**INFORMATĪVAIS ZIŅOJUMS**

**Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam**

 Informatīvais ziņojums ir izstrādāts, pamatojoties uz Ministru prezidenta 2016.gada 1.jūlija rezolūciju Nr.12/2016-JUR-118, ar kuru Finanšu ministrijai ir uzdots sagatavot un noteiktā kārtībā iesniegt Ministru kabinetā Saeimas 2016.gada 16.jūnija paziņojumā “Par 10 496 Latvijas pilsoņu kolektīvā iesnieguma “Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam” turpmāko virzību” minēto informatīvo ziņojumu, attiecīgi nodrošinot Ministru kabinetam dotā uzdevuma izpildi.

Saeimas 2016.gada 16.jūnija paziņojumā “Par 10 496 Latvijas pilsoņu kolektīvā iesnieguma “Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam” turpmāko virzību” ir teikts, ka Saeima šā gada 16.jūnija sēdē nolēmusi, pamatojoties uz 10 496 Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu Saeimai “Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam”, uzdot Ministru kabinetam sagatavot un iesniegt Saeimai informatīvu ziņojumu par iespējām izdarīt grozījumus normatīvajos aktos, lai īstenotu principus, kas ļautu nekustamā īpašuma nodokli vienīgajam īpašumam nepiemērot vai arī piemērot vienoto samazināto procentu likmi no nekustamā īpašuma vērtības.

Latvijas pilsoņu kolektīvais iesniegums Saeimai tika iesniegts pamatojoties uz interneta vietnē “Manabalss.lv” ierosināto sabiedrības iniciatīvu par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam. Ar šo iniciatīvu tika ierosināts atcelt nekustamā īpašuma nodokli vienīgajam īpašumam – dzīvesvietai, proti, nekustamā īpašuma nodokli vienīgajam īpašumam nepiemēro vai piemēro 0,1% likmes apmērā no nekustamā īpašuma vērtības, bet par papildu esošajiem īpašumiem, kas kalpo par ienākuma avotu, piemērot nodokļu likmi secībā no 0,1% līdz 1,5%. Tas nozīmētu, ka Latvijas iedzīvotāju vienīgajam vai pirmajam īpašumam, kas kalpo par īpašnieka dzīvesvietu, netiek piemērots nekustamā īpašuma nodoklis, bet, ja ir divi vai vairāki īpašumi, tad par katru nākamo piemēro nekustamā īpašuma nodokli ar nodokļa likmi no 0,1% līdz 0,6%. Savukārt rūpnieciskajiem īpašumiem, tirdzniecības centriem, ofisa ēkām u.c. īpašumiem, kas nes peļņu īpašniekam, piemēro nodokļu likmi no 1% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības.

**1. Pašreizējās situācijas un problēmas apraksts**

Pēdējo gadu laikā aktualizējies jautājums par būtisku nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu. Tādējādi Latvijas pilsoņu kolektīvais iesniegums Saeimai iesniegts kā iespējamais risinājums nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieauguma problēmai. Lai izvērtētu, vai iespējams īstenot kolektīvajā iesniegumā piedāvāto risinājumu – atcelt nekustamā īpašuma nodokli vienīgajam īpašumam, kā arī to, vai šādi tiks sasniegts labākais rezultāts, šajā nodaļā tiek:

1. sniegta informācija par pašreiz spēkā esošo normatīvo regulējumu un pašvaldību tiesībām īstenot nekustamā īpašuma nodokļa politiku savā teritorijā;
2. sniegta informācija par pašvaldību finanšu izlīdzināšanu, ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi ir pašvaldību finanšu izlīdzināšanas sistēmas sastāvdaļa;
3. aplūkoti citi pašvaldību rīcībā esošie instrumenti, lai risinātu ar mājokļiem saistīto problemātiku;
4. analizēti nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieauguma cēloņi.
	1. **Pašreiz spēkā esošais normatīvais regulējums**

Nekustamā īpašuma nodokļa slogs veidojas no četru šādu elementu savstarpējās mijiedarbības:

1) nodokļa bāzes, kas ir nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un kuru nosaka Valsts zemes dienests;

2) nodokļa likmes, kuru nosaka atbilstoši likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli” vai atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem;

3) nodokļa atbrīvojumiem, kuri ir noteikti likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”;

4) nodokļa atvieglojumiem, kuri ir noteikti gan likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”, gan pašvaldību saistošajos noteikumos.

Likums “Par nekustamā īpašuma nodokli” paredz, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalstu fiziskās un juridiskās personas un uz līguma vai citādas vienošanās pamata izveidotas šādu personu grupas vai to pārstāvji, kuru īpašumā, tiesiskajā valdījumā vai – šajā likumā noteiktajos gadījumos – lietošanā ir nekustamais īpašums[[1]](#footnote-1).

Nekustamā īpašuma nodokli aprēķina no nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības pēc stāvokļa taksācijas gada 1.janvārī[[2]](#footnote-2). Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma prasībām[[3]](#footnote-3).

Sākot ar 2013.gadu, tiesības noteikt nekustamā īpašuma nodokļa likmes tika deleģētas pašvaldībām ar mērķi, ka tās, labāk pārzinot savu iedzīvotāju vajadzības un pašvaldību iespējas, spēs īstenot konkrētai pašvaldībai ilgtermiņā labvēlīgāku nekustamā īpašuma nodokļa politiku.

Nekustamā īpašuma nodokļa likmi vai likmes no 0,2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nosaka pašvaldība savos saistošajos noteikumos, kurus tā publicē līdz pirmstaksācijas gada 1.novembrim. Nekustamā īpašuma nodokļa likmi, kas pārsniedz 1,5 procentus no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, pašvaldība nosaka tikai gadījumā, ja nekustamais īpašums netiek uzturēts atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Ja pašvaldība līdz noteiktajam termiņam saistošos noteikumus nav publicējusi, nekustamā īpašuma nodokļa likme ir:

1) 1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības:

a) zemei,

b) ēkām vai to daļām, izņemot 2.punktā minētām dzīvojamām mājām, to daļām vai telpu grupām, dzīvojamo māju palīgēkām un garāžām, ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai,

c) inženierbūvēm;

2) dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, dzīvojamo māju daļām, telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru lietošanas veids ir dzīvošana, kā arī telpu grupām, kuru lietošanas veids ir saistīts ar dzīvošanu (garāžām, autostāvvietām, pagrabiem, noliktavām un saimniecības telpām), ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai:

a) 0,2 procenti no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 56 915 *euro*,

b) 0,4 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 56 915 *euro*, bet nepārsniedz 106 715 *euro*,

c) 0,6 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 106 715 *euro*[[4]](#footnote-4).

Tādējādi jau šobrīd uz dzīvošanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem (piemēram, dzīvokļiem, privātmājām) likumā ir paredzēts būtiski mazāks nodokļa slogs nekā citiem nekustamā īpašuma nodokļa objektiem (piemēram, nedzīvojamām platībām, komercobjektiem).

Likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” ir noteikta virkne atbrīvojumu no nekustamā īpašuma nodokļa (likuma 1.panta otrā daļa), piemēram, reliģisko organizāciju saimnieciskajā darbībā neizmantotie īpašumi, jaunaudzes, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantotās ēkas.

Tāpat likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” ir noteikti arī dažāda apmēra nodokļa atvieglojumi (piemēram, likuma 5.pants, 8.panta piektā daļa), paredzot nodokļa atvieglojumus trūcīgām personām 90 procentu apmērā no aprēķinātās nodokļa summas un maznodrošinātām personām – līdz 90 procentiem no aprēķinātās nodokļa summas[[5]](#footnote-5), daudzbērnu ģimenēm – nodokļa summa ir samazināma par 50 procentiem no aprēķinātās nodokļa summas, bet ne vairāk par 427 *euro*[[6]](#footnote-6), politiski represētām personām nodokļa summa ir samazināma par 50 procentiem[[7]](#footnote-7), kā arī, pēc nodokļa maksātāja sociālā stāvokļa un maksātspējas izvērtēšanas, pieņemot lēmumu par nodokļa maksājumu atlikšanu[[8]](#footnote-8).

Tai pat laikā pašvaldības var izdot saistošos noteikumus, kuros paredzēti atvieglojumi atsevišķām nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju kategorijām. Šādi saistošie noteikumi stājas spēkā likumā “Par pašvaldībām” noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Eurostat (Eiropas Savienības Statistikas birojs) ([*http://ec.europa.eu/eurostat/data/database*](http://ec.europa.eu/eurostat/data/database)) sniegto informāciju, iekasētā nekustamā īpašuma nodokļa apjoms Latvijā 2015.gadā bija 0,8% no IKP, kas ir lielākais starp Baltijas valstīm (salīdzinoši Igaunijā – 0,3%, Lietuvā – 0,3%) un 2,8% no kopējiem valsts nodokļu ieņēmumiem. Nekustamā īpašuma nodoklis ir būtisks Latvijas pašvaldību ieņēmumu avots, 2015.gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi pašvaldību kopējos ieņēmumos veidoja 8,7%.

Vienlaicīgi vēršam uzmanību uz to, ka Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk – OECD) pārskatos tiek norādīts, ka Latvijai būtu vēlams nodrošināt ieņēmumus, palielinot īpašuma un vides nodokļus. OECD pētījumos ir secināts, ka pēc starptautiskiem standartiem Latvijā ir zems īpašuma nodokļu ieņēmumu līmenis.

Arī Māra Kučinska valdības deklarācijā ir plānots īstenot ilgtspējīgu nodokļu sistēmas izveidi, kas paredz vidēja termiņa periodā līdz 2020.gadam palielināt iekasēto nodokļu apmēru līdz 1/3 no iekšzemes kopprodukta un nodokļu sloga pārnešanu no darbaspēka uz ienākumiem no kapitāla un kapitāla pieauguma, uz patēriņu, uz nekustamo īpašumu un uz dabas resursu izmantošanu[[9]](#footnote-9).

* 1. **Pašvaldību finanšu izlīdzināšana**

Ņemot vērā pašvaldību sociālekonomiskās atšķirības, lai radītu pašvaldībām līdzīgas iespējas ar normatīvajiem aktiem noteikto funkciju izpildei, tiek veikta pašvaldību finanšu izlīdzināšana, paredzot pašvaldību finanšu atšķirību daļēju izlīdzināšanu. Pašvaldību finanšu izlīdzināšana tiek veikta, ņemot vērā katras pašvaldības vērtētos ieņēmumus un pašvaldību izdevumus raksturojošus kritērijus. Vērtētos ieņēmumus veido – prognozētie ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa un gadskārtējā valsts budžeta likumā pašvaldību budžetiem noteiktā iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu sadalījuma daļa.

Normatīvie akti paredz, ka Ministru kabinets izdod noteikumus par kārtību, kādā katrai pašvaldībai prognozē nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus nākamajam taksācijas periodam atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem par pašvaldības teritorijā esošā nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību[[10]](#footnote-10).

