



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.konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

21.03.2020. Nr. 202003/SAN1922/NOS202

Uz TAP VSS-201

Tieslietu ministrijai
INFORMĀCIJAI: Finanšu ministrijai

*Par likumprojektu "Grozījumi
likumā "Par nekustamā īpašuma
nodokli"" (VSS-201)*

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un **nesaskaņo** Tieslietu ministrijas likumprojektus "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" (VSS-202) un "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" (VSS-201), LPS iebildumi par abiem likumprojektiem ir skatāmi kopsakarā.

Šajā vēstulē izsakām iebildumus par likumprojektu "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"" (turpmāk – Likumprojekts):

[1] Izstrādājot likumprojektus "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"" un "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" nav ievēroti likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.¹ pantā noteiktie nekustamā īpašuma nodokļa likmju un nodokļa atvieglojumu noteikšanas principi, kas jāievēro pašvaldībām, pieņemot savus saistošos noteikumus. LPS ieskatā grozījumiem abos likumos ir jāatbilst šiem principiem.

Piemēram, Vecpiebalgas novada pašvaldības administratīvajā teritorijā ir 1422 dzīvojamās mājas, par kurām 2020.gadā aprēķināts mājokļa nodoklis EUR 14390, tie ir vidēji EUR 10.12 vienam mājokļa īpašniekam, ko nevarētu saukt par nesamērīgu nodokļu slogu. Turklāt sociāli mazaizsargātās un trūcīgo iedzīvotāju grupas lielākoties dzīvo mājokļos ar zemāku vērtību, zemāku labiekārtojuma līmeni un nodokļa sloga mazināšanos šīs grupas izjutīs vismazāk vai nesajutīs vispār. Savukārt jauno, labiekārtoto, dārgo mājokļu īpašniekiem nodokļu sloga samazinājums būs ievērojams. Taču šādi netiek piemērots sociālās atbildības princips, kurš būtu jāņem vērā vērtējot nodokļa ietekmi uz sociāli mazaizsargāto un trūcīgo iedzīvotāju grupām. No visām 1422 dzīvojamām mājām tikai 202 (14%) atrodas uz dzīvojamās apbūves

zemes, 86% mājokļu atrodas uz zemes, kurai noteikts lietošanas mērķis zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Tātad uz šiem 86% zemes īpašnieku nekustamā īpašuma nodokļa samazinājums par zemi vispār neattieksies.

Grozījumi būs jūtams atvieglojums dārgo mājokļu īpašniekiem Rīgā, Jūrmalā, Pierīgā, bet pārējā valsts teritorijā vienīgā dzīvokļa īpašniekiem ieguvums būs ļoti niecīgs, jo minimālais nodoklis 7 EUR apmērā paliks jebkurā gadījumā. Piemēra, Gulbenes novadā fiziskām personām vidējais aprēķins par ēkām ir 9.80 EUR, vidējais aprēķins par zemi dzīvokļu īpašumos ir 4.25 EUR, kopā vidējais nodoklis par dzīvokli ir 14.05 EUR, potenciālais ieguvums iedzīvotājam par vienīgo dzīvokli ~7 EUR.

Arī efektivitātes principu būs grūti ievērot, jo jaunā regulējuma tehniskā nodrošināšana nebūs samērojama ar ieguvumiem.

[2] Tā kā Likumprojekts paredz speciālo vērtību piemērot tikai gadījumos, kad atbilstoši Likumprojektā paredzētajiem nosacījumiem īpašniekam vai īrniekam ir deklarētā adrese īpašumā vai objektā, bet tā kā speciālā vērtība tiek nesistemātiski noteikt gan kadastra objektiem, gan kadastra īpašumiem, tad šādu objektu un īpašumu sasaiste ar deklarētajām adresēm, turklāt aprēķinot nekustamā īpašuma nodokli pēc vienotiem principiem no nodokļu administrāciju viedokļa ir neiespējama. Lūdzam skatīt visus LPS iebildumus par likumprojektus “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” (VSS-202). Ja Tieslietu ministrijas ieskatā šādu algoritmu piemērošana, lai identificētu primāro mājokli ir iespējama, tad primārā mājokļa regulējumu ir jāpārceļ un likumprojektu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” vienlaikus nosakot, ka katra īpašuma un katra objekta atbilstību primārajam mājoklim, savietojot valsts datu bāzes: Zemesgrāmata, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma, Iedzīvotāju reģistrs, veic Valsts zemes dienests. Papildus ir jānosaka, ka pašvaldībām tiek nodota ne tikai katram īpašniekam piederošā primārā mājokļa speciālā vērtība, bet papildus kadastrālajām vērtībām ir jānodod arī visu objektu, kuru kadastrālā vērtība ir izmantota speciālās vērtības noteikšanā, atlikušās kadastrālās vērtības. Ņemot vērā regulējumu, kas ietverts likumprojektā “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” ārpus Valsts zemes dienesta šīs atlikušās kadastrālās vērtības nav iespējams identificēt. Gadījumā, ja šāds risinājums tiek īstenots, Likumprojekts jāpapildina ar jaunu normu šādā redakcijā: “no valsts budžeta tiek apmaksāti visi faktiskie izdevumi, kas radušies šo likuma grozījumu un ar tiek saistīto grozījumu “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” ieviešanai nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas sistēmā.” Brīdinām, ka tik radikālu izmaiņu ieviešanai, kad nodoklis tiek nevis sistēmiski rēķināts ar

