

Tisztelt Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési Bizottság (PEKB)!

Tisztelt Ügyrendi- Jogi- és Közbiztonsági Bizottság(ÜJKB)!

Tisztelt Képviselő-testület!

=====

Az OTP Lakáslízing Zrt kéri a képviselő-testületet, hogy az építményadó-rendeletet akként módosítsák, hogy a magánszemély lízingelők által birtokolt, de a lízingbeadó társaság tulajdonában lévő építménynek mentesek legyenek az építményadó alól.

Kérésük indoka az, hogy a Zrt. a városunkban tulajdonolt ingatlanait kizárólag magánszemélyek részére történő pénzügyi lízingbeadás céljából vásárolja. A magánszemélyek az általuk lízingkonstrukcióban használt ingatlanoknak a futamidő végén tulajdonosaivá válnak.

Beadványukban arra az „üzleti gyakorlatra” hivatkoznak, amely szerint a lízingelők „áthárított költségként” kötelesek lennének megfizetni az ingatlant terhelő adókat. Álláspontjuk szerint a lízingelés ideje alatti ingatlantulajdonosi mivoltuk a magánszemélyek lakásvásárlása finanszírozásának egy formája, a konstrukció célja a lízingbevevők tulajdonszerzésének finanszírozása. Szerintük akkor, ha a finanszírozás hitelezés formájában történik, nincs építményadó, lízingelésénél viszont van, vagyis ők a jelzáloghitellel finanszírozott ingatlanvásárlókkal szemben hátrányt szenvednek (pedig csak a tulajdonszerzés finanszírozása eltérő)

Beadványuk másolatát jelen előterjesztéshez mellékletem.

Az üggyel kapcsolatos törvényi rendelkezések a következők:

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban:Htv.)

12. § (1) bekezdése szerint – feltéve, hogy az önkormányzat az adott településen működteti az építményadót - **az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.**

52. § 7. pontja értelmében – főszabály szerint - **az ingatlan tulajdonosának az a személy vagy szervezet minősül, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.** Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte - a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.

6. § d. pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga – többek között - arra terjed ki, hogy: az e törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, **a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától,** a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé

7. § e) pontja tartalmazza, hogy a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, utáni építményadó esetén - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - **a 6. § d) pontja nem alkalmazható. A vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete utáni építményadó, megállapítása esetén kizárólag az adótárgy fajtája, illetőleg a településen belüli földrajzi elhelyezkedése alapján állapítható meg differenciált adómérték.**

Az idézett törvényi rendelkezésekből megállapítható, hogy **a Zrt-től az ingatlannyilvántartás szerinti tulajdonjoga fennállásának ideje alatt jogszerűen követelhető az építményadó,** illetőleg a tulajdonjog átruházásának földhivatali bejegyzése esetén a következő év elejétől már a szerző fél válik az építményadó alanyává.

A Htv. 6. § d. pontja szerint az önkormányzat valóban jogosult – többek között - a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállása esetén az érintett adózói kör számára adókedvezményt vagy akár - mentességet is biztosítani, **azonban ez a Htv. 7. § e)pontja értelmében nem vonatkoztatható vállalkozó üzleti célt szolgáló épületére,** ahogyan a Htv. fogalmaz, itt a **6. § d) pontja nem alkalmazható.** Az épületek Zrt. tulajdonjogának

fennállása és a lízingelés időszaka alatt nyilvánvalóan a vállalkozás üzleti célt szolgáló épületének kategóriájába tartoznak, így – véleményem szerint adómentesség biztosítására nincs is jogszerűen lehetőség. Jelen ügyben arról sem lehet szó, hogy az adótárgy fajtája, illetőleg a településen belüli földrajzi elhelyezkedése alapján kerülne sor differenciálásra. (a Zrt. egyébként ráadásul nem „csupán” differenciálást, hanem „ennél többet”- azaz adómentességet kér) Jelen ügyben nincs szó értékővezetetről, különböző földrajzi elhelyezkedésről, nem az adótárgyak eltérő mivolta lenne az esetleges differenciálás alapja. A mentesség biztosításával egy olyan vállalkozási formát kedvezményeznénk, amelyik ingatlanok lízingbeadásával foglalkozik, ami álláspontom szerint törvénysértő megoldást jelentene, ezért ebben a körben a Tisztelt PEKB-nek és képviselő-testületnek mérlegelési lehetősége sincs.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési (PEKB) valamint Ügyrendi- Jogi- és Közbiztonsági Bizottságot (ÜJKB), hogy egyetértésük esetén az alábbi határozatot szíveskedjenek meghozni:

Egyúttal a képviselő-testületet pedig arra kérem, hogy – egyetértése esetén – a PEKB és az ÜJKB javaslata szerint hozza meg a döntését.

