



Publikācija: la.lv, 18.10.2023

Juriste Inga Bite
Jurista palīgs Harijs Samuels Bašs
"Zvērinātu
advokātu birojs CersJurkāns" SIA

Palielinoties nekustamo īpašumu kadastra vērtībām, strauji pieaugs nekustamā īpašuma nodoklis. Vai tas ir neizbēgami?



Nekustamo īpašumu jauno kadastrālo vērtību noteikšana jau ilgus gadus ir Latvijas politiķu darba kārtībā. Šo procesu sarežģī vairāki šķēršļi, no kuriem galvenais – palielinoties īpašumu kadastra vērtībai, strauji pieaugs nekustamā īpašuma nodoklis (NĪN), jo tieši kadastra vērtība ir tā, no kuras tiek aprēķināts NĪN.

Šobrīd NĪN aprēķināšanai par pamatu joprojām tiek izmantotas kadastrālās vērtības, kas noteiktas, balstoties uz 2012.-2013.gada nekustamo īpašumu tirgus cenām. No Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 68.panta pirmās daļas gan izriet, ka kadastrālās vērtības pārskatīšanai būtu jānotiek reizi četros gados, tomēr jau kopš 2014. gada, teju ik gadu grozot Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu, tiek atlikta jaunas kadastrālo vērtību bāzes noteikšana, kura atbilstu īpašumu šodienas tirgus vērtībām un būtu izmantojama NĪN aprēķināšanā.

NĪN apmēru nosaka katra pašvaldība atsevišķi. Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmā daļa paredz vienīgi minimālo un maksimālo šā nodokļa likmi (no 0,2 līdz 3% no īpašuma kadastrālās vērtības). Tādējādi tas, cik liels nodoklis katram īpašniekam ir jāmaksā, ir atkarīgs no īpašuma

kadastrālās vērtības un pašvaldības, kurā īpašums atrodas. Pašvaldība, ņemot vērā savas politiskajās prioritātes, var noteikt NĪN atlaides atsevišķām sabiedrības daļām. Visi ieņēmumi no NĪN maksājumiem nonāk pašvaldību budžetos, un atkarībā no pašvaldības turīguma un īpašumu struktūras tie var veidot būtisku pašvaldības budžeta daļu (2020. gadā NĪN vidēji veidoja 7,5% no pašvaldību gadskārtējā budžeta).

Tā kā NĪN apmērs lielākoties ietekmē tieši pašvaldību budžetus, Saeima jau vairāku gadu garumā mēģina rast risinājumu tam, lai noteiktu īpašumiem tādu kadastrālo vērtību, kura atbilst tirgus vērtībai, vienlaikus neradot pārmērīgu nodokļu slogu iedzīvotājiem.

Saeimas Analītiskais dienests 2020. gadā izstrādāja ziņojumu "Nekustamā īpašuma nodokļu sistēmas Baltijas valstīs un Ziemeļvalstīs"[1], savukārt Finanšu ministrija 2021. gada nogalē bija sagatavojusi informatīvo ziņojumu "Par samērīga nekustamā īpašuma nodokļa nodrošināšanu"[2]. Tajā tika piedāvāti septiņi dažādi risinājuma varianti, taču Ministru kabinets līdz šim brīdim nav izšķīries par labu kādam no Finanšu ministrijas piedāvājumiem.

Līdz 2021.gada 1.novembrim Ministru kabinetam tika uzdots apstiprināt nekustamā īpašuma nodokļa pilnveides risinājumus, kas paredz atsevišķu mājokļu kategorijas un iedzīvotāju grupas atbrīvot no nekustamā īpašuma nodokļa. Šobrīd Ministru kabinets šīs kategorijas nav noteicis. Jāatzīmē, kā šāds regulējums jau pastāv, piemēram, Lietuvā, kur nepiemēro NĪN mājoklim, ja tā vērtība ir zemāka par 150 tūkstošiem eiro, savukārt daudzbērnu ģimenēm un ģimenēm ar bērniem ar invaliditāti nodoklis nav jāmaksā, ja īpašuma vērtība ir mazāka nekā 200 tūkstoši eiro.[3]

Līdz 2024. gada 31. janvārim Ministru kabinetam ir jāsagatavo un jāiesniedz Saeimai likumprojekts, kas līdz ar kadastrālo vērtību bāzes izmaiņām paredzēs samērīgu NĪN aprēķināšanas kārtību.

Šobrīd kā viens no izskanējušajiem risinājumu virzieniem ir grozīt Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu, paredzot kadastra vērtību noteikt 80% apmērā no īpašuma tirgus vērtības. Kadastrālās vērtības noteikšana zem īpašuma reālās tirgus vērtības ir viennozīmīgi labvēlīgāks risinājums NĪN maksātājiem, taču arī šādā gadījumā NĪN apmērs pieaugtu ievērojami, ņemot vērā, ka pašlaik īpašumu kadastrālā vērtība bieži neatbilst pat pusei no īpašuma tirgus vērtības.

Kā piemēru šajā jautājumā varētu minēt Igauniju, kurā NĪN jautājums jau tika

risināts. Igaunijā līdzīgi kā Latvijā ilgstoši netika atjauninātas īpašumu kadastra vērtības, kas nozīmētu Latvijai līdzīgus riskus – NĪN strauju pieaugumu. Tāpēc, apstiprinot jaunās kadastra vērtības, Igaunijā tika noteikti tā saucamie “nodokļu griesti”, augstāk par kuriem NĪN apmēru nevarēja aprēķināt, neskatoties uz īpašuma jauno kadastrālo vērtību. Turklāt Igaunijā NĪN tiek aprēķināts tikai no zemes vērtības, neņemot vērā uz tām esošās ēkas, tādējādi samazinot NĪN aprēķināšanas bāzi.

Jānorāda, ka diskusiju centrā, spriežot par kadastrālo vērtību atbilstību īpašumu tirgus vērtībām, nav pašas kadastrālās vērtības vai to aprēķināšana, bet ir tieši šīm vērtībām piesaistītais NĪN apmērs. Tādēļ viens no risinājumu virzieniem vismaz sākotnēji varētu būt tieši NĪN apmēra, nevis kadastrālo vērtību apmēra iesaldēšana. Tas ļautu nodrošināt kadastrālo vērtību atbilstību tirgus vērtībām, dodot laiku gan pašvaldībām, gan īpašniekiem pārliecināties par noteikto vērtību pamatotību un aprēķina metodikas atbilstību reālajai situācijai. Tas dotu laiku arī pašvaldībām sagatavoties un pārrēķināt piemērojamās NĪN likmes tādējādi, lai NĪN pieaugums būtu samērīgs ar iedzīvotāju maksātspēju. To, cik liels NĪN katram īpašniekam būs jāmaksā, ietekmē ne tikai īpašuma kadastrālā vērtība, bet arī nodokļa likme, tādēļ pareizi sabalansējot šos lielumus un nodrošinot samērīgu pārejas periodu, no nesamērīga NĪN pieauguma būtu iespējams izvairīties.

[1] https://www.saeima.lv/petijumi/Nekustama_ipasuma_nodoklu_sistemas_Baltijas_valstis_Ziemeļvalstis.pdf

[2] https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/0b64ee4e-8a0f-4865-ba65-0ef659312c05

[3] <https://www.db.lv/zinas/kamer-latvijas-iedzivotaji-var-gatavoties-augstam-nin-lecienam-igaunija-turpina-to-samazinat-513534>