nodokli apliekamajiem objektiem, bet gan jauktā veidā- gan īpašumiem, gan objektiem, turklāt arī to daļām visdažādākajās kombinācijās, izmaksās ārkārtīgi dārgi, kas neatbilst likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.¹ panta pirmās daļas 2)punktā noteiktajam efektivitātes principam.

[3] Ņemot vērā LPS iebildumus par likumprojektu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” (VSS-202), šis likumprojekts neatbilst likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.¹ panta pirmās daļas 1)punktā noteiktajam objektīva grupējuma principam. Jo atkarībā no īpašuma struktūras vai reģistrācijas salīdzināmos apstākļos būs jāparēķina dažāds nodokļa apjoms.

[4] Nav skaidrs, kā turpmāk piemērot likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” (turpmāk - Likums) 3.pantā noteiktās nodokļa likmes mājoklim, būtu nepieciešams paredzēt atšķirīgus NĪN likmju apmērus un piemērošanas kārtību (t.sk. paaugstinātās likmes piemērošanas kārtību).

Vispār nav izprotams kādas likmes ir jāpiemēro speciālajām vērtībām primārajam mājoklim, jo dažu speciālo vērtību sastāvā ir iekļauta arī zemes vērtība, bet citu speciālo vērtību sastāvā tās nav. Šādu vērtību noteikšana pati par sevi rada nevienlīdzīgu attieksmi pret nodokļu maksātājiem.

[5] Nav skaidrs, vai piemērojot speciālo vērtību primārajam mājoklim, būs piemērojami arī Likuma 5.pantā noteiktie nodokļa atvieglojumi trūcīgām / maznodrošinātām personām, politiski represētajām personām un citām personu grupām un objektiem saskaņā ar pašvaldību izdotiem saistošiem noteikumiem?

[6] Likumprojekts paredz konceptuāli jaunu pieeju nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk - NĪN) piemērošanā:

1. Pašvaldībām noteiktas jaunas funkcijas NĪN noteikšanā: izvērtēt - kura vērtība piemērojama NĪN aprēķināšanai – kadastrālā vērtība vai speciālā vērtība, kā arī identificēt objektu, tā daļu, kuram piemērojama attiecīgā vērtība. Būtiski sarežģīsies pašvaldību nodokļu administrācijas darbs – būs nepieciešams veikt dzīvošanai izmantoto nekustamo īpašumu (dzīvokļu īpašumi, dzīvojamās mājas un zeme zem tiem) izvērtējumu par to, kāda vērtība piemērojama nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk – NĪN) NĪN aprēķināšanai – kadastrālā vērtība vai speciālā vērtība, kā arī identificēt objektu, tā daļu, kuram piemērojama attiecīgā vērtība.
2. NĪN par zemi paredzēts noteikt atsevišķi zemes vienības daļai, kurai noteikts dzīvojamās apbūves lietošanas mērķis, un atsevišķi zemes vienības daļām, kurām noteikti citi lietošanas gan normatīvais regulējums neparedz noteikt kadastrālo vērtību atsevišķi katram lietošanas mērķim. Bez tam pastāv reāls risks, ka šāda pieeja izsauks īpašnieku vēlmi rosināt zemes lietošanas mērķu maiņu nolūkā optimizēt nekustamā īpašuma nodokli.

