

Ingtalanadó - terhek megosztása

összeállította: Hegedüs József

Értékalapú ingatlanadó bevezetésére 1991 óta lehetőség van, de az önkormányzatok általában nagyon ritkán vetettek ki lakossági adókat, részben a lakosság korlátozott fizetőképessége, de nagyobb részben a politikai kockázatok miatt. A konvergencia program 2008-ra tervbe vette az ingatlanadó bevezetését, de a konkrét feltételeken a szakértők még dolgoznak. Az előkészítés során számos kérdésre választ kell adni, amelyek közül talán az egyik legfontosabb az önkormányzatok szerepe: milyen érdekeltisége és felelőssége lesz az önkormányzatnak az adó nagyságának meghatározásában, adminisztrációjában és milyen országos, régiós vagy kistérségi kiegyenlítő mechanizmusok szükségesek ahhoz, hogy az önkormányzatok finanszírozási rendszere ne boruljon fel.

Ma a találgatások azonban elsősorban a mértékre és a mentességekre vonatkoznak. A KSH 1999 óta eddig négyévenkénti, 2003-ban készített vizsgálata¹ alapján -- bár a lakásértékek és a jövedelmek is változtak azóta -- becslést lehet adni a bevétel nagyságára és a terhek eloszlására. (Ezeket az eredményeket a várhatóan 2007-re tervezett felvétel pontosíthatja.)

A 3,5 millió magántulajdonban lévő lakás átlagos értéke 9,5 millió Ft, ami 0,5 % éves adókulcs esetében körülbelül 166 Mrd Ft bevételt (illetve többlet háztartás kiadást) eredményezne. (Az EU országokban 1999-ben az ingatlanadó átlagosan a személyi jövedelemadó 20-25 %-át tette ki².)

Ha az ingatlanadót csak egy meghatározott érték felett fizetnék, akkor a háztartás jövedelem-ötödönként a potenciális terhek/bevételek a következőképpen alakulnának:

¹ A vizsgálat régiók, településnagyság és településfejlettség alapján rétegzett mintája a 2001. évi népszámlálás címanyagára épült, és 8781 esetet tartalmazott. A lakásárak becslésére hedonikus ármeghatározási módszert alkalmaztunk. A hedonikus árfüggvény a lakások jellemzői és a megfigyelt árak. (a megkérdezett által becsült lakásértéke) között keresi a függvényszerű kapcsolatot, és a magyarázó változók (lakásjellemzők: település, épület és lakásszintű változók) segítségével próbálja megbecsülni a lakásérték változót, és így kiszűrni a szubjektív értékeléseket. A lakásárak becsléséhez logaritmikus regressziót használtunk, mivel ez a hagyományos regressziónál jobban illeszkedett a lakásjellemzőket leíró változócsoporthoz. KSH 2003. évi lakásviszonyok-felmérésben a háztartás összes havi nettó jövedelme szerepelt (a válaszmegtágadás aránya 5 százalék volt). A bevallott háztartásjövedelmek alapján lineáris regressziós becslőfüggvény készült, amelynek célja az volt, hogy a hiányzó értékeket is megbecsüljük. A modell függő változója a háztartásjövedelem természetes alapú logaritmus volt. A jövedelem becsléséhez minden kereső háztartástaghoz hozzárendeltük a foglalkozás négyjegyű FEOR-kódja alapján az arra a foglalkozásra jellemző kereseti átlagot. A keresőknél azután összegeztük az átlagos béreket, és így meglehetősen jó becslést kaptunk a keresők munkajövedelmeire. A modellben ez folyamatos változóként szerepel, önmagában ez a változó az összes szórás százalékát magyarázta. A felvételben szereplő változókból dummy változókat képeztünk, és azokat használtuk fel a becslő függvényben. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. (Hegedüs József - Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség, Közgazdasági Szemle, LI. évf., 2004. március (193-217. o.)

² http://www.oecdobserver.org/news/fullstory.php/aid/651/The_truth_about_tax_burdens.html

A különböző alternatívák esetében az adóteher megoszlása jövedelem-ötödök szerint: (Mrd Ft)

	Lakás értékének 0,5 %-a			
	minden lakás	5 millió Ft	9 millió Ft	13 millió Ft
	érték feletti lakások esetében			
legalsó jövedelmi ötöd	20,5	15,4	7,9	3,5
második	24,7	20,4	11,9	6,6
harmadik	30,1	26,8	17,6	10,0
negyedik	37,4	35,4	26,4	17,3
legmagasabb jövedelmi ötöd	56,1	55,2	49,6	39,8
Összesen (Mrd Ft)	168,8	153,3	113,4	77,2
adót fizető háztartások száma, millió db	3,6	2,6	1,4	0,7
adót fizető háztartások aránya, (%)	100,0	72,3	39,6	20,6

Ha az értékhatárt 5 millió Ft-nál húzzuk meg, akkor a háztartások 72%-a lesz adóköteles, 9 millió Ft-os határnál már a háztartások 60 %-a kiesne, végül 13 millió Ft esetében az adó a háztartások 20 %-át érintené. (Világos, hogy ezek az értékek a 2003-as évre vonatkoznak!!!) Minél magasabban húzzuk meg a határt, annál igazságosabb a rendszer, relatíve annál nagyobb terhet viselnek a magasabb jövedelműek. De már 5 millió Ft-os határ esetében is (amikor 28 % esik ki az adófizetők közül) a legmagasabb jövedelmi ötödbe tartozó háztartások kb. 3,5-szer többet fizetnek. Adópolitikai szempontból a szélesebb adófizetői kör lenne a kedvező, progresszív kulcsokkal. A 13 millió Ft melletti küszöbérték esetében az adózók közel 80 %-a kiesik, és köztük jócskán szerepelnének azok, akik az adómegkerülés révén jutottak előnyhöz.

A különböző alternatívák esetében az adóteher megoszlása településtípusok között:

	Lakás értékének 0,5 %-a				Háztartások megoszlása
	minden lakás	5 millió Ft	9 millió Ft	13 millió Ft	
	érték feletti lakások esetében				
Budapest	29%	31%	37%	37%	19%
Megyeszékhelyek	19%	20%	18%	18%	18%
Városok	29%	28%	27%	27%	31%
Községek	24%	21%	19%	18%	32%
Összesen	100%	100%	100%	100%	100%

A településtípusok szerint vizsgálva - ahogy ez várható -- Budapest fizetné (és kapná) a legtöbb bevételt népességszámához viszonyítva, és minél magasabban húzzuk meg a határt, annál inkább nő a relatív különbség a településtípusok között.