Šobrīd Ministru kabineta noteikumi paredz nekustamā īpašuma nodokļa prognozes aprēķina mehānisma noteikšanu, ar mērķi iegūtos aprēķinus izmantot pašvaldību finanšu izlīdzināšanā[[11]](#footnote-11).

Nosakot pašvaldību finanšu izlīdzināšanas aprēķinā iekļaujamo nekustamā īpašuma nodokļa prognozi, būtiski ir ievērot visām pašvaldībām vienotus principus. Noteikumi paredz vienotu kārtību nekustamā īpašuma nodokļa prognozes noteikšanai, vienlaicīgi saglabājot pašvaldību tiesības izdot saistošos noteikumus par nekustamā īpašuma nodokļa politikas piemērošanu katrā administratīvajā teritorijā[[12]](#footnote-12). Noteikumos ir noteikts, ka pašvaldības nekustamā īpašuma nodokļa prognozi koriģē ar iekasējamības koeficientu 0,8, t.i., 80% no aprēķinātās nekustamā īpašuma nodokļa prognozes tiek izmantoti pašvaldību finanšu izlīdzināšanas aprēķinā[[13]](#footnote-13). Līdz ar to, iekļaujot pašvaldību finanšu izlīdzināšanā par 20% mazākus nekustamā īpašuma nodokļa prognozētos ieņēmumus, pašvaldībām tiek dota iespēja īstenot arī savu nekustamā īpašuma nodokļa politiku.

Atbilstoši noteikumiem, pašvaldība, neņemot vērā nodokļa likmi, kas noteikta saskaņā ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem, aprēķina nodokļa ieņēmumu prognozi nākamajam taksācijas periodam:

* + - zemei un ēkām (izņemot mājokļus), piemērojot nodokļa likmi 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības;
		- inženierbūvēm, piemērojot nodokļa likmi 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības;
		- mājokļiem, piemērojot nodokļa likmi 0,2% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības[[14]](#footnote-14).

Pēc pašvaldību oficiālajos pārskatos sniegtās informācijas par nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu izpildi 2015.gadā secināms, ka kopējie kārtējā gada faktiski saņemtie nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi kopā ar iepriekšējā gada parāda maksājumiem pārsniedz aprēķināto nekustamā īpašuma nodokļa prognozi visās pašvaldībās, izņemot Jūrmalas pilsētu, kurai nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu neizpilde (kopā ar iepriekšējā gada parāda maksājumiem) ir 1,2% apmērā, savukārt bez parāda maksājumiem neizpilde ir 9,7% apmērā.Kopējā pašvaldību nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu izpilde 2015.gadā kopā ar iepriekšējā gada parāda maksājumiem pārsniedz pašvaldību kopējo nekustamā īpašuma nodokļa prognozi par 21% (piemēram, Ādažu novadā – par 19,5% (bez parāda maksājumiem – par 5,9%), Carnikavas novadā – par 26,4% (bez parāda maksājumiem – par 18,3%), Mārupes novadā – par 28,3% (bez parāda maksājumiem – par 17,5%).

Kopējā pašvaldību nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu izpilde 2016.gadā kopā ar iepriekšējā gada parāda maksājumiem pārsniedz pašvaldību kopējo nekustamā īpašuma nodokļa prognozi par 31,9% (informatīvā tabula “Nekustamā īpašuma nodokļa prognoze un izpilde 2016.gadā”).

*1.tabula*

**Pašvaldības, kurām nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu,** **neieskaitot parāda maksājumus, izpilde 2016.gadā ir mazākā apmērā nekā prognozētie nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi\***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pašvaldības** | **NĪN prognoze\*\*, EUR** | **Kārtējā gada NĪN (bez parādiem) izpilde, EUR** | **NĪN, t.sk parāda maksājumi, izpilde, EUR** | **Kārtējā gada NĪN (bez parādiem) izpildes starpība pret NĪN prognozi\*\*, %** | **NĪN, t.sk. parāda maksājumi, izpildes starpība pret NĪN prognozi\*\*, %** |
| Skrīveru novads | 123 394 | 56 698 | 171 048 | -54,1% | +38,6% |
| Engures novads | 784 192 | 691 825 | 823 654 | -11,8% | +5,0% |
| Garkalnes novads | 1 733 963 | 1 574 684 | 1 830 963 | -9,2% | +5,6% |
| Jūrmalas pilsēta | 9 745 542 | 8 996 386 | 10 250 317 | -7,7% | +5,2% |
| Ikšķiles novads | 582 088 | 548 331 | 618 685 | -5,8% | +6,3% |

*\*FM dati*

*\*\*NĪN prognoze (koriģēta ar iekasējamības koeficientu 0.8), kura tiek ņemta vērā pašvaldību finanšu izlīdzināšanā*

*2.tabula*

**Pašvaldības, kurām nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu,** **neieskaitot parāda maksājumus, izpilde 2016.gadā visvairāk pārsniedz prognozētos nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus\***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pašvaldības** | **NĪN prognoze\*\*, EUR** | **Kārtējā gada NĪN (bez parādiem) izpilde, EUR** | **NĪN, t.sk parāda maksājumi, izpilde, EUR** | **Kārtējā gada NĪN (bez parādiem) izpildes starpība pret NĪN prognozi\*\*, %** | **NĪN, t.sk. parāda maksājumi, izpildes starpība pret NĪN prognozi\*\*, %** |
| Neretas novads | 203 427 | 326 800 | 354 283 | +60,6% | +74,2% |
| Carnikavas novads | 1 041 621 | 1 646 764 | 1 734 866 | +58,1% | +66,6% |
| Rundāles novads | 375 632 | 523 607 | 572 866 | +39,4% | +52,5% |
| Zilupes novads | 106 741 | 141 773 | 153 385 | +32,8% | +43,7% |
| Ērgļu novads | 151 728 | 199 695 | 199 695 | +31,6% | +31,6% |
| Rīgas pilsēta | 81 631 208 | 104 935 136 | 111 107 808 | +28,5% | +36,1% |

*\*FM dati*

*\*\*NĪN prognoze (koriģēta ar iekasējamības koeficientu 0.8), kura tiek ņemta vērā pašvaldību finanšu izlīdzināšanā*

Vienlaikus jānorāda, ka pēc Finanšu ministrijas rīcībā esošās informācijas, nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu apjoms 2016.gadā ir 15,0% apmērā, savukārt iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu apjoms ir 83,9% apmērā no pašvaldību kopējo nodokļu ieņēmumu izpildes 2016.gadā.

Ir jāņem vērā, ka pašvaldības, veidojot nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas politiku savā administratīvajā teritorijā, izvērtē vairākus gan sociālos, gan ekonomiskos un citus aspektus, tai skaitā - iespējas ilgtermiņā palielināt ieņēmumus no iedzīvotāju ienākuma nodokļa. Līdz ar to nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi būtu jāskata kontekstā ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumiem, jo daudzas pašvaldības nosaka nekustamā īpašuma atvieglojumus ar mērķi palielināt deklarēto iedzīvotāju skaitu un saņemt lielākus iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksājumus.

Pēdējos gados ir pieaudzis to pašvaldību skaits, kas paredz nekustamā īpašuma nodokļa atlaižu sasaisti ar personas deklarēto dzīves vietu. Kā piemēru varētu minēt Garkalnes novada, Kocēnu novada, Jūrmalas pilsētas pašvaldības, kuras paredz deklarētajiem iedzīvotājiem būtiskas nekustamā īpašuma nodokļa atlaides, tādējādi cenšoties saņemt lielākus iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksājumus.

*3.tabula*

**Nekustamā īpašuma nodokļa un iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu salīdzinājums Jūrmalas pilsētā 2014., 2015. un 2016.gadā\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Periods** | **NĪN izpilde, EUR** | **IIN izpilde, EUR** | **Kopā NĪN un IIN izpilde, EUR** |
| 2014.gads | 9 406 004 | 39 158 336 | 48 564 340 |
| 2015.gads | 9 254 872 | 42 775 321 | 52 030 193 |
| 2016.gads | 10 250 317 | 47 022 192 | 57 275 509 |
| Starpība 2015.-2014., EUR | **-151 132** | **+ 3 616 985** | + 3 465 853 |
| Starpība, % | **-1,6%** | **+ 9,2%** | + 7,1% |
| Starpība 2016.-2015., EUR | **+ 995 445** | **+ 4 246 871** | + 5 245 316 |
| Starpība, % | **+ 10,8%** | **+ 9,9%** | + 10,1% |

*\*FM dati*

Vienlaicīgi ir pašvaldības, kuras paredz paaugstinātu nodokļa likmi nekustamo īpašumu īpašniekiem, kas nav deklarēti administratīvajā teritorijā, kā piemēram Rīgas pilsētas pašvaldība.

Norādām, ka, nosakot pazeminātu pašvaldību ieņēmumu prognozi pašvaldību finanšu izlīdzināšanas vajadzībām, tiktu mākslīgi samazināti valstī vidējie pašvaldību ieņēmumi, kas pasliktinās kopējo situāciju pašvaldībās, kuras saņem dotācijas no pašvaldību finanšu izlīdzināšanas fonda vai kuru ieņēmumos nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi ir zemāki kā vidēji valstī, tāpēc Finanšu ministrijas skatījumā tas nebūtu veicams.

**1.3. Citi pašvaldību rīcībā esošie instrumenti ar mājokļa jautājumiem saistītās problemātikas risināšanai**

Kā jau iepriekš minēts, likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” doto tiesību ietvaros pašvaldības, izdodot pašvaldības saistošos noteikumus, var noteikt nekustamā īpašuma nodokļa likmes, kā arī, izvērtējot faktisko situāciju, var veidot atbalsta programmas atsevišķām iedzīvotāju kategorijām, savos saistošajos noteikumos paredzot nodokļa atvieglojumus atsevišķām nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju kategorijām.

Tai pat laikā, pašvaldību funkcijās ietilpst arī sociālās palīdzības nodrošināšana iedzīvotājiem (t.sk. sociālā palīdzība maznodrošinātām ģimenēm un sociāli mazaizsargātām personām), palīdzības sniegšana iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā u.c.[[15]](#footnote-15). Tādējādi pašvaldības atbalstu personām ar zemu ienākumu līmeni sniedz ne tikai nodokļa samazinājuma jeb nesaņemto ieņēmumu veidā, bet arī izmaksājot dažādus pabalstus.

Atbilstoši Sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības likumā noteiktajam, pašvaldības, izvērtējot pakalpojuma saņēmēja finansiālo situāciju, sniedz sociālo palīdzību iedzīvotāju riska grupām (informatīvā tabula “Pašvaldību 2016.gada izdevumi sociālajiem pabalstiem, EUR”).