3. Noteiktām īpašumu kategorijām (dzīvokļa īpašumiem, kuru sastāvā ir zemes domājamā daļa, telpu grupām, kas atrodas ēkās, kuras nav sadalītas dzīvokļa īpašumos, un piekritīgā zeme ir tajā pašā nekustamā īpašuma sastāvā) NĪN paredzēts noteikt nevis atsevišķi katram objektam, kā tas ir šobrīd, bet gan objektu komplektam (ēkas daļa + zemes daļa), kas rada nepieciešamību grozīt arī citus normatīvos aktus, piemēram, Rīgas brīvostas likuma 4. panta 7.daļu, kas nosaka, ka par zemi Rīgas brīvostas teritorijā nekustamā īpašuma nodokli maksā Rīgas brīvosta (bet par ēkām maksātājs saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” ir īpašnieks).
4. Iepriekš minētā jaunā NĪN piemērošanas pieeja papildus rada nepieciešamību izstrādāt attiecīgu regulējumu likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” (turpmāk Likums) 3.pantā, paredzot atšķirīgus NĪN likmju apmērus un piemērošanas kārtību (t.sk. paaugstinātās likmes piemērošanas kārtību).
5. Ieviests jauns NĪN piemērošanas kritērijs – zemesgrāmatā reģistrēts īres līgums un īrnieka dzīvesvietas deklarēšanās fakts īpašumā. Izvērtējot nepieciešamo datu pieejamību zemesgrāmatā un to automātiskas apstrādes iespējas, jāsecina, ka zemesgrāmatā reģistrētie dati bieži ir nepilnīgi vai pat to nav vispār (līdz šim normatīvie akti precīzi neuzskaitīja obligāti reģistrējamo datu apmēru), līdz ar to īres līgumu un īrnieku datu apstrāde automātiski nav iespējama. Secināms, ka šī kritērija piemērošana NĪN noteikšanā nav iespējama līdz brīdim, kad administrēšanai nepieciešamie dati būs korekti reģistrēti attiecīgajos reģistros (zemesgrāmatā vai citos) .
6. Tiek mainīta NĪN noteikšanas kārtība kopīpašumā esošām dzīvojamām mājām. Šobrīd saskaņā ar Likuma 4.panta ceturto daļu persona maksā nodokli atbilstoši savai domājamai daļai kopīpašumā, t.i. gan par ēkas dzīvojamo platību, gan ēkas nedzīvojamām telpām (tai skaitā veikalus vai frizētavu) gan zemi. Savukārt no likumprojekta izriet, ka NĪN kopīpašniekam būs nosakāms par reālo īpašuma daļu – telpu grupu, ko viņš lieto un kurā viņš ir deklarējis dzīvesvietu, kā arī par tai piekritīgo zemi. Šāds regulējums reāli nav administrējams ne juridisku ne tehnisku iemeslu dēļ.

[7] Ja tomēr, neskatoties uz minētajām problēmām tiek nolemts virzīt šādus jauninājumus, vispirms būtu nepieciešams izvērtēt:

1. vai esošā nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas sistēma NĪNO vispār tehniski pieļautu tik apjomīgas izmaiņas,
2. izmaiņu ieviešanas iespējamo termiņu,
3. izmaiņu ieviešanas izmaksas un nepieciešamā finansējuma avotus.

[8] Tiek saskatīti riski, ka realizējot likumprojektā paredzētos principus, nodokļa maksātāji tiks nostādīti nevienlīdzīgā situācijā, kur NĪN apmēri būtiski atšķirsies atkarībā no tā, vai īpašums reģistrēts vienā vai vairākos zemesgrāmatu nodaļumos. Šādā gadījumā ir jāparedz vienkāršota kārtība īpašumu apvienošanai vienā īpašumā.

[9] Likumprojektā piedāvātais risinājums pieļauj lielas iespējas nodokļa maksātājiem manipulēt ar datiem, veicot noteiktas darbības (īpašuma sastāva formālas izmaiņas, deklarēšanās, fiktīvu īres līgumu reģistrēšana, īres līgumu slēgšana ar ģimenes locekļiem, zemes lietošanas mērķu maiņas rosināšana u.c.), nodokļa optimizēšanas nolūkā.

[10] Prognozējams būtisks NĪN pieaugums fizisko personu īpašumiem, kuri netiks klasificēti kā “primārais mājoklis”, kā arī uzņēmējdarbībā izmantotiem nekustamajiem īpašumiem, likumprojekts šo problēmu nerisina, tieši otrādi, NĪN samazinājuma “primārajiem mājokļiem” iespējamību pamato ar to, ka šo samazinājumu kompensēs pieaugošais NĪN par citiem īpašumiem.

[11] Tieslietu ministrija nav pamatojusi neapliekamā minimuma sliekšni 100 000,- eur vieniem objektiem/ īpašumiem un daļai zemju- 10 000, -eur. Pašvaldību ieskatā tam ir jābūt ekonomiskajam pamatojumam. Ļoti daudzas pašvaldības norāda, ka viņu teritorijā nevienam mājoklim šobrīd spēkā esošā kadastrālā vērtība nesasniedz 100 000,- eur. Atsevišķas pašvaldības uzskata, ka vērtības sliekšnis 100 000,- eur ir par augstu.

