



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

Mazā Pils iela 1, Rīga, LV-1050
Tālr. 67226536, fakss 67212241
e-pasts: lps@lps.lv
www.lps.lv

Nod. maks. kods: 40008020804
Nor. kods LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

24.04.2017. Nr. 0320170833/A634

Uz 20.04.2017. e-pastu

Tieslietu ministrijai

*Par nekustamā īpašuma nodokļa samaksas
neizbēgamības nodrošināšanu apbūves
tiesības gadījumā*

Latvijas Pašvaldību savienība ir izvērtējusi 2017. gada 20. aprīlī no e-pasta adreses toms.dreika@tm.gov.lv saņemto Ministru kabineta atbildes vēstules projektu un pielikuma projektu, ar kuru plānots atbildēt uz Latvijas Republikas Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisijas ar 2017. gada 11. janvāra vēstuli nr. 111.9/2-2-12/17 pausto lūgumu nodrošināt nekustamā īpašuma nodokļa samaksas neizbēgamību apbūves tiesības gadījumā, un nesaskaņo šo atbildes projektu, jo ir šādi iebildumi:

Tieslietu ministrija rosina nekustamā īpašuma nodokļa samaksas neizbēgamību apbūves tiesības gadījumā nodrošināt ar šādu jaunu normu likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”:

Papildināt 3. pantu ar septiņpadsmito un astoņpadsmito daļu šādā redakcijā:

“(17) Par uz apbūves tiesības pamata uzceltu ēku vai inženierbūvi ne ātrāk kā septiņus taksācijas gadus pirms taksācijas gada, kad notek apbūves tiesības termiņš, pašvaldībai ir tiesības aprēķināt nekustamā īpašuma nodokļa avansa maksājumus par taksācijas gadu, kurā notek apbūves tiesības termiņš, un taksācijas gadu pirms tā. Avansa maksājumu nosaka, pamatojoties uz nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma nodokļa paziņojuma izsūtīšanas gadā. Šajā panta daļā noteiktās tiesības aprēķināt nekustamā īpašuma nodokļa avansa maksājumus pašvaldība var izmantot, ja apbūves tiesīgais vai apbūves tiesība atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktiem kritērijiem šo tiesību izmantošanai.

(18) Taksācijas gadā, par kuru pašvaldība aprēķinājusi nodokļa avansa maksājumu saskaņā ar šī panta septiņpadsmito daļu, pašvaldība veic nodokļa apmēra precizēšanu par uz apbūves tiesības pamata uzceltu ēku vai inženierbūvi un paziņojumu nosūta (paziņo) apbūves tiesīgajam vispārējā likumā noteiktajā kārtībā.”

Jau klātienē sanāksmē minējām, ka šāds regulējums vien problēmu nerisinās, jo riska ilgums gados (nesaņemot NĪN maksājumus apbūves tiesības beigās) ir pēc būtības atkarīgs no būves un apbūves tiesības līguma regulējuma, un tas var būt ne tikai 7, bet arī vairāk gadu, skaitot atpakaļ no brīža, kad ir paredzēta apbūves tiesības izbeigšanās. Tāpat jau sanāksmē minējām, ka šādu avansa maksājumu tiesiskā reglamentācija (pašvaldību saistošie noteikumi) mūsu ieskatā varētu būt ārkārtīgi sarežģīta, ņemot vērā faktu, ka apbūves tiesības izbeigšanās var tikt paredzēta gan 10 gadu termiņā, gan jebkurā termiņā līdz pat 90 gadiem. Turklāt ļoti sarežģītas konstrukcijas tad būtu jāveido attiecībā uz pašu avansa maksājuma lielumu, kā arī nodokļa pārrēķiniem. Turklāt jebkura avansa maksājuma noteikšana ietekmēs pilnīgi visus apbūves tiesīgos, nevis tikai tos, kas apbūves tiesību ir ļaunprātīgi iecerējuši izmantot, lai apbūves tiesības beigās izvairītos no nekustamā īpašuma nodokļa nomaksas. Tādējādi šāds regulējums pēc būtības ir nesamērīgs, it īpaši ņemot vērā faktu, ka tas neatrisina problēmu un tik un tā atstāj iespēju ļaunprātīgi izvairīties no nodokļa nomaksas. Minētais pamatojams ar apstākli, ka, ja līgums par apbūves tiesību piešķiršanu izbeigts ar termiņa notecējumu un parādniekam nav aktīvu, piedziņu uz zemi, uzceltu ēku vai inženierbūvi vērst nav iespējams, jo apbūves tiesīgais nav to īpašnieks. Apzinoties šādu situāciju, apbūves tiesīgais nav motivēts maksāt nekustamā īpašuma nodokli ne tikai par taksācijas gadu, kurā izbeidzas apbūves tiesība, bet arī par citiem gadiem pirms apbūves tiesības izbeigšanās. Savukārt pienākuma uzlikšana apbūves tiesīgajam maksāt nekustamā īpašuma nodokli par vairākiem gadiem uz priekšu var novest pie tā, ka pienākums maksāt nodokli tiks vispār ignorēts. Ja tiks uzsākta piedziņa un uz apbūves tiesības pamata uzceltā ēka vai inženierbūve tiks nodota pārdošanai izsolē pirms līguma termiņa notecējuma, iespējama situācija, kad neviena persona nebūs ieinteresēta to iegādāties. Līdz ar to joprojām pastāvēs liela varbūtība, ka pašvaldībai nebūs iespējams atgūt nesamaksāto nekustamā īpašuma nodokli.