*1.grafiks*

**Pašvaldību faktiskie izdevumi sociālajiem pabalstiem 2009.-2016.gads, *milj. euro***

Grafikā iekļautie dati liecina, ka pašvaldību kopējie faktiskie izdevumi sociālajiem pabalstiem strauji pieauga ar 2010.gadu, kas saistīts ar ekonomiskās krīzes seku pārvarēšanu, 2011.gadā pārsniedzot 120 milj. *euro* apmēru. Savukārt turpmākajos gados, lai arī pašvaldību kopējie izdevumi dažādiem sociālajiem pabalstiem samazinājušies, tie joprojām saglabājas aptuveni 80 milj. *euro* līmenī, no kuriem lielākā daļa tiek izmantota citiem grafikā neminētiem sociāliem pabalstiem, bet 16,6 milj. *euro* tiek izmantoti dzīvokļu pabalstiem.

Tādējādi minētais liecina par to, ka pašvaldību finansiālais ieguldījums un atbalsts sociālo problēmu, t.sk. mājokļa problēmu risināšanā, ir būtisks, risinot situācijas, t.sk. ar nekustāmā īpašuma nodokļa maksājumiem pašvaldību līmenī. Ņemot vērā šajā ziņojumā izklāstīto, arī turpmāk, būtu ieteicams risināt individuālās situācijas pašvaldību līmenī, jo valsts mērogā ir konstatētas ievērojamas atšķirības kadastrālajās vērtībās, pašvaldību politikā un līdz ar to arī nodokļa maksājumu apjomos.

**1.4. Nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma iemesli un apraksts**

Lai gan pēdējo gadu laikā no valsts puses nav veiktas nekustamā īpašuma nodokļa likmju izmaiņas, faktors, kas izraisa nodokļa pieaugumu ir nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības kāpums.

Ministru kabinets 2015.gadā un 2016.gadā pieņēma grozījumus Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”[[16]](#footnote-16), kas paredz ieviest virkni svarīgu izmaiņu kadastrālās vērtēšanas procesa pilnveidošanā. Daļu no izmaiņām, kā, piemēram, kadastrālo vērtību atbilstību vidēji 85% apmērā tirgus darījumu cenām, vecuma izvērtēšanu kadastrālās vērtības aprēķinā daudzfunkcionālām ēkām u.c., plānots ieviest vienlaicīgi ar jaunas kadastrālo vērtību bāzes izstrādi. Atbilstoši jaunajām normām izstrādātā kadastrālo vērtību bāze un jaunās kadastrālās vērtības izraisītu nesamērīgu nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu, īpaši dzīvojamiem īpašumiem.

*4.tabula*

**Plānoto kadastrālo vērtību izmaiņas 2018./2019.gadā\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nekustamo īpašumu grupa** | **Kadastrālā vērtība 2016.gadā,** **milj. *euro*** | **Kadastrālā vērtība 2018./2019.gadā, milj. euro** | **Izmaiņas** |
| Dzīvojamā apbūve | 17,4 | 23,6 | +36% |
| Komercdarbības un sabiedriskā apbūve | 5,5 | 7,0 | +27% |
| Rūpniecības apbūve | 2,5 | 2,7 | +6% |
| Lauku zeme | 3,1 | 4,9 | +60% |
| **Kopā** | **28,4** | **38,1** | **+34%** |

*\*Valsts zemes dienesta dati*

Pēc Valsts zemes dienesta sniegtās informācijas, plānotās kadastrālo vērtību izmaiņas dzīvojamās apbūves sektorā (pa īpašumu grupām) raksturo šādas pieauguma tendences:

- jauno dzīvokļu projektu kadastrālo vērtību bāze šobrīd ir 38% no tirgus vērtības, bet plāno palielināt līdz 81% no tirgus vērtības (vislielākais pieaugums);

- sērijveida (veco) dzīvokļu projektu kadastrālo vērtību bāze šobrīd ir 72% no tirgus vērtības, bet plāno palielināt līdz 86% no tirgus vērtības;

- individuālo dzīvojamo māju projektu kadastrālo vērtību bāze šobrīd ir 65% no tirgus vērtības, bet plāno palielināt līdz 79% no tirgus vērtības.

Tātad vislielākais kadastrālo vērtību bāzes pieaugums ir gaidāms tieši jaunajiem dzīvokļiem (daudzfunkcionālās ēkas, kas būvētas pēc 2000.gada) un individuālajām dzīvojamajām mājām jaunajos ciematos, kuru kadastrālas vērtības salīdzinot ar sērijveida (veco) dzīvokļu projektiem ar lielu nokavēšanos sāks tuvoties vidējām tirgus vērtībām. Tas liecina, ka sērijveida (veco) dzīvokļu īpašnieki jau ilgstoši ir veikuši adekvātus nodokļa maksājumus, savukārt jauno dzīvokļu un savrupmāju īpašnieki jaunajos ciematos nodokļa maksājumus ir veikuši no samazināta objekta vērtības, kas vietām būtiski atpalika no tirgus vērtības.

Tomēr jāpiemin, ka minētie grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” joprojām nenodrošina kadastrālo vērtību atbilstību 80% apmēram no tirgus vērtībām tādiem nekustamajiem īpašumiem, kā pilnībā rekonstruētām daudzstāvu ēkām un jaunām vai renovētām individuālajām dzīvojamām mājām, kas neatrodas speciālā vērtību zonā, bet gan blakus parastajai apbūvei. Tādējādi, arī pēc šo grozījumu Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” spēkā stāšanās, daļai (provizoriski 2-3%) īpašumu īpašnieku nekustamā īpašuma nodokļa procentuālais maksājums salīdzinājumā ar īpašuma tirgus vērtību būs mazāks kā īpašumiem, kuriem tiek nodrošināta atbilstība tirgus vērtībām.

Vēl viens problēmas aspekts ir kadastrālo vērtību izmaiņu teritoriālās atšķirības. Apbūves zemei un ēkām tās ir ļoti atšķirīgas (piemēram, individuālās apbūves zemei 35 pašvaldībās vērojams vērtību kopsummu samazinājums, savukārt aptuveni 40 pašvaldībās vērtību kopsummu pieaugums ir līdz 5%). Savukārt lauku zemēm vērtību pieaugums ir visās pašvaldībās.[[17]](#footnote-17)

Ņemot vērā, ka kopsummu pieaugumu veido kadastrālo vērtību kāpums jaunajām daudzfunkcionālajām ēkām, savrupmājām jaunās apbūves zonās un zemei ekskluzīvajās zonās, attiecīgi lielie kopsummu pieaugumi veidojas teritorijās, kur šādi objekti ir – pamatā Rīgā, Jūrmalā, Pierīgā.

*5.tabula*

**Individuālo dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību izmaiņas\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Kadastrālo vērtību izmaiņas zemei (2018./2016.), %** | **Kadastrālo vērtību izmaiņas ēkām (2018./2016.), %** | **Kopējās kadastrālo vērtību izmaiņas (2018./2016.), %** |
| **Individuālās dzīvojamās mājas un daudzdzīvokļu mājas, t.sk.,** | **24%** | **40%** | **36%** |
| Republikas pilsētās | 29% | 44%  | 41% |
| Novados | 13% | 29% | 26% |
| **Individuālās dzīvojamās mājas** | **28%** | **39%** | **35%** |
| Republikas pilsētās | 39% | 51% | 45% |
| Novados | 14% | 32% | 26% |
| **Daudzdzīvokļu mājas** | **19%** | **40%** | **37%** |
| Republikas pilsētās | 20% | 43% | 40% |
| Novados | 8% | 26% | 24% |

*\*Valsts Zemes dienesta pārskats “Par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi 2018.-2019.gadam”*

Pēc Valsts zemes dienesta sniegtās informācijas (informatīvā karte “Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņi (*euro*/m2)” un informatīvā karte “Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņi Rīgas reģionā (*euro*/m2)”) individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņu (*euro*/m2) amplitūda ir ļoti plaša, jo zemākā vērtība atšķiras no augstākās vērtībās vairāk nekā 1500 reizes. Zemākās bāzes vērtības pierobežā (piemēram, Zilupes novada Pasienas pagastā) ir 0,40 *euro*/m2, bet ekskluzīvajā piejūras teritorijā (piemēram, Jūrmalā Majoros) – 600 *euro*/m2.

Tādējādi, izstrādājot risinājumu, lai novērstu nesamērīga nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu, jārēķinās gan ar kopējo sagaidāmo kadastrālo vērtību pieaugumu, gan ar kadastrālo vērtību atšķirībām pa nekustamo īpašumu grupām, gan ar pašreizējo kadastrālo vērtību atšķirīgo tuvinājuma līmeni tirgus vērtībai dažāda veida dzīvojamām ēkām (sērijveida (vecajiem) dzīvokļiem, jauno dzīvokļu projektiem, individuālajām dzīvojamām mājām), gan ar ārkārtīgi lielajām kadastrālo vērtību atšķirībām teritoriālajā griezumā, gan arī ar iespējām mainīt kadastrālās vērtības sliekšņus, no kura tiek piemērota lielāka nodokļa likme.

***Secinājumi:***

*1) Likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” pēdējo gadu laikā nav veikti grozījumi, kas izraisa nekustamā īpašuma nodokļa sloga paaugstināšanu.*

*2) Pašvaldību rīcībā jau pašreiz ir dažādi instrumenti, lai īstenotu individuālu nekustamā īpašuma nodokļa politiku atbilstoši iedzīvotāju iespējām un pašvaldību vajadzībām (piem., nosakot samazinātu nodokļa likmi, piemērojot nodokļa atvieglojumus līdz pat 90% apmērā no nodokļa maksāšanas).*

*3) Nekustamā īpašuma nodoklis ir pašvaldību finanšu izlīdzināšanas sastāvdaļa, kas balstās uz pašvaldību nekustamā īpašuma nodokļa prognozēm.*

*4) Pašvaldības jau pašreiz dod lielu ieguldījumu kopējo sociālo problēmu un mājokļu problēmu risināšanā – gan izmantojot nekustamā īpašuma nodokļa instrumentus (nodokļu likmes, atlaides), gan arī dažādu sociālo pabalstu veidā.*

*5) Galvenais faktors, kas izraisa nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu ir nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (nodokļa bāzes) pieaugums.*

*6) Papildus problēmas rada:*

*- kadastrālo vērtību atšķirības vienā teritorijā esošiem nekustamajiem īpašumiem (piem., blakus ēkas) pa nekustamo īpašumu grupām (lietošanas veidiem),*

*- pašreizējo kadastrālo vērtību atšķirīgais tuvinājuma līmenis tirgus vērtībai dažāda veida dzīvojamām ēkām (sērijveida (vecajiem) dzīvokļiem, jauno dzīvokļu projektiem, individuālajām dzīvojamām mājām),*

*- lielās kadastrālo vērtību atšķirības teritoriālajā griezumā valstī kopumā (piem., dzīvokļi Pierīgā un Latvijas attālākos pierobežas novados).*

**2. Iespējamie risinājumi nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieauguma novēršanai**

Kā pagaidu risinājumu 2016.gada 19.aprīlī Saeima pieņēma grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, atliekot jaunās kadastrālo vērtību bāzes spēkā stāšanos uz vienu gadu, t.i., no 2017.gada uz 2018.gadu, lai Finanšu ministrija sadarbībā ar Tieslietu ministriju, Latvijas Pašvaldību savienību, pieaicinot kompetentās institūcijas, izstrādātu grozījumus likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”, kas nodrošinātu samērīgu nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu, ņemot vērā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes – kadastrālo vērtību – straujo pieaugumu, vienlaicīgi ņemot vērā pašvaldību nepieciešamību nodrošināt budžeta ieņēmumus.