H A T Á R O Z A T

A Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési Bizottság az OTP Lakáslízing Zrt. azon kérelmét, amely szerint a Zrt. tulajdonában lévő, magánszemélyek által használt építmények Göd város vonatkozó rendeletének módosításával kerüljenek építményadó-mentességi kategóriába – elutasítja.

Göd, 2009. november 25.


Jakab Gábor
Adóosztály vezető

Tárgy: kérelem építményadó tárgyában

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **OTP Lakáslízing Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cím: 1012 Budapest, Vérmező út 4.; cégjegyzékszám: 01-10-045229; adószám: 13491196-2-41; KSH szám: 13491196-6491-114-01; képviseli: Dr. Dunavölgyi Mária vezérigazgató), az alábbi kérelemmel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz:

A Tisztelt Önkormányzat a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. felhatalmazása alapján alkotott építményadóról szóló rendeletét, akként módosítani szíveskedjék, hogy a lízingkonstrukcióban magánszemély lízingbevevők által birtokolt és használt, de a lízingbeadó társaság tulajdonában lévő építmények ne legyenek adókötelesek.

Kérelmem indoklásául előadom a következőket:

Társaságunk a T. Önkormányzat illetékességi területén tulajdonol ingatlanokat, melyeket kizárólag lízingbeadás céljából vásárolt. Az ingatlanokat pénzügyi lízingbe adja magánszemélyek részére, akik a lízingszerződés futamideje alatt kizárólagosan használják és birtokolják azokat, utána pedig már jogi értelemben is tulajdonosként teszik mindezt.

A lízingkonstrukcióra jellemző általános üzleti gyakorlatnak megfelelően a lízingbevevők, mint áthárított költséget kötelesek megfizetni az ingatlant terhelő adókat.

Mivel a tulajdonjog Társaságunk általi megszerzése a lízingbevevők lakásvásárlása finanszírozásának egyfajta – célját tekintve, hitelszerződéssel megegyező – formája, ezért – bár az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként az OTP Lakáslízing Zrt. szerepel – az egész konstrukció célja és lényege a lízingbevevők, mint magánszemélyek javára történő tulajdonszerzés finanszírozása. Amennyiben ez a finanszírozás hitel formában történik, akkor nincs építményadó fizetési kötelezettség (magánszemély tulajdonos nem fizet adót) míg ha ugyanez lízingformában, akkor igen (társaság tulajdonos igen). A lízingbevevők tehát a jelzáloghitellel finanszírozott ingatlanvásárlókkal szemben hátrányt szenvednek, holott csak a tulajdonszerzésük finanszírozása eltérő (nem jelzálog, hanem tulajdonjog szolgál az ügylet biztosítékául).

Fentiekre tekintettel kérjük a T. Önkormányzatot, hogy jelen kérelemben meghatározottak szerint módosítsa az építményadóról szóló rendeletét. Amennyiben ezen cél eléréséhez Társaságunk közreműködése bármilyen segítséget nyújthat, természetesen készen állunk erre.

Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva segítségüket előre is köszönjük!

Budapest, 2009.10.01

Tisztelettel:

Dr. Dunavölgyi Mária
vezérigazgató
az Igazgatóság elnöke

Pénzügyi Ellenőrző és Közbeszerzési Bizottság
elnöke től

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. december 9-i ülésére

Tárgy: OTP Lakáslízing Zrt. építményadó mentesség iránti kérelme

A bizottság 2009. december 01-i ülésén tárgyalta fenti napirendet és 6 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta.

A Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalát:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elutasítja** az OTP Lakáslízing Zrt. azon kérelmét, amely szerint a Zrt. tulajdonában lévő, magánszemélyek által használt építmények Göd város vonatkozó rendeletének módosításával kerüljenek építményadó-mentességi kategóriába .

Göd, 2009. december 02.


dr. Pintér György
PEKB elnök