amelyet kizárólag növények, illetve szaporítóanyag, illetve erdő termesztésére használnak, az ingatlanadó alapjának meghatározása céljából mezőgazdasági, illetve erdőterületként kerül besorolásra.

Növények, illetve szaporítóanyag, illetve erdő termesztésén a növények (egyéves, kétéves, illetve többéves) termesztését, szaporítóanyag előállítását, illetve erdőművelést kell érteni, amely tevékenység a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás és halászat ágazatában minősül tevékenységnek, az e tevékenységek osztályozását szabályozó jogszabály szerint.

8. szakasz

Ezt a rendeletet közzé kell tenni Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapjában és Magyarkanizsa Község hivatalos honlapján.

9. szakasz

Ez a rendelet a Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapjában való közzétételét követő nyolcadik napon lép hatályba, és 2027. január 1-jétől kell alkalmazni.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Magyarkanizsa község
Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület
Szám: 005059360 2026
Kelt: 2026. november. ___-án

Újvári Zsombor,
a Községi Képviselő-testület elnöke

Magyarkanizsa

Indokolás

Előterjesztő: Magyarkanizsai Községi Tanács

Jogalap: A vagyonadóról szóló törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 26/01. szám, A JSZK Hivatalos Lapja, 42/02. szám – szövetségi AB határozat és Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 80/02., 80/02. – másik törvény, 135/04., 61/07., 5/09., 101/10., 24/11., 78/11., 57/12. – AB határozat, 47/13., 68/14. – másik törvény, 95/2018 , 99/18. – AB határozat, 86/19., 144/20. 118/21.,138/22., 92/23. és 94/24. szám), Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 2/2020. szám – egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Indok: A törvény előírja, hogy a helyi önkormányzati egységnek kötelessége az övezetek szerinti megfelelő ingatlanok átlagos árát meghatározó aktust a saját hivatalos lapjában és a hivatalos honlapján kihirdetni legkésőbb minden folyó év november 30-áig. Az Adóigazgatóság szabadkai kirendeltsége 2026.10.14-én Magyarkanizsa Község kérelmére megküldte válaszát, mely szerint a Nagy területre vonatkozó ingatlanforgalmi adót és az öröklés és ajándékozás után fizetendő adót ellenőrző szabadkai osztály nem rendelkezik adatokkal a 2025.10.01-je és 2026.09.30-a közötti időszakra vonatkozó ingatlanforgalmi adatokról Magyarkanizsa község területén, mivel szervezési nehézségekből kifolyólag nem kerültek meghozatalra olyan határozatok, amelyek használhatók volnának az említett időszakban érvényes átlagos négyzetméter árak meghatározására, így a Közégi Közigazgatási Hivatal Helyi Adóigazgatósági Főosztálya hozzálátott a 2025.10.01-je és 2026.09.30-a között létrejött adásvételi szerződések feldolgozásához.

A vagyonadóról szóló törvény értelmében a könyvvitelt nem vezető adóalanyok esetében az ingatlanok értékének megállapítása a 2027. évben a következő két elem alkalmazásával fog történni:

- az ingatlan hasznos alapterülete és
- az ingatlan fekvése szerinti övezetben található megfelelő ingatlanok átlagos négyzetméterára.

A törvény előírja, hogy a helyi önkormányzat területén legalább két övezetet kell kijelölni, az ingatlanok négyzetméterárát pedig ezekben az övezetekben a forgalomban elért árak alapján kell megállapítani, az előző év október 1-jétől a folyó év szeptember 30-ig terjedő időszakra vonatkozóan, az adatokat pedig az adott övezetben lebonyolított legalább három ügylet alapján kell képezni.

Az egyes ingatlanok átlagos négyzetméterárának kiszámítása során azok az adásvételi szerződéseket, lettek figyelembe véve, amelyeket a Helyi Adóigazgatási Osztályhoz az e-Notar (közjegyző) rendszeren keresztül nyújtottak be a 2025. 10. 1. és 2026. 9. 30. közötti időszakban. Magyarkanizsa község területén a megfelelő típusú ingatlan átlagos négyzetméterára a 2025. október 1. és 2026. szeptember 30. között lebonyolított, legalább három, megfelelő ingatlanra vonatkozó ügylet alapján került megállapításra, az ingatlanforgalmi szerződések adatai, illetve a határövezetekben lebonyolított forgalom alapján, A vagyonadóról szóló törvénnyel összhangban.

Az **építési területre** vonatkozóan az előírt időszakban Magyarkanizsa község területén egyetlen övezetben sem volt legalább három ügylet, és a vagyonadókról szóló törvény 6. szakaszának 8. bekezdése értelmében vett szomszédos övezetekben sem, így nem lehetett megállapítani a megfelelő ingatlan átlagárát. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 13. bekezdésével összhangban, az érintett ingatlan adóalapját ugyanabban az övezetben lévő megfelelő ingatlan 2026. évi vagyonadó-alapjának összegében kell megállapítani, azon adókötelezett esetében, aki nem vezet üzleti könyveket, a megfelelő hasznos alapterületre vonatkozóan.

Az első – legellátottabb – övezetben levő **mezőgazdasági földterület** átlagos négyzetméterára a szomszédos második övezetben elért átlagár alapján került megállapításra. A második övezetben található mezőgazdasági földterület átlagos négyzetméterára 545,34 dinár, amely három adásvételi szerződés alapján került meghatározásra. A harmadik övezetben található mezőgazdasági földterület átlagos négyzetméterára 137,02 dinár, amely 135 adásvételi szerződés alapján került meghatározásra.