**Ņemot vērā Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa protokollēmuma Nr.19 31.§ 4.punktā doto uzdevumu Finanšu ministrijai izstrādāt grozījumus likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”, kas nodrošinātu samērīgu nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugumu, ņemot vērā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes – kadastrālo vērtību – straujo pieaugumu, vienlaicīgi ņemot vērā pašvaldību nepieciešamību nodrošināt budžeta ieņēmumus,** uzskatām, ka optimālais risinājums būtu izvērtējams, ņemot vērā tā atbilstību turpmāk aprakstītajiem nekustamā īpašuma nodokļa politikas principiem.

Sabiedrība ir ieinteresēta atbilstošu kadastrālo vērtību noteikšanā, jo tikai uz atbilstošu, stabilu un prognozējamu kadastrālo vērtību pamata ir iespējams veidot prognozējamu, ilgtspējīgu, valsts ekonomikai atbilstošu un nodokļa maksātājiem saprotamu nekustamā īpašuma politiku.

Nodokļa slogam ir jābūt samērīgam ar īpašuma vērtību un personas maksātspēju, bet vienlaicīgi ir jānodrošina pašvaldība ar ieņēmumiem, lai nodokļa izmaiņas neapdraudētu pakalpojumu sniegšanu iedzīvotājiem. Iespējamais nodokļa sloga mazināšanas risinājums nedrīkst samazināt pašvaldību ieņēmumus, tam ir jābūt iespējami sabalansētam, bet tai pat laikā saudzīgam pret sociāli mazaizsargātām iedzīvotāju grupām, tam ir jābūt atkarīgam no nekustamā īpašuma vērtības (par vērtīgāku nekustamo īpašumu būtu maksājams lielāks nekustamā īpašuma nodoklis), kā arī tam ir jābūt iespējami vienkārši administrējamam. Papildus iepriekš minētajam, ir jāsamazina riski, ka nekustamā īpašuma nodokļa slogs palielinās ļoti strauji īsā laika periodā, kas var veidoties, ja atkārtotas kadastrālo vērtību aktualizācijas procesā, nekustamā īpašuma kadastrālā vērtībā pieaug vairākas reizes.

Valsts ir atbildīga par samērīgu nodokļu slogu valstī kopumā, taču tā nevar nodrošināt, ka attiecīgais nodokļa slogs ir atbilstošs katras konkrētās personas maksātspējai, ja tās ienākumi ir nelieli, savukārt nekustamais īpašums – vērtīgs.

Tai pat laikā, lai risinātu straujo kadastrālo vērtību pieaugumu dzīvojamās apbūves zemēm, kā arī dzīvojamajiem objektiem, valstij būtu jāvērtē un, iespējams, jāmaina kadastrālās vērtēšanas kritēriji un principi, tādējādi paredzot mērenu un pakāpenisku kadastrālo vērtību pieaugumu dzīvojamās apbūves zemēm, kā arī dzīvojamajiem objektiem.

Tādējādi šajā nodaļā:

1. tiek veikta sabiedrības iniciatīvas par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam analīze, noskaidrojot “vienīgā īpašuma” jēdziena saturu, izvērtējot, vai šāds risinājums ir administratīvi īstenojams un efektīvs attiecībā uz dažādām sabiedrības grupām, kā arī izvērtējot risinājuma ietekmi uz pašvaldību budžeta ieņēmumiem;
2. tiek izvērtēti alternatīvi nekustamā īpašuma nodokļa sloga samazināšanas modeļi ar nodokļu politikas instrumentiem (gan zemei, gan ēkām);
3. tiek iezīmēti iespējamie pasākumi nodokļa bāzes (kadastrālās vērtības) pilnveidošanai;
4. kā papildu risinājums tiek izvērtēta iespēja veikt izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu prognozes noteikšanā, kas veicinātu pašvaldību ieņēmumu sabalansēšanu un dotu iespēju veicināt pašvaldību rīcībā esošo nekustamā īpašuma nodokļa politikas instrumentu (likmes, nodokļu atviegloju) izmantošanu pašvaldības interesēm.

**2.1. “Vienīgā īpašuma” principa analīze**

Analizējot publiski atrodamo informāciju, varam secināt, ka sabiedrībā pastāv dažāda un atšķirīga termina “vienīgais īpašums” interpretācija.

Vispirms, runājot par nekustamā īpašuma nodokļa atbrīvojuma piemērošanu vienīgajam īpašumam, ir nepieciešams jau sākotnēji skaidri definēt, kas tiks uzskatīts par vienīgo īpašumu. Patreiz nerodas viennozīmīgi izprotams priekšstats par plaši izmantotā termina “vienīgais īpašums” saturu.

Ar terminu “vienīgais īpašums”, interpretējot pēc gramatiskās tulkošanas metodes, būtu jāsaprot jebkurš nekustamais īpašums, ja tas personai ir vienīgais nekustamais īpašuma, arī tad, ja tas nav dzīvošanai paredzēts. Savukārt no iesniegtā kolektīvās iniciatīvas iesnieguma konteksta saprotam, ka to paredzēts piemērot arī gadījumā, ja personai īpašumā ir vairāki dzīvošanai paredzēti nekustamie īpašumi.

Tādējādi, pastāv dažādas “vienīgā īpašuma” principa interpretācijas iespējas:

1. vienīgajam nekustamajam īpašumam (maksātāja īpašumā vispār ir tikai viens īpašums), ja tas paredzēts dzīvošanai (dzīvoklim, privātmājai, daudzstāvu mājai ar vairākiem dzīvokļiem),
2. vienīgajam nekustamajam īpašumam (maksātāja īpašumā vispār ir tikai viens īpašums), neraugoties uz to, ka tas var nebūt paredzēts dzīvošanai (zeme, dārza māja, tirdzniecības centrs),
3. vienam (jebkuram) no maksātāja īpašumā esošajiem vairākiem dzīvošanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem (dzīvoklim, privātmājai, daudzstāvu mājai ar vairākiem dzīvokļiem),
4. vienam (jebkuram) no maksātāja īpašumā esošiem vairākiem nekustamajiem īpašumiem, neraugoties uz to, ka tie var nebūt paredzēti dzīvošanai.

Tāpat nav skaidri saprotams, vai ar izmatoto terminu saprot tikai ēkas, būves, telpu grupas vai arī tajā ietilpst zemes vienības un to domājamās daļas (piemēram, tikai dzīvoklis vai arī tam piederošā zeme (zem mājas), tikai savrupmāja vai arī pie tās piederošā zemes platība (piemēram, 20 ha)).

Lai analizētu šādu “vienīgā īpašuma” principu un rastu atbilstošus risinājumus, svarīgi ir noteikt nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas mērķi. Mūsuprāt, nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas mērķis ir veicināt efektīvu un lietderīgu nekustamo īpašumu izmantošanu un nodrošināt pašvaldības ar līdzekļiem (ieņēmumiem) savu autonomo funkciju nodrošināšanai, kas ietver sevī arī nekustamā īpašuma izmantošanai nepieciešamās infrastruktūras uzturēšanu. No nekustamā īpašuma nodokļa saņemtie ieņēmumi ļauj pašvaldībām tās iedzīvotājiem nodrošināt dažādu nepieciešamo pakalpojumu pieejamību, piemēram, dažādas infrastruktūras atbilstošu uzturēšanu, bērnu dārzu finansēšanu, pabalstu izmaksu u.c.

Meklējot dažādus nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanas modeļus, ir jāsaprot, ka vēsturisko denacionalizācijas procesu un privatizācijas procesu rezultātā attiecībā uz nekustamajiem īpašumiem valstī nepastāv vienveidība, t.i., bez klasiskajiem (vienkāršajiem) īpašumu veidiem pastāv dažādi sarežģītu veidu īpašumi (ēku īpašumi, kuru sastāvā nav zemes; ēku un zemes īpašumi; zemju īpašumi, kuru sastāvā nav ēku, lai arī uz zemes faktiski atrodas ēkas; dzīvokļu īpašumi, kuru sastāvā ir zemes domājamā daļa; dzīvokļu īpašumi, kuru sastāvā nav zemes domājamās daļas; dzīvokļu īpašumi, kuru sastāvā ietilpst ne tikai vairākas telpu grupas, bet arī atsevišķas ēkas; apbūves zemes, lauksaimniecībā izmantojamās zemes u.c.). Ļoti sarežģītas īpašuma piederības struktūras ir kopīpašumiem, turklāt daudzām daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām valsts rīcībā nav šo ēku tehniskās inventarizācijas lietu (nav zināms dzīvokļu skaits un to platības), nekustamie īpašumi ir ar atšķirīgām kadastrālajām un tirgus vērtībām, kā arī būtiski atšķirīgs ir dažādu nekustamo īpašumu ģeogrāfiskais segums un izvietojums.

Nepastāvot vienveidīgiem (tipveida) nekustamo īpašumu modeļiem, vienīgā dzīvojamā īpašuma atbrīvošanas no nekustamā īpašuma nodokļa modeli ieviest un administrēt ir neiespējami, jo normatīvajos aktos nevar noteikt ļoti daudzveidīgu (atbilstoši iepriekšminētajai komplicētajai īpašumu struktūrai) atbrīvojumu sistēmu, savukārt pašvaldība nevar sagatavot nodokļa maksājuma paziņojumus automatizēti.

 Vērtējot iespēju vienīgajam īpašumam atcelt nekustamā īpašuma nodokli un tā mērķi – samazināt nekustamā īpašuma nodokļa slogu par vienīgo mājokli, papildus iepriekšminētajam ir saskatāmi vēl vairāki vērā ņemami riska faktori:

- nerisina problēmas ar īpašnieka nodokļa sloga pārnešanu uz īrniekiem,

- nerisina sloga pieaugumu zemei,

- rada izvairīšanās iespējas no nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem,

- rada negatīvu fiskālo ietekmi uz pašvaldību budžetiem,

- rada sarežģītu un dārgu administrēšanas procesu.

