

Lielāks nodoklis par tukšu dzīvokli?

PAR Parlamentārā lēmumā tiek virzīta ideja paredzēt, ka tiem nekustamajiem īpašumiem, dzīvokļiem, kas ir nonākuši komercbanku rīcībā un netiek izmantoti, vajadzētu piemērot lielāku nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) likmi.

Šāda iecere principā ir atbalstāma, jo var veicināt dzīvokļu īres tirgus attīstību. Jāteic, ka šāda pieeja nav nekas jauns, nekas unikāls. Jau pašreiz vairākās Eiropas valstīs līdzīgs princips tiek piemērots lauksaimniecībā izmantojamai zemei. Proti, ja konkrētais lauksaimnieciski izmantojamās zemes gabals tiek apstrādāts, ja uz tā notiek ražošanas, NĪN likme ir viena. Savukārt, ja šāds zemes gabals īpašumā ir, bet ražošanas uz tā nenotiek, nodokļa likme ir cita – lielāka. Acīmredzot Latvijā likumdevējs ir nonācis pie secinājuma par nepieciešamību ieviest līdzīgu principu attiecībā uz dzīvokļiem, tādējādi mēģinot panākt, lai tie nestāv tukši un nonāk pie īrniekiem.

Protams, plānojat šādas normas ieviešanu, ir jārēķinās ar zināmiem riskiem. Vispirms jau jāņem vērā, ka banku biznesā

neietilpst nekustamā īpašuma darījumu veikšana. Kaut gan zināmu laiku vairākas bankas ir izveidojušas savas īpašumu aģentūras, un nedomāju, ka tām lielas problēmas sagādātu ieviešana dzīvokļu īres tirgū. Katrā ziņā tas nav neiespējami.

Zināmas problēmas var sākties brīdī, ja komercbankas nolems maksāt paaugstinātu NĪN likmi par savā rīcībā esošajiem tukšajiem dzīvokļiem, bet pagaidām vēl tos nolems pieturēt, nelaižot tirgū. Šāda iepseja ir visnotaļ reāla, ņemot vērā, ka pašreizējais brīdis joprojām ir labs nekustamo īpašumu pirkšanai, bet visai slikts – pārdošanai. Skaidrs, ka bankas nevēlēsies segt paaugstinātā NĪN izmaksas uz savas peļņas rēķina, un tādējādi var sagaidīt, ka minētā scenārija realizēšanas gadījumā var pieaugt citu katras konkrētās bankas sniegto pakalpojumu cenas.

Jebkurā gadījumā jāteic, ka iecere, kā panākt, lai īres tirgū būtu iespējami vairāk dzīvojamās platības, ir pareiza. Taču pirms tās ieviešanas rūpīgi ir jāizsver visi plusi un mīnusi, lai neveidotos situācija, ka jaunieņemta norma reālajā dzīvē nedarbojas.

PRET Komercsabiedrību īpašumā neizīrētajiem mājokļiem grib piemērot augstāku nekustamā īpašuma nodokļa likmi – 1,5% apmērā, uzņēmēji uzskata, ka tas kropļos tirgu.

Šādai – tikai vienas daļas tukšo dzīvokļu un mājokļu īpašnieku aplikšanai ar augstāku nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) likmi – varētu būt vairāki iebildumi, kā arī realizācijas grūtības.

Pirmkārt, saskaņā ar Civillikuma 1036. pantu, īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesības pār lietu. Savukārt Satversmes 105. pants paredz, ka «ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.» Līdz ar to vispirms likumdevējam ir jāizvērtē, vai lēmums daļai dzīvojamu telpu noteikt paaugstinātu NĪN atbilst Satversmei un tiesību principiem.

Otrkārt, ja plānotie likuma grozījumi ir izturējuši testu par atbilstību Satversmei, ir redzamas šo likuma grozījumu realizācijas grūtības – Latvijā

nepastāv mehānisms, kā konstatēt, kuras dzīvojamās telpas ir izīrētas, bet kuras – nav! Jau ilgāku laiku tiek runāts par īres līgumu reģistra nepieciešamību – šā reģistra vešanu varētu uzdot pašvaldībām, Valsts zemes dienestam vai zemesgrāmatām, nosakot, ka visu īres līgumu reģistrācija ir obligāta. Kamēr nepastāv šāds reģistrs, nav saprotams, kura institūcija un kādā veidā noteiks, kuri mājokļi tad uzskatāmi par neizīrētiem. Uz šo situāciju jau vairākkārt ir vērstas Tieslietu ministrijas uzmanība, piemēram, saistībā ar zvērinātu tiesu izpildītāju un maksātnespējas administratoru rikoto izsoļu problemātiku – īres līgumiem pastāv tendence parādīties tieši pēc izsolēm, kaut arī noslēgti tie it kā ir pat pirms vairākiem gadiem.

Treškārt, arī valstij un pašvaldībām pieder daudz dzīvokļu, kas netiek izīrēti – vai nebūtu tikai taisnīgi arī šādos neizīrētos mājokļus aplikāt ar papildu nodokli? Respektīvi, vai nebūtu nepieciešams paplašināt likuma grozījumu subjektu loku, iekļaujot tajā ne tikai komercsabiedrības?

Visu viedokli abonenti var lasīt www.db.lv

Margarita Dunska,
LU Starptautisko ekonomisko attiecību katedras profesore

» Veids, kā veicināt dzīvokļu īres tirgus attīstību.



FOTO – VITĀLIJS STIPNEKS, DIENAS BIZNESS

Olavs Cers,
zvērināts advokāts

» Vai nebūtu taisnīgi arī neizīrētos valsts dzīvokļus aplikāt ar papildu nodokli?



FOTO – RITVARS SKULJA, DIENAS BIZNESS