[12] Likumprojektā maldinoši var nonākt pie secinājuma, ka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli tiek uzlikts īrniekam, nevis privātīpašuma īpašniekam. Ja tas tā arī ir domāts, tad tā ir tik konceptuāla izmaiņa, kas izjauc visu esošo nodokļa sistēmu. Turklāt ļoti daudzas pašvaldības norāda, ka nav informētas, ka jel kāds īres līgums šobrīd būtu nostiprināts zemesgrāmatā. Ļoti daudzās pašvaldībās nekustamā īpašuma nodokli par neprivatizētiem daudzdzīvokļu māju dzīvokļiem maksā apsaimniekotājs, maksājumu iekasējot no īrniekiem. Ja nodoklis būs jāmaksā katram īrniekam atsevišķi, tas būtiski palielinās darba apjomu nodokļu administratoram veicot aprēķinu un administratīvās izmaksas par NĪ maksāšanas paziņojumu izsūtīšanu katram īrniekam, kā arī par nodokļu piedziņu.

[13] Anotācijā Tieslietu ministrija ir minējusi absolūti apgalvojumu: “Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2. pantu pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli var gulties kā uz nekustamā īpašuma īpašnieku, tā arī uz nekustamā īpašuma tiesisko valdītāju. Savukārt situācijās, kad nekustamais īpašums atrodas citas personas lietošanā (ir izīrēts), nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs ir īrnieks. Minēto paredz arī likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11. panta piektā daļa.”

LPS ieskatā, ja Likumprojekta autori pieļauj tik rupju kļūdu esošās situācijas aprakstā, tas var izskaidrot abu projektu daudzās kļūdas, neatbilstības acīmredzamās

pretrunas, tomēr tas nav pieļaujami likumprojektiem, kuru autors ir Tieslietu ministrija.

[14] Dzīvokļa īpašuma un dzīvojamo telpu grupas speciālā vērtība nodoklim ietver arī zemes vienības vērtības daļu, apgalvojums, ka tas atvieglo nodokļa administrēšanu nav pamatots, jo maksāšanas paziņojumus atsevišķi katram personas kontam nesūta.

[15] Neskatoties uz Tieslietu ministrijas apgalvojumiem, ka par primāro mājokli līdz 100 000 eur speciālās vērtības sliekšnim nebūšot jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, Tieslietu ministrija nesniedz nekādu izskaidrojumu par šobrīd Likumā paredzēto minimālo nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Piemēram palīgēkas un jo īpaši nedzīvojamo ēku palīgēkas primārajā mājoklī neietilpst, var veidoties situācija, ka daudzi īpašnieki saņems maksāšanas paziņojumu par minimālo maksājumu 7 EUR un tādu maksāšanas paziņojumu viņi saņem arī šobrīd. Piemēram Daugavpils novadā 2019.gadā 6088 nodokļa maksātājiem, jeb aptuveni 28% no visiem nodokļa maksātājiem tika piemērots minimālais nodokļa maksājums 7 EUR. Primārajam mājoklim piemērotā speciālā kadastrālā vērtība neatbrīvo nodokļa maksātāju no pienākuma veikt nodokļa maksājumu vismaz 7 EUR apmērā, tādā veidā diskriminējot šo primāro mājokļu īpašnieku grupu. Atsevišķas pašvaldības rosina, lai 100% nav atbrīvoti no NĪN maksājuma visi īpašnieki, bet tiktu saglabāts minimālais NĪN maksājums pašvaldībā, kā tas ir bijis līdz šim. Līdz šim tie bija 7 eur, šo summu atsevišķas pašvaldības rosina palielināt – vismaz 10 eur un uz augšu.

[16] Nav sistēmiski atrisināts jautājums par garāžām: ar nekustamā īpašuma nodokli apliks garāžas, kuras ir kā atsevišķa būve, bet tās garāžas, kuras iebūvētas dzīvojamā mājā, neapliks. Tāda pat situācija būs ar garāžām kuras ir dzīvokļa īpašuma sastāvā un nav vai arī ir cita dzīvokļa īpašuma sastāvā. Arī noliktavas, kas ir saistītas ar dzīvokļiem bieži ir cita dzīvokļu īpašuma sastāvā. Izsludinātie “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” neparedz grozīt likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta 1.² punktu un 3.¹punktu, neiekļaujot individuālo dzīvojamo māju garāžas primārajā mājoklī, līdz ar to fiziskām personām tiks veikts NĪN aprēķins par garāžām 0,2% apmērā un tas sastādīs minimālo maksājumu EUR 7,00 apmērā.

[17] Nav risināti gadījumi, kad personai ir viens mājoklis, bet taksācijas gada laikā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrē jaunu (otru) nekustamo īpašumu un tajā persona deklarē savu dzīves vietu. Kādā veidā tiek veikts nekustamā īpašuma nodokļa pārrēķins un vai tāds ir jāveic? Likumprojektā nav minēts kādā brīdī tiek fiksēta deklarētā dzīvesvieta. Ņemot vērā elektronisko pakalpojumu “Dzīvesvietas deklarēšana”, personai ir iespēja ne tikai katru dienu deklarēt citu dzīvesvietu, bet to var darīt arī katru stundu. Ņemot vērā, ka

likumprojektā nav noteikts precīzs termiņš, no kura brīža nekustamais īpašums tiek uzskatīts par personas primāro mājokli pašvaldības izsaka priekšlikumu:

3.² panta trešās daļas 1.punktā un 2.punktā aiz vārdiem “savu dzīvesvietu” papildināt ar vārdiem “taksācijas gada 1.janvārī plkst.0.00”.