1. Liela sabiedrības daļa dzīvo īrētos dzīvokļos, līdz ar to šiem cilvēkiem atbilstoši šim principam nevar piemērot nodokļa atbrīvojumu. Tā kā īpašums kādam kalpo par ienākuma avotu, tad šis īpašums visticamāk būs apliekams ar nodokli, bet nodoklis netieši caur īres maksu kā obligāts maksājums tiek pārcelts uz īrnieku. Savukārt, persona, kura dzīvos, piemēram, vairākus miljonus vērtā savrupmājā, deklarējot to par vienīgo mājokli, piemēros šim īpašumam atbrīvojumu. Līdz ar to šāds princips jau sākotnēji ietver zināmu nevienlīdzību un neattaisno piemērošanas mērķi. Salīdzinot ar pašreizējo nodokļa regulējumu no vienīgā mājokļa atbrīvošanas politikas iegūs personas, kuru īpašumā ir nekustamie īpašumi, bet zaudēs personas, kuras nekustamo īpašumu dzīvošanai īrē.
2. Piedāvātais princips nerisina nodokļa sloga pieaugumu zemei, ja “vienīgā īpašuma” principā neietver arī zemi. Tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma nodokļa sloga samazinājums attieksies pārsvarā uz dzīvojamām ēkām, nevis uz zemi. Paaugstinot nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības, būtisks pieaugums ir sagaidāms arī zemju kadastrālajām vērtībām. Piemēram, lauku nekustamo īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummas paredzamais pieaugums 2018.gadā valstī ir 62%, individuālo dzīvojamo māju apbūves zemēm paredzamais kadastrālās vērtības kopsummas pieaugums valstī būs 28%, bet daudzdzīvokļu māju apbūves zemes kadastrālās vērtības kopsummas pieaugums valstī būs 19%[[18]](#footnote-18). Kadastrālo vērtību izmaiņas teritoriāli ir ļoti atšķirīgas. Tikai lauku zemēm vērtību pieaugums ir visās pašvaldībās. Apbūves zemēm un ēkām tas ir ļoti atšķirīgs, piemēram individuālās apbūves zemei 35 pašvaldībās ir vērtību kopsummu samazinājums un vēl ~ 40 pašvaldībās vērtību kopsummu pieaugums ir līdz 5%. Ņemot vērā, ka kopsummu pieaugumu veido kadastrālo vērtību kāpums jaunajām daudzfunkcionālajām ēkām, savrupmājām jaunās apbūves zonās un zemei ekskluzīvajās zonās, tad attiecīgi lielo kopsummu pieaugumi veidojas teritorijās, kur šādi objekti ir – pamatā Rīga, Jūrmala, Pierīga.

1. Ir faktiski neiespējams noteikt (definēt) vienīgā īpašuma kritēriju tā, lai tas attiektos uz visiem nodokļa maksātājiem un vienlaikus vienīgā mājokļa īpašumiem novērstu risku, ka ieviestais nodokļa atbrīvojums tiks izmantots ar mērķi izvairīties no nodokļa (pārreģistrējot īpašumu uz citu ģimenes locekļu vārda). Tas nozīmē, ka, piemēram, ģimenes īpašumā (uz vienas personas vārda) esošie vairāki nekustamie īpašumi tiks pārreģistrēti uz katra ģimenes locekļa (t.sk. arī nepilngadīga bērna) vārda tā, lai no tiesiskā viedokļa katram ģimenes loceklim tas būtu vienīgais nekustamais īpašums un tādējādi tiks saņemts nekustamā īpašuma nodokļa atbrīvojums. Papildus atvieglojums vienīgajam mājoklim radīs lielāku valsts atbalsta mehānismu personām, kuru īpašumā ir dārgāki mājokļi, bet atbalstu nesaņems, personas, kuras mājokli īrē.

Analizējot datus par nekustamajiem īpašumiem, kuru sastāvā ir dzīvojamie objekti, konstatēts, ka Latvijā 2016.gadā ir aptuveni 737 tūkst. nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju, kur aptuveni 587 tūkst. maksātāju jeb 80% pieder tikai viens šāds īpašums, bet aptuveni 150 tūkst. maksātāju jeb 20% pieder vairāki īpašumi[[19]](#footnote-19). Ja šie nodokļu maksātāji veiks nodokļa optimizāciju, tad pašvaldības zaudēs būtisku ieņēmumu daļu.

Savukārt dzīvošanai paredzēto nekustamo īpašumu skaits Latvijā ir aptuveni 1 054 314 īpašumi\*.

*6.tabula*

**Dzīvošanai paredzēto nekustamo īpašumu skaits 2016.gadā**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nekustamo īpašumu kopējais skaits, kuri paredzēti dzīvošanai, t.sk.,** | **Skaits\*** | **Procentos no kopējā skaita** |
| **1 054 314** | **100%** |
| Savrupmājas, t.sk., | 320 792 | 30% |
| *Viena dzīvokļa mājas* | *307 024* |  |
| *Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas* | *13 768* |  |
| Sērijveida dzīvojamās telpu grupas | 701 042 | 67% |
| Jaunā projekta dzīvojamās telpu grupas | 32 480 | 3% |

*\* Valsts zemes dienesta dati uz 2016.gada maiju*

1. Šāds princips galvenokārt radīs negatīvu fiskālo ietekmi, t.i., būtiski samazinās visu pašvaldību budžeta ieņēmumus no nekustamā īpašuma nodokļa, kas var radīt problēmas pašvaldībām nodrošināt pakalpojumus iedzīvotājiem (piemēram, ielu apgaismojumu, ceļu uzkopšanu, bērnu dārza pakalpojumus, pabalstu piešķiršanu).

Kopējie nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi 2015.gadā bija 197 milj. *euro* (100,4 milj. *euro* par zemi un 96,6 milj. *euro* par ēkām un būvēm), kas ir 2,8% no kopējiem nodokļu ieņēmumiem valstī. Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par dzīvošanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem 2015.gadā bija 24,2 milj. *euro*, kas ir 12% no kopējiem nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem un 25% no nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem par ēkām un būvēm\*.

*7.tabula*

**Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par dzīvošanai paredzētiem nekustamajiem īpašumiem (ēkām, būvēm) 2015.gadā\***

|  |  |
| --- | --- |
| 2015.g. | Milj. EUR |
| **Nekustamā īpašuma nodoklis par dzīvošanai paredzētiem nekustamajiem īpašumiem (ēkām, būvēm)** | **24,2** |
| Nekustamā īpašuma nodokļa kārtējā saimnieciskā gada ieņēmumi | 21,2 |
| Nekustamā īpašuma nodokļa parādi par iepriekšējiem gadiem | 3,0 |

*\* FM dati*

No minētā varam secināt, ka ieviešot “vienīgā īpašuma” principu pastāv risks, ka, ja liela daļa īpašnieku izvairīsies no nodokļa maksāšanas, pašvaldību budžetos gada laikā var tikt zaudēti līdz 21 milj. *euro*, kas ir būtisks ienākumu apjoms, kas tiek izlietots pašvaldību autonomo funkciju veikšanai. Prognozējams, ka atsevišķās pašvaldībās nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu samazinājums varētu būt ļoti būtisks, tai pat laikā nodokļu maksātāju ieguvums būtu ļoti nevienmērīgs (visvairāk iegūtu tie, kuriem pieder dārgāki īpašumi).

5. Šāda principa administrēšana ir samērā sarežģīta un tā ieviešana prasa finansiālus ieguldījumus gan no valsts puses, gan no pašvaldību puses. Apzinot dažādas informācijas ieguves iespējas, ir secināts, ka nodokļa administrācijai nepieciešamo informāciju daļēji nav iespējams iegūt, jo nav iespējams savietot valstī esošās dažādas informācijas sistēmas.

Kā piemēru var minēt, ka pēc SIA “ZZ Dats” (kas ir nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas sistēmas NINO uzturētājs, kuras ietvaros tiek veikta informācijas sagatavošana visām pašvaldībām saistībā ar nekustamajiem īpašumiem) sniegtās provizoriskās informācijas “vienīgā mājokļa” principu varētu piemērot aptuveni 63% īpašumu no kopējā īpašumu skaita, kuros ir dzīvojamie objekti (47% ir dzīvokļa īpašumi, kas ir maksātāja vienīgais īpašums un 16% ir “privātmājas”, kas ir maksātāja vienīgais īpašums). Savukārt pārējos 37% gadījumu šādas normas piemērošana būtu apgrūtināta, jo pārējos gadījumos nodokļa administratoriem būs jāveic rūpīga datu izvērtēšana. Tādēļ, lai pielāgotu dažādas datu sistēmas un programmas jaunajiem kritērijiem, būs nepieciešami gan papildu finansiālie līdzekļi, gan lieli laika resursu patēriņi.

Ja vienīgā mājokļa definīcijā tiek iekļauta arī zeme, tiek radītas papildu problēmas vienīgā īpašuma noteikšanai un tiks radīta nevienlīdzīga nodokļa piemērošanā dažādiem nodokļa maksātājiem.

Pašreiz valstī ir sastopamas ļoti dažādas īpašumu sastāvu kombinācijas, piemēram: daudzos gadījumos ēkai vai dzīvokļa īpašumam vispār nav piesaistīta zeme (domājamā daļa no zemes); vienai ēkai (individuālai mājai) ir piesaistīta ļoti liela zemes platība (zemesgrāmatā ir reģistrēts kā viens īpašums); vienai ēkai vai dzīvokļa īpašumam ir piesaistītas zemes domājamās daļas no vairākiem zemes īpašumiem (kuri daļēji var piederēt vai nepiederēt vispār ēkas vai dzīvokļa īpašniekam); “pseidodalītie” īpašumi, kur ir iespējamas dažādas ēku un zemju kombinācijas un attiecības gan platību, gan piederības (īpašnieku, reģistrācijas), gan lietošanas veidu (uz viena zemes gabala atrodas gan dzīvojamās ēkas, gan komercēkas) ziņā.

Vēršam uzmanību, ka, piemēram, Rīgā šādu sarežģītu dalījumu īpašumi ir aptuveni 54% no kopējiem dzīvokļu īpašumiem, kas nozīmē, ka tikai Rīgā “vienīgā mājokļa” principa ieviešanas rezultātā, atviegloto nodokļa režīmu nesaņemtu vairāk nekā puse dzīvokļu īpašumu īpašnieki. Ieguvēji no “vienīgā mājokļa” principa ieviešanas būs vienīgi privātmāju īpašnieki, pie tam arī šis ieguvums būs ierobežots.

Galvenā problēma, šādas likuma normas piemērošanā ir saistīta ar dzīvojamā objekta piekritīgās platības (zemes) noteikšanu. Analizējot datus ir novērojama sekojošas reģionālas atšķirības:

- pilsētu gadījumā dominējošie faktori ir – uz zemes atrodas arī citas patstāvīgas ēkas, ēkas ir reģistrētu ēku un būvju īpašuma sastāvā;

- novados ievērojami lielāka tendence ir gadījumiem, kad īpašuma sastāvā ir vairāk kā viena zemes vienība;

- gan pilsētās, gan novados pastāv tendence, ka ēkā ir reģistrētas ne tikai dzīvojamās telpu grupas, bet arī nedzīvojamās telpu grupas (kuras nav koplietošanas telpu grupas).