Vēršam uzmanību uz to, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.⁹ pantu ar apbūves tiesības līguma termiņa notecējumu zemes īpašnieks kļūst par nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves īpašnieku. Līdz ar to problēmu var atrisināt gadījumā, ja zemes gabala īpašnieks pārņemtu apbūves tiesīgā pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokļa pamatparādu, soda naudu un nokavējuma naudu, kas radušies laikā, kad apbūves tiesīgais bija nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs. Tādējādi tiks nodrošināta iespēja pašvaldībām vērst piedziņu uz nekustamo īpašumu nodokļa nemaksāšanas gadījumā.

Minētais pamatojams ar to, ka nodokļu administrācijai salīdzinājumā ar citiem kreditoriem nav iespējams izmantot citus līdzekļus, lai izvairītos no parāda veidošanās. Piemēram, hipotekārais kreditors var izvērtēt apbūves tiesīgā maksātspēju un attiecīgi vai nu atteikt kredīta piešķiršanu vai arī

samazināt risku, piemērojot paaugstinātu procentu likmi. Tāpat arī pakalpojuma sniedzēji, nesaņemot maksājumus, var nekavējoties pārtraukt pakalpojuma sniegšanu nolūkā samazināt savus zaudējumus. Savukārt nodokļu administrācija nevar aprēķināt nekustamā īpašuma nodokli citādi kā tikai saskaņā ar spēkā esošajām tiesību normām. Ņemot vērā, ka piedzinējs ir pašvaldība un tās finanšu līdzekļi ir paredzēti izlietošanai sabiedrības kopīgajām vajadzībām, nekustamā īpašuma nodokļa parāda pāreja zemes īpašniekam pēc apbūves tiesības izbeigšanās var atrisināt minēto problēmu pilnībā.

Tādējādi lūdzam grozīt atbildes vēstules projektu un piedāvāt Latvijas Republikas Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisijai papildināt likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2. panta vienpadsmito daļu ar otro teikumu šādā redakcijā:

"Ja apbūves tiesība izbeidzas ar zemesgrāmatā reģistrētā apbūves termiņa notecējumu, zemes gabala īpašnieks pārņem apbūves tiesīgā pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokļa pamatparādu, soda naudu un nokavējuma naudu, kas radušies laikā, kad apbūves tiesīgais bija nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs."

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 22. panta pirmās daļas 1. punktu nodokļu administrācijas ierēdnim (darbiniekam) aizliegts par nodokļu maksātāju bez viņa piekrišanas izpaust jebkādu informāciju, kas šim ierēdnim (darbiniekam) kļuvusi zināma, pildot dienesta (darba) pienākumus, izņemot informāciju par nodokļu maksātāja nodokļu parādiem, kas izveidojušies nodokļu revīzijas (audita) vai datu atbilstības pārbaudes rezultātā vai nodokļu maksājumu kavējuma dēļ, norādot nodokļa parāda lielumu, nodokļu maksātāja nosaukumu vai vārdu, uzvārdu un reģistrācijas kodu). Tādējādi zemes īpašnieks var jebkurā brīdī uzzināt par apbūves tiesīgā nekustamā īpašuma nodokļa parādiem. Tomēr, lai dotu iespēju zemes īpašniekam laicīgi reaģēt uz apbūves tiesīgā pretlikumīgu rīcību, ir iespējams papildināt likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 6. pantu ar septīto daļu šādā redakcijā:

"(7) Ja apbūves tiesības spēkā esamības laikā veidojas nodokļa parāds, pašvaldība savlaicīgi (mēneša laikā kopš parāda rašanās) informē par to apbūvei nodotā zemes gabala īpašnieku."

Vienlaikus lūdzam papildināt arī Civillikuma 1129.⁸ panta pirmo daļu ar zemes īpašnieka tiesībām prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē, ja apbūvei tiesīgais savlaicīgi neveic nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

Ir ļoti būtiski nodrošināt nekustamā īpašuma nodokļa samaksas neizbēgamību pilnīgi visos gadījumos, arī apbūves tiesības gadījumā, pretējā

gadījumā valsts mudinās izmantot jauno tiesisko regulējumu – apbūves tiesību – nodokļa optimizācijas shēmās.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

24.04.2017. 14:09

1011

Sanita Šķiltere, padomniece finanšu un ekonomikas jautājumos
67326633, 26313528, sanita.skiltere@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.