[18] Piedāvātie grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 107.pantā paredz, ka speciālo kadastrālo vērtību aprēķina tikai dzīvojamās apbūves zemei: individuālo vai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei pilsētās un ciemos, bet par viensētām nav padomāts nemaz. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijā šāds zemes lietošanas mērķis nav paredzēts, savukārt klasei “Apbūves zeme” ir noteiktas grupas Individuālo dzīvojamo māju, Daudzdzīvokļu māju, Komercedarbības objektu, Sabiedriskas nozīmes objektu, Ražošanas objektu, Satiksmes infrastruktūras un Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme. Piemērojot šo normu, speciālā kadastrālā vērtība var tikt aprēķināta tikai individuālo dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju apbūves zemei, kas diskriminēs primāro mājokļu īpašniekus ārpus pilsētu un ciemu teritorijām, kur šādi lietošanas mērķi zemei ir noteikti reti un visa apbūve pamatā ir veidota uz lauksaimniecības vai mežsaimniecības zemes. Atsevišķas pašvaldības ierosina noteikt speciālo vērtību primārajam mājoklim attiecināt arī uz lauku zemēm ar lietošanas mērķi “Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”, nosakot neapliekamo zemes platību (līdz 2000 m²). Citas pašvaldības rosina laukos noteikt minimālo neapliekamo platību, piemēram, 0,3 ha apmērā vai 1000 EUR neapliekamo minimumu zemes vienībai, uz kuras atrodas dzīvojamā māja. Viensēta arī ir mājoklis un tā uzturēšanai vajag zemi.

[19] Prasību īres tiesības nostiprināt zemesgrāmatā nav racionāli attiecināt uz pašvaldības dzīvokļu īrniekiem. Savukārt atbilstoši Projektā esošā jaunā 3.² panta trešās daļas 2.apakšpunktam, kurā norādīts, ka [...], kuru fiziskā persona lieto saskaņā ar īres līgumu un īres tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā, [...]. Tādejādi secināms, ka uz fiziskām personām, kuras ir dzīvokli vai mājokli no pašvaldības un ir noslēgti īres līgumi (īres līgumi nav nostiprināti zemesgrāmatā) speciālās vērtības nodoklim netiks piemērota. Savukārt visu šo īres līgumu nostiprināšana Zemesgrāmatā ir ne tikai laikietilpīga, bet arī resursu ietilpīga.

Pašvaldības rosina Papildināt pārejas noteikumus ar 77.pantu šādā redakcijā:

“77. Noteikt, ka par šā likuma 3.2 panta trešās daļas 2.punktā minētā īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā saskaņā ar īres līgumu nav attiecināma uz pašvaldību īpašumā esošajiem izīrētajiem objektiem”.

Pašvaldība nav pielīdzināma jebkuram dzīvojamās telpas izīrētājam, jo pašvaldība, izīrējot tai piederošo dzīvojamo telpu, sniedz palīdzību iedzīvotājiem, kuriem nav citas dzīvojamās telpas, un kuri nespēj saviem spēkiem atrisināt dzīvesvietas jautājumu. Bez tam paredzēto, ka īres tiesības minētajā gadījumā būs jānostiprina Zemesgrāmatu nodaļumā, uzskatām, ka Zemesgrāmatu nodaļai tiks uzlikts liels administratīvais slogs, jo sociālo dzīvojamo telpu īres līgumi saskaņā ar likuma “Par

sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” 11.panta otro daļu tiek noslēgti uz laiku, kas nav ilgāks par 6 mēnešiem, un to atjauno, ja pēc līguma termiņa izbeigšanās īrnieks un viņa ģimenes locekļi nav zaudējuši tiesības īrēt sociālo dzīvokli. Pašvaldības dzīvojamā telpa kvalificētiem speciālistiem tiek izīrēta uz laiku līdz 3 gadiem vai līdz darba tiesisko attiecību izbeigšanās termiņam, kā to paredz likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 21.3 panta pirmā daļa. Piemēram, saskaņā ar Jelgavas pilsētas saistošo Nr.11-21 “Jelgavas pilsētas pašvaldības palīdzības dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā sniegšanas kārtība” 25.1 punkta nosacījumiem pašvaldības dzīvojamā telpa tiek izīrēt uz laiku līdz 1 gadam.