Arī jaunākajā Pasaules Bankas pētījumā par Latvijas nodokļu sistēmu, tiek norādīts, ka pastāv negatīva korelācija starp nekustamajiem īpašumiem un iedzīvotāju ienākumiem – iedzīvotājiem ar lieliem ienākumiem, galvenokārt, pieder nekustamais īpašums, bet iedzīvotāji ar maziem ienākumiem, galvenokārt, īrē savu dzīvesvietu. Pasaules Banka norāda, ka ieteicamākais risinājums Latvijai ir turpināt pilnveidot kadastrālās vērtēšanas procesu, nevis veikt izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa likmēs vai piemērotajos atbrīvojumos no nekustamā īpašuma nodokļa. Saskaņā ar maksātspējas principa ievērošanu, kadastrālajam vērtēšanas procesam ir jābūt vienādam visiem dzīvošanai paredzētajiem īpašumiem. Tas ļauj nodrošināt, ka nekustamā īpašuma nodoklis ir konkrēti saistīts ar nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (protams, pieņemot, ka jebkuru nekustamā īpašuma nodokļa sloga palielinājumu, daudzīvokļu māju īpašnieki iekļaus nomas maksā saviem īrniekiem). Neskatoties uz iepriekš minētajiem iebildumiem, šāda sasaiste (nekustamā īpašuma nodoklis un kadastrālā vērtība) ļauj zināmā mērā nodrošināt, ka nekustamā īpašuma īpašnieks maksā tādu nekustamā īpašuma nodokli, kas atbilst viņa maksātspējai. Šajā ziņā, tas, ka kadastrālās vērtības lielākais pieaugums ir gaidāms jauno dzīvokļu projektiem, ir uzskatām par progresu, jo var pieņemt, ka cilvēki, kas iegādājas vai īrē dzīvokļus jaunajos projektos, ir maksātspējīgi.

***Secinājumi:***

***“Vienīgā īpašuma” atbrīvošana no nekustamā īpašuma nodokļa neatbilst iepriekš minētajiem aprakstītajiem nekustamā īpašuma nodokļa politikas principiem un nenodrošina Ministru kabineta dotā uzdevuma izpildi, t.i., netiek nodrošināts samērīgs nekustamā īpašuma nodokļa sloga pieaugums, kā arī netiek izpildīts nosacījums par pašvaldību budžeta ieņēmumu nodrošināšanas nepieciešamību.***

*Minēto apliecina izklāstītie riski un iespējamās problēmas:*

1. *Principa ieviešana rada būtisku - līdz 21 milj. euro (dati balstīti uz 2015.gada nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu rezultātiem) - negatīvu fiskālo ietekmi uz pašvaldību budžetiem. Tiek prognozēts, ka 2016.gadā un turpmāk minētā negatīvā fiskālā ietekme varētu vēl palielināties.*
2. *Principa ieviešana rada sarežģītu, dārgu un neefektīvu administrēšanas procesu. Tikai aptuveni 464 tūkst. nodokļa maksātāju (kas ir ~63% no kopējā nodokļu maksātāju skaita) automātiski varētu piemērot “vienīgā mājokļa” principu, pārējos gadījumos nodokļa administratoriem būs jāveic papildus datu apstrāde un izvērtēšana. Līdz ar to, būs jāveido dārgas papildus apstrādes sistēmas, kuras nodrošinās iespēju apstrādāt datus un piemērot “vienīgā mājokļa” principu arī vēl citos sarežģītākos gadījumos. Valstī pastāvošo datu sistēmu nepilnību dēļ “vienīgā īpašuma” principa ieviešana pilnībā nav iespējama. Principa kombinācija ar kādu papildu nosacījumu, piemēram, neapliekamo kadastrālās vērtības summu vēl vairāk sarežģītu administrēšanu.*
3. *Principa ieviešana rada izvairīšanās iespējas no nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem. Pastāv risks, ka ģimenes īpašumā (uz vienas personas vārda) esošie vairāki nekustamie īpašumi tiks pārreģistrēti uz katra ģimenes locekļa (t.sk. arī nepilngadīga bērna) vārda, tādējādi nodrošinot, ka katram ģimenes loceklim tas būtu vienīgais nekustamais īpašums. Tāpat principa ieviešana nenodrošina sociālā taisnīguma principu un rada nevienlīdzīgu attieksmi pret dažādu sociālo slāņu nekustamā īpašuma īpašniekiem (princips tiks piemērots gan maznodrošinātām personā, gan bagātām personām).*
4. *Principa ieviešana nerisina nekustamā īpašuma īpašnieka nodokļa sloga pārnešanu uz īrniekiem (t.sk. piespiedu nomas gadījumu). Īpašums, kas tiek izīrēts, visticamāk, īpašniekam būs apliekams ar nodokli, bet īpašnieks šo maksājamo nodokli netieši caur īres maksu kā obligātu maksājumu pārcels uz īrnieku.*

**2.2. Alternatīvie darba grupā izskatītie nekustamā īpašuma nodokļa sloga samazināšanas modeļi**

Finanšu ministrijā kopš 2016.gada maija ir izveidota darba grupa, kurā piedalās Tieslietu ministrija, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts zemes dienests, Latvijas Pašvaldību savienība, Latvijas Darba devēju konfederācija, Latvijas Lielo pilsētu asociācija, Latvijas Brīvo arodbiedrību savienība, Pierīgas pašvaldību apvienība, Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera un citas ieinteresētās nevalstiskās organizācijas.

Kopumā ir notikušas četras darba grupas sanāksmes, kurās ir vērtēti vairāki iespējamie risinājuma varianti, kā arī divas tikšanās šaurākā lokā (ar Tieslietu ministriju, Valsts zemes dienestu un Latvijas Pašvaldību savienību), lai pārrunātu iespējamos konceptuālos risinājumus dažādām ar zemes kadastrālo vērtību saistītajām problēmām un kopējās kadastrālās vērtēšanas metodikas uzlabošanai.

Darba grupas ietvaros notika intensīvs darbs pie reālās situācijas un budžeta fiskālās ietekmes izpētes (saistībā ar kadastrālās vērtības iespējamo straujo pieaugumu 2018.gadā atsevišķās teritorijās un īpašumu segmentos) un risinājuma meklējumiem attiecībā uz strauju nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu sakarā ar strauju un būtisku nodokļa bāzes (kadastrālās vērtības) kāpumu, kas ļaus vērtēt pasākumu ietekmi ne tikai uz kopējiem nodokļa ieņēmumiem, bet arī teritoriālā griezumā. Darba grupā diskutētajiem risinājumiem vajadzētu ietekmēt (samazināt nodokļa slogu) arī vienīgā īpašuma (dzīvošanai paredzētā, mājokļa) aplikšanu ar nekustamā īpašuma nodokli.

Finanšu ministrijā tika vērtēti daži alternatīvi modeļi, kā nodrošināt samērīgu nekustamā īpašuma nodokļa slogu, iespēju robežās nodrošinot pašvaldību tiesības uz budžeta ieņēmumiem no nekustamā īpašuma nodokļa. Jāņem vērā arī tas, ka vērtējot izmaiņas nekustāmā īpašuma tirgū, kā arī faktiskās situācijas nodokļu samaksas jomā, šādas diskusijas tiks atkārtotas regulāri. Tomēr jānorāda, ka visiem līdz šim skatītajiem modeļiem ir dažādi trūkumi un arī darba grupas pārstāvjiem ir dažādi viedokļi par iespējamo problēmas risinājumu. Arī 2017.gada 31.janvārī notikušajā Latvijas Pašvaldību savienības Finanšu un ekonomikas komitejas sēdē, kurā piedalījās arī Finanšu ministrijas pārstāvji, tika diskutēts par iespējamajiem risinājumu variantiem, kā rezultātā tika secināts, ka vienotu viedokli par kādu risinājumu nav iespējams panākt. Vienlaikus jāuzsver, ka gan Finanšu ministrijas, gan pašvaldību ieskatā būtu jāsaglabā pašvaldībām piešķirtā kompetence ar saistošajiem noteikumiem īstenot konkrētai pašvaldībai arī ilgtermiņā labvēlīgāku nekustamā īpašuma nodokļa politiku.

Darba grupā tika diskutēts par šādu modeli ēkām: Ar nodokli neapliekamā vai ar samazinātu nodokļa likmi apliekamā minimuma (platības) noteikšana attiecībā uz dzīvojamajiem īpašumiem (dzīvokļiem, ēkām), par katru īpašumā deklarēto personu (platības apmērs ir diskutējams), atlikušajai ar nodokli apliekamajai daļai piemērojot vienu nodokļa likmi (likmes apmērs ir diskutējams un nosakāms tādā apmērā, lai nesamazinātu pašvaldību budžeta ieņēmumus), vienlaikus saglabājot pašvaldībām tiesības ar saistošajiem noteikumiem paredzēt šai daļai no likuma atšķirīgu nodokļa likmi.

 *(+) tiek novērsts nesamērīgs nodokļa sloga pieaugums mājokļiem (dzīvokļiem, ēkām) un līdz ar to arī kopumā;*

*(+) tiek aizsargātas arī īrnieku intereses;*

*(+) tiek saglabātas pašvaldību tiesības un iespējas, labāk pārzinot savu iedzīvotāju vajadzības un pašvaldību iespējas, īstenot atbilstošu nodokļa politiku;*

*(-) pastāv risks ar dzīvesvietas deklarēšanu dārgākajā īpašumā (veicot pārdeklarēšanos no lētākā tās pašas personas īpašuma);*

*(-) nerisina nodokļa sloga pieaugumu zemei;*

*(-) sarežģīta administrēšana, kurai papildus nepieciešami finanšu resursi.*

Līdz šim veicot iespējamās izpētes un analīzes, esam secinājuši, ka pašreiz nav iespējams veikt radikālas izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas kārtībā.

Piedāvātā modeļa galvenais trūkums ir tas, ka šis modelis nerisina jautājumu par nekustāmā īpašuma nodokli zemei, kas atsevišķās teritorijās ir pamata iemesls iedzīvotāju maksājumu pieaugumam. Darbu ar šo jautājumu apgrūtina tas, ka ēkas un zemes īpašnieki bieži ir dažādas personas, ēkai piesaistītā zemes gabala platība nav normēta, t.i., nav noteikti tipveida (ar vienādām standarta platībām) apbūves zemes gabali un nav noteikti tipveida ēkai piekritīgās zemes apjomi, dzīvojamās ēkas īpašnieks visu nodokļa slogu var attiecināt uz īrniekiem (īpaši izteikta problēma denacionalizētajos īpašumos), ēkai piesaistīto zemes gabalu dažādie lietošanas veidi (apbūves zeme, lauksaimniecības zeme).