A vagyonadóról szóló törvény 6a szakaszának 7. bekezdése alapján meghatározásra került az **egyéb földterület**, amely sem építési, sem mezőgazdasági, sem pedig erdőterület. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 9. bekezdésével összhangban ha egy adott övezetben nem kerül megállapításra az egyéb földterület átlagára, de ugyanabban az övezetben megállapításra kerül a mezőgazdasági terület átlagára, abban ez esetben az egyéb földterület átlagára, az exploatációs mezők kivételével, a mezőgazdasági földterület 40%-al csökkentett átlagára alapján kerül megállapításra, amely így az első övezetben 327,20 din/m^2, a második övezetben 327,20 din/m^2, a III. övezetben pedig 82,21 din/m^2.

Az **erdőterületre** vonatkozóan az előírt időszakban Magyarkanizsa község területén egyetlen övezetben sem volt legalább három ügylet, és a vagyonadókról szóló törvény 6. szakaszának 8. bekezdése értelmében vett szomszédos övezetekben sem, így nem lehetett megállapítani a megfelelő ingatlan átlagárát. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 13. bekezdésével összhangban, az érintett ingatlan adóalapját ugyanabban az övezetben lévő megfelelő ingatlan 2026. évi vagyonadó-alapjának összegében kell megállapítani, azon adókötelezett esetében, aki nem vezet üzleti könyveket, a megfelelő hasznos alapterületre vonatkozóan.

A **lakásokra** vonatkozóan az előírt időszakban Magyarkanizsa község területén egyetlen övezetben sem volt legalább három ügylet, és a vagyonadókról szóló törvény 6. szakaszának 8. bekezdése értelmében vett szomszédos övezetekben sem, így nem lehetett megállapítani a megfelelő ingatlan átlagárát. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 13. bekezdésével összhangban, az érintett ingatlan adóalapját ugyanabban az övezetben lévő megfelelő ingatlan 2026. évi vagyonadó-alapjának összegében kell megállapítani, azon adókötelezett esetében, aki nem vezet üzleti könyveket, a megfelelő hasznos alapterületre vonatkozóan.

A lakóépület – ház – átlagára az első övezetben 40.746,77 dinár, amely négy adásvételi szerződésben szereplő adatok alapján került megállapításra.

A lakóépület – ház – átlagára a második övezetben 28.726,73 dinár, amely négy adásvételi szerződésben szereplő adatok alapján került megállapításra.

A lakóépület – ház – átlagára a harmadik övezetben 23.398,01 dinár, amely 11 adásvételi szerződésben szereplő adatok alapján került megállapításra.

Az **üzleti épületre és egyéb (földfelszín fölötti és alatti) építményre** vonatkozóan az előírt időszakban Magyarkanizsa község területén egyetlen övezetben sem volt legalább három ügylet, és a vagyonadókról szóló törvény 6. szakaszának 8. bekezdése értelmében vett szomszédos övezetekben sem, így nem lehetett megállapítani a megfelelő ingatlan átlagárát. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 13. bekezdésével összhangban, az érintett ingatlan adóalapját ugyanabban az övezetben lévő megfelelő ingatlan 2026. évi vagyonadó-alapjának összegében kell megállapítani, azon adókötelezett esetében, aki nem vezet üzleti könyveket, a megfelelő hasznos alapterületre vonatkozóan.

A **garázsokra és melléképületekre** vonatkozóan az előírt időszakban Magyarkanizsa község területén egyetlen övezetben sem volt legalább három ügylet, és a vagyonadókról szóló törvény 6. szakaszának 8. bekezdése értelmében vett szomszédos övezetekben sem, így nem lehetett megállapítani a megfelelő ingatlan átlagárát. A vagyonadóról szóló törvény 6. szakaszának 13. bekezdésével összhangban, az érintett ingatlan adóalapját ugyanabban az övezetben lévő megfelelő ingatlan 2026. évi vagyonadó-alapjának összegében kell megállapítani, azon adókötelezett esetében, aki nem vezet üzleti könyveket, a megfelelő hasznos alapterületre vonatkozóan.

A 6. szakaszban a vagyonadóról szóló törvény 7a szakasza 2. és 3. bekezdésének értelmében az üzleti könyveket vezető adókötelezettek adóalapjának megállapításához azon ingatlanfajták esetében, amelyekre a vizsgált időszakban nem volt forgalom, azok az átlagárak kerülnek alkalmazásra, amelyek alapján a legellátottabb övezetben a folyóévben megállapításra került az adóalap, ezeket pedig meg kell szorozni Az üzleti könyveket vezető adókötelezettek Magyarkanizsa községi ingatlanai után fizetendő vagyonadó megállapítására szolgáló együtthatókról szóló hatályos rendeletben (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 20/2015. szám) előírt övezeti együtthatókkal. Az üzleti könyveket vezető adókötelezettek ingatlanaira vonatkozó adó megállapításához használt övezeti együtthatók a következők:

- Első övezet: 1,00
- Második övezet: 0,80
- Harmadik övezet: 0,40.

Végrehajtja és határidő: Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület – ___. ülés

A teljesítéshez szükséges pénzeszközök forrása: A teljesítéshez külön pénzeszközökre nincs szükség.