[20] Papildināt pārejas noteikumus ar 78.pantu šādā redakcijā:

“78. Tieslietu ministrijai līdz 2021. gada 1.jūlijam katrai pašvaldībai nodrošināt pielāgotu programmatūru, tajā skaitā primārā mājokļa prognozes un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam 2022.gadam.

[21] Atbilstoši likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.². panta jaunajai redakcijai nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana prasīs no nodokļu administrācijas nekustamā īpašuma individuālo analīzi - īpašnieka deklarētās dzīvesvietas adreses pārbaudi. Gadījumā, ja īpašumā nav deklarēts nekustamā īpašuma īpašnieks, bet deklarēta cita persona, tad papildus vajadzēs pārbaudīt Zemesgrāmatas datus, apskatot, vai ir reģistrēts īres līgums. Tas papildus prasīs daudz laika, un nebūs iespējams tehniski sagatavot un nosūtīt maksāšanas paziņojumus līdz likumā noteiktajam laikam. Ir liela varbūtība, ka palielināsies tehnisko kļūdu skaits.

[22]Izvērtējot jaunus likumprojektus, rodas jautājumi attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) administrēšanu konkrētās situācijās, kad likumā nav skaidri noteikta kārtība, kā tā tiks piemērota:

1) ja primārais mājoklis ir fiziskai personai piederoša viena dzīvokļa māja, kurā īpašnieks ir deklarējis savu dzīvesvietu un speciālo vērtību nodoklim piemēro primārajam mājoklim, tad attiecīgi NĪN aprēķina no dzīvojamās mājas speciālās vērtības nodoklim,

- vai juridiskai personai, kurai pieder domājamās daļas no šīs pašas dzīvojamās mājas, (un kurai ir noteikta speciālā vērtība) arī tiks rēķināts NĪN pēc tās pašas speciālās vērtības?

(piemēram, dzīvojamā māja pieder ½ fiziskai personai un ½ juridiskai personai)

2) ja jāveic NĪN pārrēķins ar nākamo mēnesi fiziskai personai, kas mājoklī deklarējas taksācijas gada laikā,

- no kādas vērtības rēķinās NĪN, ja mājoklim nav noteikta speciālā vērtība kā primārajam mājoklim uz 1.janvāri (aprēķins no kadastrālās vērtības, vispārējais gadījums)?

(piemēram,1) ja īpašumu atsavina (maksātnespēja, izsole) ir iegūts taksācijas gada laikā; 2) lietošanas veida maiņa)

3) ja fiziska persona irē no pašvaldības, valsts un īres līgums stājas spēkā gada vidū (noslēdzot jaunu īres līgumu taksācijas gadā, īrnieks nav/nevar deklarēties uz 1.janvāri),

- no kādas vērtības rēķinās NĪN, ja mājoklim nav noteikta speciālā vērtība kā primārajam mājoklim uz 1.janvāri (aprēķins no kadastrālās vērtības, vispārējais gadījums)?

4) ja īpašnieks ir deklarēts tikai vienā telpu grupā,

- vai speciālā vērtība tiks noteikta visam mājoklim?

(piemēram divu dzīvokļu mājai, kurā reāli dzīvo tikai viena māsasaimniecība, viens īpašnieks, bet deklarēts vienā telpu grupā)

5) ja vienā īpašuma adresē ir reģistrētas divas dzīvojamās mājas (īpašnieks ir deklarēts šajā adresē),

- vai speciālā vērtība tiks noteikta abām mājām?

6) persona (īpašnieks) miris, bet mantojums nav nostiprināts uz jauno īpašnieku Zemesgrāmatā (mantinieki uz 1.janvāri vēl nav/nevar deklarēties mājoklī),

- no kādas vērtības rēķinās NĪN, ja mājoklim nav noteikta speciālā vērtība kā primārajam mājoklim uz 1.janvāri?

7) ēkas - jaunbūves (šobrīd līdzīgas problēmas ir pašvaldībās, kurās ir noteikta paaugstināta likme, saistībā ar deklarēšanos),

- ja ēka ir reģistrēta kadastrā kā jaunbūve, vai tai tiks piemērota speciālā vērtība, ja tajā nebūs/nevar neviens deklarēties?

- ja ēka nav reģistrēta kadastrā kā jaunbūve (bet ir ieraksts Zemesgrāmatā kā jaunbūve), vai tai tiks piemērota speciālā vērtība, ja tajā nebūs/nevar neviens deklarēties?

[23] Neskaidrs ir jautājums par mirušām personām piederošo mājokli, vai tāds tiks atpazīts un speciālā vērtība netiks vai tiks piemērota.