Atbilstoši Finanšu ministrijas rīcībā esošajai informācijai nekustāmā īpašuma nodokļa ieņēmumi starp zemi un ēkām sadalās šādi:

*8.tabula*

**Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi pa objektu grupām 2015.gadā\***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | milj. EUR | Procentos no kopējiem ieņēmumiem |
| **Nekustamā īpašuma nodoklis, kopā**  | **197,0** | **100%** |
| Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par ēkām, būvēm | 96,6 | 49% |
| *t.sk. nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par dzīvošanai paredzētiem nekustamajiem īpašumiem (ēkām, būvēm)* | 24,2 | 12,3% |
| Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par zemi | 100,4 | 51% |

*\*FM dati*

Risinot jautājumu par atbilstošu un samērīgu nekustamā īpašuma nodokļa samaksu un, ņemot vērā uzstādījumu, ka nekustamā īpašuma nodokļa sloga mazināšanas risinājumā būtu jāiekļauj arī apbūves zeme, darba grupā papildus minētajam modelim (attiecībā uz dzīvojamajiem īpašumiem (dzīvokļiem, ēkām)) tika diskutēts par sekojošu risinājumu:

Modelis zemei: Noteikt ar samazinātu nodokļa likmi apliekamu minimumu (platību) arī attiecībā uz apbūves zemi, par katru īpašumā deklarēto personu (platības apmērs ir diskutējams), atlikušajai ar nodokli apliekamajai apbūves zemes platības daļai piemērojot standarta nodokļa likmi zemei (likmes apmērs varētu būt diskutējams).

 *(+) tiek novērsts nesamērīgs nodokļa sloga pieaugums zemei un līdz ar to arī īpašumam kopumā;*

*(+) aizsargātas arī īrnieku intereses;*

*(-) sarežģīta administrēšana, kurai papildus nepieciešami finanšu resursi.*

Analizējot vidējo individuālās apbūves gadījumu Rīgā (lielākais nodokļa maksātāju skaits), varam secināt, ka, piemērojot piedāvātos modeļus, nekustamā īpašuma maksājumi samazinās aptuveni divas reizes. Nodokļa maksājuma samazinājums būs atkarīgs no nekustamajā īpašumā deklarēto personu skaita. Savukārt nodokļa samazinājuma tendenci varētu apdraudēt nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības kāpums nākotnē.

Analizējot un vērtējot informatīvā ziņojuma 1.4.punktā minēto faktu, ka individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmenis svārstās vairāk kā 1500 reizes, ir skaidri saprotams, ka tikai ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi, kas ir robežās no 0,2% līdz 1,5% (pieaugums tikai mazliet vairāk kā 7 reizes), straujo nodokļa pieauguma problēmu atrisināt (ierobežot) nav iespējams. Tādējādi varam secināt, ka tomēr primāri ir nepieciešams nodrošināt nekustamā īpašuma nodokļa bāzes – kadastrālās vērtības – samērīgu pieaugumu un pēc tam varētu uzsākt diskusijas par noteiktu atvieglojumu vai atbrīvojumu noteikšanu.

**2.3. Iespējamie pasākumi nodokļa bāzes (kadastrālās vērtības) pilnveidošanai**

Ņemot vērā informatīvā ziņojuma 1.4.punktā analizēto informāciju, ka individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmenis svārstās vairāk kā 1500 reizes, kā arī plānotās kadastrālo vērtību izmaiņas vidēji Latvijas teritorijā ir vairāk nekā 30% apmērā, izriet secinājums, ka, ir nepieciešamas ievērojamas izmaiņas kadastrālajā vērtēšanā, nodrošinot nekustamā īpašuma nodokļa bāzes – kadastrālās vērtības – samērīgu pieaugumu.

Šobrīd masveida tirgus vērtību koriģē kadastrālās vērtības atbilstības koeficients, kas Latvijā ir 85% (piemēram, Zviedrijā kadastrālās vērtības atbilstības koeficients ir 75%, bet atsevišķās valstīs (Beļģija, Vācija) nodokļa mērķiem kadastrālo vērtību pieaugums ir iesaldēts).

Nosakot kadastrālo vērtību tik tuvu tirgus vērtībai (85% apmērā), ir jābūt pārliecībai, ka kadastrālajā vērtēšanā ir izmantotas metodes, kas nodrošina taisnīgāku un patiesāku kadastrālo vērtību noteikšanu. Plānotās kadastrālo vērtību izmaiņas 2018./2019.gadā, kas paredz, ka kadastrālo vērtību atbilstība būtu vidēji 85% apmērā tirgus darījumu cenām, parāda, ka šobrīd dzīvojamās apbūves sektorā ir salīdzinoši liela kadastrālās vērtības neatbilstība tirgus vērtībai, īpaši vērtīgākajās kadastrālo vērtību zonās (Rīgas centra zona, Mežaparks, Ķīpsala, Jūrmala, Pierīgas pašvaldību teritorija), jo plānotais kadastrālās vērtības kāpums var būt pat vairāk nekā divas reizes (piemēram, jaunajiem dzīvokļu projektiem Jūrmalā kadastrālā vērtība var pieaugt pat vairāk nekā par 200%).

Izvērtējot kadastrālās vērtēšanas metodes un situāciju, kā kadastrālās vērtēšanas modelis konkrētajā gadījumā ietekmē nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, Finanšu ministrija kopā ar Tieslietu ministriju un Latvijas Pašvaldību savienību secina, ka, lai īstermiņā nodrošinātu samērīgu kadastrālās vērtības pieaugumu, primāri būtu jānodrošina kadastrālo vērtību “iesaldēšana”, t.i., kadastrālo vērtību bāzes, kas stājās spēkā 2016.gada 1.janvārī, būtu jāsaglabā nemainīgas līdz 2019.gada 31.decembrim, vienlaikus pieļaujot izņēmumus attiecībā uz pašām vērtīgākajām kadastrālo vērtību zonām (līdz šim nekustamie īpašumi šajās vērtību zonās nav bijuši atbilstoši novērtēti, piemēram Jūrmalā, Bulduri (Lielupe jūras pirmā līnija), atsevišķiem ēku tipiem, telpu grupu lietošanas veidiem un atsevišķu apgrūtinājumu piemērošanu.

Sākot ar 2018.gada 1.janvāri ir nepieciešams novērst konstatētos individuālos trūkumus spēkā esošās kadastrālo vērtību bāzes regulējumā, kas pieļauj kadastrālo vērtību pieaugumu noteiktām objektu grupām šādos gadījumos:

- lai koriģētu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamā īpašuma datus, tajā skaitā informāciju par kadastra objekta lietošanas mērķi;

- lai noteiktu koriģējošo koeficientu ēkām, kas nodotas ekspluatācijā pēc 2000.gada 1.janvāra ar mērķi pakāpeniski tuvināt to vērtību situācijai tirgū;

- lai atbilstoši Valsts zemes dienesta veiktajam izvērtējumam kadastrālo vērtību zonās, kurās būtiski (vairāk par 30%) atšķiras dzīvojamo ēku, biroja ēku, viesnīcu un citu līdzīgu ēku bāzes vērtības, noteiktu koeficientu, kas pakāpeniski izlīdzina minēto ēku tipu kadastrālās bāzes vērtības, tuvinot tās augstākajai;

- lai samazinātu vai atceltu atsevišķu apgrūtinājumu ietekmi uz kadastra objekta kadastrālo vērtību.

Tāpat papildus minētajam būtu veicama kadastrālo vērtību metodikas pilnveidošana 2017.-2018.gadā šādās jomās:

- īpašumu klasificēšanas/grupēšanas principu pārskatīšanā;

- zemes un ēkas vērtību sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā atkārtotā izvērtēšanā;

- apgrūtinājumu piemērošanas maiņa zemei - kadastrālās vērtības aprēķinā ietverot tikai tos apgrūtinājumus, kas samazina vērtību tirgū;

- daudzdzīvokļu māju apbūves zemes apbūvei vērtējamās standarta platības noteikšanā atkarībā no apbūves intensitātes, lai lielām nestandarta zemes vienībām kā apbūvi neievērtētu zaļo zonu.

Vidējā termiņā, lai nodrošinātu samērīgu kadastrālo vērtību un nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu, Finanšu ministrijas skatījumā, Tieslietu ministrijā būtu vērtējamas un izskatāmas iespējas piemērot 10% pieauguma ierobežojumu kadastrālās vērtības bāzei, dzīvojamajiem īpašumiem samazināt kadastrālo vērtību atbilstības tirgus vērtībām (koeficients 0,85) apmēru, nepiemērot atkāpes un atvieglotus nosacījumus “premium” tipa ēkām, kā arī vērtēt kadastrālo vērtību zonējumu atbilstību un sadalījumu.

Savukārt ilgtermiņā ir nepieciešams vienoties par kadastrālo vērtību bāzi 2020. - 2023.gadam, kas tiktu aprēķināta, balstoties uz jau iepriekš pilnveidoto kadastrālās vērtēšanas metodiku.

Vienlaicīgi, dažādu diskusiju ietvaros, Latvijas Pašvaldību savienība ir ierosinājusi pārskatīt Ministru kabineta 2012.gada 3.oktobra rīkojumu Nr.462 “Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepciju” un tajā dotos uzdevumus. Savukārt Latvijas Lielo pilsētu asociācija ir ierosinājusi pilnveidot kadastrālās vērtēšanas metodiku attiecībā uz īpašumiem, kuriem ir mazs tirgus darījumu skaits, tai skaitā vērtēšanā plašāk izmantojot ienākumu kapitalizācijas un izmaksu metodes, piemēram, inženierbūvēm, rūpnieciskās apbūves objektiem komercobjektiem, jo šo objektu kadastrālā vērtība būtiski atšķiras no tirgus darījumu vai būvniecības izmaksām.

**2.4. Nodokļa aprēķina elementi un to ietekme uz nodokļa apmēru**

Dažādu sabiedrības diskusiju ietvaros publiski ir izskanējuši ierosinājumi būtiski mazināt kadastrālās vērtības ietekmi un piesaisti nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam.

Taču ir jānorāda, ka primāri kadastrālās vērtības tiek noteiktas un izmantotas nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai. Kadastrālās vērtības izmantošana citiem mērķiem un vajadzībām ir tikai sekundāra.

Pašreiz nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts pēc šādas formulas – nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz taksācijas gada 1.janvāri tiek reizināta ar piemērojamo nodokļa likmi:

|  |
| --- |
| **NĪN = KV x likme** |

 Analizējot patreizējo nekustamā īpašuma nodokļa formulu detalizētāk, vispirms tiek aprēķināta maksājamā nodokļa summa (bez atlaidēm):

*NĪN (pirms atlaidēm) = KV x likme (likumā noteiktā (vai ± pašvaldības noteiktā))*

 Savukārt aprēķinot jau galīgo nodokļa maksātājam maksājamo nodokļa apmēru tiek piemērotas arī likumā vai pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktās nodokļa atlaides:

*NĪN (galīgais) = NĪN – NĪN x NĪN atlaide (likumā noteiktā vai pašvaldību noteiktā)*

*9.tabula*

**Nodokļa aprēķinā iekļauto elementu analīze un iespējamās izmaiņas**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nodokļa elements** | **Pašreiz spēkā esošais** | **Iespējamās izmaiņas** |
| Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība  | **Tuvināta nekustamā īpašuma tirgus vērtībai** (Noteikta, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu, saskaņā ar VZD metodiku) | Kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošana. |
| Kadastrālās vērtības atbilstības koeficients nekustamā īpašuma tirgus cenām | **0,85** (Noteikts Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā) | Ņemot vērā, ka sērijveida (veco) dzīvokļu projektu kadastrālo vērtību bāzes atbilstība šobrīd ir 72% no tirgus vērtības, iespējamais risinājums – noteikt šādu koeficientu, kamēr to nav sasnieguši arī jauno dzīvokļu projektu un individuālo dzīvojamo māju kadastrālā vērtība. Lai nodrošinātu samērīgu nodokļa bāzes pieaugumu, noteikt, ka pieaugums gadā nepārsniedz 10%. |
| Nekustamā īpašuma nodokļa likme  |  |  |
| * *likumā noteiktā (valsts līmenī)*
 | Zemei, ēkām (izņemot dzīvojamās ēkas), inženierbūvēm – **1,5%**Dzīvojamām ēkām un telpu grupām, kas saistītas ar dzīvošanu:- **0,2%** no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz EUR 56 915 - **0,4%** no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz EUR 56 915, bet nepārsniedz EUR 106 715 - **0,6%** no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz EUR 106 715Komersanta īpašumā esošajām dzīvojamām ēkām, ja šajos objektos nav īrnieku (īres tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā) – **1,5%** | Nav efektīvi izmantot likmju izmaiņas valsts līmenī, ja kadastrālo vērtību atšķirības ir vairāk nekā 1500 reižu. |
| * *pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktā*
 | Pašvaldībām tiesības noteikt NĪN likmi no **0,2% līdz 3%** (**virs 1,5%** - ja īpašums netiek uzturēts normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā)Nosakot likmes, pašvaldībām jāievēro likumā noteiktie principi[[20]](#footnote-20) |  |
| NĪN atlaides |  |  |
| * *likumā noteiktās*
 | Par dzīvojamām ēkām un tām piekritīgo zemi trūcīgām personām - **90%** apmērāPar dzīvojamām ēkām un tām piekritīgo zemi maznodrošinātām personām – līdz **90%**Dzīvojamām ēkām politiski represētajām personām – **50%.**Daudzbērnu ģimenēm – **50%**, bet ne vairāk kā EUR 427 | Valsts nevar pielāgot atlaides dažādiem specifiskiem gadījumiem, īpašām nodokļu maksātāju situācijām. |
| * *pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktās*
 | Atvieglojumi pašvaldību noteiktām NĪN maksātāju kategorijām **90, 70, 50 vai 25%** apmērā no NĪN summas[[21]](#footnote-21). | Pašvaldībām jau pašreiz ir tiesības noteikt maksātājiem labvēlīgākas nodokļu atlaides. Tādējādi pašvaldībām ir tiesības pieņemt lēmumu par nodokļa atlaidēm vienīgajam mājoklim, ja tas iespējams, ievērojot likumā noteiktos principus. Pašvaldībām ir iespējas izvērtēt un pielāgot nodokļa atlaides dažādām īpašām un specifiskām nodokļa maksātāja situācijām. |
| Citi atvieglojumi | **Pašvaldībai ir tiesības pēc nodokļa maksātāja sociālā stāvokļa un maksātspējas izvērtēšanas pieņemt lēmumu par nodokļa maksājumu atlikšanu attiecībā uz dzīvojamām ēkām, ja persona tur ir deklarējusi dzīvesvietu, un tām piekritīgo zemi līdz nekustamā īpašuma tiesību pārejai citai personai.** | Nav informācijas par pašvaldībām, kas šo iespēju izmantotu.  |

 ***Secinājums:***

 *No minētā izklāsta varam secināt, ka, ja ir nepieciešams mazināt kadastrālās vērtības ietekmi uz nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu, tad to ir iespējams risināt:*

1. *ierobežojot vai samazinot kadastrālās vērtības atbilstības koeficientu nekustamā īpašuma tirgus cenām;*
2. *palielinot pašvaldību rīcībā esošos instrumentus (atlaides) balstoties uz to, ka pašvaldības vislabāk pārzina vietējo situāciju un nodokļa maksātāju vajadzības un iespējas.*

**3. Veicamie pasākumi un nepieciešamie grozījumi normatīvajos aktos**

Vērtējot pašreizējo situāciju un modelējot nākotnē iespējamos risinājumus, esam secinājuši, ka, ja netiek veikti būtiski uzlabojumi kadastrālās vērtēšanas metodes pilnveidošanā un mazināta dažādība nekustamo īpašumu struktūrā, nav iespējams tikai ar nekustamā īpašuma nodokļa politikas izmaiņām ierobežot, stabilizēt un sabalansēt pieaugošo nekustamā īpašuma nodokļa slogu. Nodokļu sloga neproporcionālu (atsevišķos gadījumos – neadekvāti lielu) pieaugumu primāri nosaka strauji augoša nodokļa bāze – kadastrālā vērtība. Veicot izmaiņas kadastrālās vērtēšanas sistēmā un metodēs, ir nepieciešams nodrošināt samērīgu kadastrālās vērtības pieaugumu tieši tajos nekustamā īpašuma segmentos, kuros līdz šim ir bijusi lielākā kadastrālo vērtību neatbilstība tirgus vērtībai.

Tādējādi, saskaņā ar informatīvā ziņojuma 2.3.punktu, būtu nepieciešams veikt grozījumus normatīvajos aktos (dažādos likumos un Ministru kabineta noteikumos atbilstoši informatīvajā ziņojumā minētajam), lai pilnveidotu kadastrālās vērtēšanas kritērijus, principus un metodes, ar kurām nodrošinātu mērenu un pakāpenisku kadastrālo vērtību pieaugumu dzīvojamās apbūves zemēm, tādējādi ierobežojot straujas kadastrālās vērtības pieaugumu šim nekustamā īpašuma segmentam.

Attiecībā uz 2018. un 2019.gadā aprēķināmo nekustamā īpašuma nodokli, spēkā paliek līdzšinējā nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas kārtība, t.i., kadastrālā vērtība netiek aktualizēta (izņemot informatīvā ziņojuma 2.3.punktā minētajos izņēmuma gadījumos), likumā noteiktās nodokļa likmes netiek mainītas un pašvaldībām netiek ierobežotas likumā noteiktās tiesības likmju un atvieglojumu piemērošanai. 2019.gadā tiks izstrādāts attiecīgais normatīvo aktu regulējums (grozījumi normatīvajos aktos, saistībā ar kadastrālo vērtību noteikšanas metodiku), ar kuru tiks noteikta kadastrālo vērtību bāze 2020. – 2023.gadam. Lai ar nākošo taksācijas gadu spēkā stātos jauns normatīvo aktu regulējums attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa samērīga pieauguma nodrošināšanu, Saeimai grozījumi normatīvajos aktos ir jāpieņem līdz pirmstaksācijas gada 1.jūnijam.

|  |  |
| --- | --- |
| Pielikumā: | 1. Informatīvā tabula “Nekustamā īpašuma nodokļa prognoze, kuru ņem vērā pašvaldību finanšu izlīdzināšanā, un izpilde 2016.gadā” (datne: NĪN\_progn&izpilde\_2016.xlsx) uz 3 lpp;
2. Informatīvā tabula “Pašvaldību 2016.gada izdevumi sociālajiem pabalstiem, EUR” (datne: Soc\_pabalsti\_2016.xlsx) uz 3 lpp;

3. Informatīvā karte “Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņi (euro/m2)” (datne: FMinf\_230317\_Latvija.png) uz 1 lpp;4. Informatīvā karte “Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņi Rīgas reģionā (euro/m2)” (datne: FMinf\_230317\_Riga.png) uz 1 lpp. |

Finanšu ministres vietā –

Satiksmes ministrs U.Augulis

Ozoliņa, 67095493

Agrita.Ozolina@fm.gov.lv

1. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 2.panta pirmā daļa [↑](#footnote-ref-1)
2. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta trešā daļa [↑](#footnote-ref-2)
3. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 4.panta pirmā daļa [↑](#footnote-ref-3)
4. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmā daļa [↑](#footnote-ref-4)
5. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 5.panta 1.1 daļa [↑](#footnote-ref-5)
6. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 5.panta 1.2 daļa [↑](#footnote-ref-6)
7. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 5.panta 2.daļa [↑](#footnote-ref-7)
8. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 8.panta 5.daļa [↑](#footnote-ref-8)
9. Deklarācija par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību, Rīga, 2016. gada februāris [↑](#footnote-ref-9)
10. Pašvaldību finanšu izlīdzināšanas likuma 5.panta ceturtā daļa [↑](#footnote-ref-10)
11. Ministru kabineta 2016.gada 10.maija noteikumi Nr.292 “Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu prognozes noteikšanas kārtība” [↑](#footnote-ref-11)
12. Ministru kabineta 2016.gada 10.maija noteikumi Nr.292 “Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu prognozes noteikšanas kārtība” [↑](#footnote-ref-12)
13. Ministru kabineta 2016.gada 10.maija noteikumu Nr.292 “Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu prognozes noteikšanas kārtība” 10.punkts [↑](#footnote-ref-13)
14. Ministru kabineta 2016.gada 10.maija noteikumu Nr.292 “Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu prognozes noteikšanas kārtība” 8.punkts [↑](#footnote-ref-14)
15. likumam “Par pašvaldībām” 15.pants [↑](#footnote-ref-15)
16. Ministru kabineta 2015.gada 4.augusta noteikumi Nr.456 “Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”” *(zaudējis spēku 2016.gada 13.septembrī)* un Ministru kabineta 2016.gada 13.septembra noteikumi Nr.610 “Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”” [↑](#footnote-ref-16)
17. Problēmu kopš 2015.gada risina ar nekustamā īpašuma nodokļa bāzes vērtības pieauguma ierobežojumu pret iepriekšējo gadu (ar pieaugumu, kas nepārsniedz 10%). [↑](#footnote-ref-17)
18. Valsts Zemes dienesta pārskata “Par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi 2018.-2019.gadam” 5.nodaļa [↑](#footnote-ref-18)
19. SIA “ZZ Dats” dati uz 2016.gada augustu [↑](#footnote-ref-19)
20. Pašvaldībām jāievēro objektīvā grupējuma princips, efektivitātes princips, atbildīgas budžeta plānošanas princips, prognozējamības un stabilitātes princips; pašvaldības var piemērot arī uzņēmējdarbības atbalsta principu un teritorijas attīstības un teritorijas sakārtošanas principu. [↑](#footnote-ref-20)
21. Nosakot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus, pašvaldībai jāievēro objektīvā grupējuma princips, efektivitātes princips, atbildīgas budžeta plānošanas princips, ; pašvaldības var piemērot arī uzņēmējdarbības atbalsta principu un teritorijas attīstības un teritorijas sakārtošanas principu. Nosakot NĪN atvieglojumus kopsakarā ar nodokļa likmi vai likmēm, pašvaldība ievēro sociālās atbildības principu, saskaņā ar kuru tā it īpaši ņem vērā nodokļa ietekmi uz sociāli mazaizsargāto un trūcīgo iedzīvotāju grupām. [↑](#footnote-ref-21)