[24] Pašvaldības aktualizē jautājumu par mājokļiem, kuri pieder mirušām personām. No vienas puses daļa mantinieku ilgstoši nekārto mantojumu lietas, no otras puses mantojuma lietas kārtošana un īpašuma tiesību ierakstīšana Zemesgrāmatā prasa ievērojamus līdzekļus, turklāt Zemesgrāmatu nodevas tiek aprēķinātas no Kadastrālās vērtības, nevis speciālās vērtības. Pašvaldības norāda, ka mantošanas gadījumos mantinieki ir dažādās situācijās – vieniem tas ir un būs vienīgais mājoklis, citiem tas būs kārtējais mājoklis. Gadījumos, kad mantiniekiem tas ir kārtējais mājoklis, dažas pašvaldības rosina tādos gadījumos nepiemērot speciālo vērtību. Savukārt citas norāda, ka gadījumos, kad īpašnieks ir miris, bet ar viņu kopā dzīvojošajiem radiniekiem tas pēc būtības ir vienīgais vai primārais mājoklis, bet mantojuma lietu vai nu nav iespējams līdz kārtējā gada 1.janvārim nokārtot vai nav iespējams finansiālu iemeslu dēļ, neizmantot speciālo vērtību, nebūtu godīgi, bet projekts to neparedz.

[25] Likumprojekta anotācijā minēts, ka “jau šobrīd pie esošajām nodokļa likmēm un kadastrālajām vērtībām nodokļa slogs ir nesamērīgs”. Bet, piemēram, Liepājā par dzīvokli, kuru var uzskatīt par “primāro” šobrīd “nodokļa slogs” ir līdz 10 EUR

mēnesī. Atkarīgs no atrašanās vietas un kvadrātmetriem. Privātmājām (parastajā gadījumā) lielākā nodokļa daļa jāmaksā par zemi.

[26] Liepājas pilsētas pašvaldība neatbalsta lēmumu vienlaicīgi pieņemt grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā un likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”. Pirms grozījumiem likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” pašvaldība vēlas saņemt izvērtēšanai īpašumu prognozētās kadastrālās vērtības, kuras tiks aprēķinātas pēc jaunās kadastrālās vērtēšanas metodikas. Pašvaldība vēlas izvērtēt prognozēto NĪN pieaugumu juridisko personu īpašumiem, kā arī izvērtēt “speciālās vērtības” piemērošanu NĪN aprēķinos. Pašvaldība uzskata, ka Liepājas pilsētā nebūs daudz tādu dzīvokļu īpašumu, kuru kadastrālā vērtība pārsniegs 100 000 EUR dzīvoklim un 10 000 EUR zemei. Bet NĪN par dzīvokļiem, turklāt no jaunajām kadastrālajām vērtībām būs jāmaksā nepilsoņiem, kuriem nav personas koda un deklarētās dzīvesvietas Liepājā, dzīvokļu īpašniekiem, kuriem deklarētā dzīvesvieta norādīta ārpus Latvijas, īpašniekiem, kuri dzīvokļus izmanto saimnieciskajā darbībā (vairumā gadījumu- tūristu izmitināšanai). Dzīvokļu īpašnieki, kuru dzīvokļi tiks klasificēti kā “primārais” nekustamā īpašuma nodokli nemaksās, bet ikdienā izmantos pašvaldības infrastruktūru, vēlēšies, lai tiktu sakoptas ielas, parki, skvēri, puķu dobes, izvietoti svētku rotājumi utt. Tādejādi vairojot patērētāju sabiedrību, kura tikai prasīs, bet ar savu ieguldījumu nepiedalīsies.

[27] Tā kā no 2022. gada stāsies spēkā jaunās palielinātās kadastrālās vērtības, pašvaldības vēlas zināt – konkrēti kurām nodokļa objektu grupām būs ievērojamākais kadastrālo vērtību kāpums. No Anotācijas 1.pielikuma ir secināms ka ēku, kas nav mājoklis kadastrālas vērtības vidēji dubultosies. Tātad arī komercdarbībai un ražošanai - vai gatavojot šo likumprojektu notika konsultācijas ar uzņēmējiem?

[28] Pašreizējās izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa likuma projektā vieš bažas, ka būtiski pieaugs NĪN juridiskām personām, kurām tā jau šis nodoklis ir stipri augsts. Uzņēmumi būtu jāpasargā no strauju nodokļu kāpuma, jo tas var radīt draudus to pastāvēšanai un kopējai valsts ekonomikai.

[29] Likumprojektā nav norādītas atsaucis un loģiskas sasaistes ar likuma 3.panta (piemēram, 1.4. un 1.6 daļas) regulējumu attiecībā uz paaugstinātās nodokļa likmes un papildlikmes piemērošanu atsevišķos likumā noteiktajos gadījumos. Nav saprotams, kā tiks piemērotas minētās nodokļa likmes, ja nodokļa bāze būs “0”. Minētajās situācijās zūd īpašnieku motivēšanas instruments, kas mudinātu īpašniekus savus īpašumu uzturēt tādā stāvoklī, kādu par pienākumu uzliek normatīvie akti.

[30] Par 2022.gada prognozētajām kadastrālajām vērtībām un speciālajām vērtībām nav iespējams izteikt viedokli, jo nav zināmi pieņēmumi prognozējot 2022.gada kadastrālās vērtības un speciālās vērtības. Tāpat Tieslietu ministrija nav norādījusi pieņēmumus, kādi izmantoti atlasot ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamos objektus, kā arī prognozējot nekustamā īpašuma nodokli, pat par piemērotajām nodokļa likmēm nav sniegts skaidrojums. Nav pamatoti likumprojekta “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”” 1.pielikuma tabulā norādītie dati par

pašvaldību provizoriskajiem ieņēmumiem. Sniedzam dažas no pašvaldību norādītajām neatbilstībām:

1. Piemēram, tabulā ir salīdzināta faktiski iekasētā NĪN apmērs pret Tieslietu ministrijas teorētiski aprēķināto NĪN, tādējādi iegūstot nepamatoti augstus NĪN izpildes rādītāju – 123%. 2018.gada NĪN maksājumu izpilde mājokļiem Rīgā ir 93%, kas aprēķināts attiecinot faktiski iekasētā NĪN summu pret reāli aprēķināto NĪN summu.
2. Arī Ventspils pilsētas skatījumā, aprēķini nav korekti, jo tabulā ir salīdzināts faktiski iekasētā NĪN apmērs pret Tieslietu ministrijas teorētiski aprēķināto, iegūstot neprecīzus NĪN izpildes rādītājus. Piemēram, Ventspils pilsētas pašvaldībai uzrādīts 2018.gada NĪN par mājokli izpildes koeficients (iekasējamība) 85% apmērā, tomēr saskaņā ar Ventspils pilsētas pašvaldības 2018.gada NĪN datiem, NĪN maksājumu izpilde mājokļiem ir 98% (procents aprēķināts attiecinot faktiski iekasētā NĪN summu par mājokli pret reāli aprēķināto NĪN summu).
3. Pēc šobrīd pašvaldības nodokļu administrācijai pieejamā informācijas, nav iespējams izvērtēt, cik pamatoti ir pašvaldību provizoriskie ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk NIN) 2022.gadam, ņemot vērā Tieslietu ministrijas piedāvājumu atcelt vai būtiski samazināt NIN primārajiem mājokļiem. NIN administrēšanas programmā “NINO” nav pieejami filtri, kuri ļautu noteikt, cik nekustamā īpašuma nodokļa maksātāji ir deklarējuši dzīvesvietu savā īpašumā, tātad kaut vai pēc šī brīža kadastrālām vērtībām un personu reģistra datiem, cik būtu primārie mājokļi un zeme, kurus neapliks ar nekustamā īpašuma nodokli. Nekur citur, izņemot šo Tieslietu ministrijas tabulu nav pieejama informācija par projekta kadastrālajām vērtībām NIN nodoklim 2022.gadam. Nav skaidrs, vai projekta vērtībās un NIN aprēķinā ir ievērtēts tas, ka saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta 2.daļu ir ēkas un zeme, kura netiek aplikta ar nekustamā īpašuma nodokli jeb šajā vērtību kopsummā ir iekļauta kadastrālās vērtības un NIN aprēķins visām ēkām un zemei.
4. Daugavpils novada dome sniedz sekojošus komentārus par aprēķinu:
 - Tieslietu ministrijas provizorisko ieņēmumu no nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinā (turpmāk – aprēķinā) ir norādīts, ka Daugavpils novada pašvaldībai 2022.gadā nav prognozējami nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk – nodokļa) ieņēmumi par mājokļiem. Lai gan precīzs prognozētais kadastrālo vērtību kāpums nav zināms, ņemot vērā esošās kadastrālās vērtības, kur lielākā kadastrālā vērtība mājoklim pašvaldībā ir 51772 EUR, Tieslietu ministrija ir piedāvājusi pašvaldības budžetam iespējami sliktāko scenāriju, pieļaujot, ka visi ar mājokļa likmi aplikamie objekti būs klasificējami kā primārais mājoklis. Analizējot detalizētāk, speciālā kadastrālā vērtība varētu tikt piemērota tikai 6628 no mājokļiem (46% no visiem mājokļiem) ar kopējo kadastrālo vērtību 16264420 EUR, kuros, pēc aktuālajiem datiem, vismaz viena persona ir

deklarējusi dzīvesvietu. Pārējiem 7936 mājokļiem ar kopējo kadastrālo vērtību 14912432 EUR speciālā kadastrālā vērtība nevarētu tikt piemērota, tā kā neviena persona tur savu dzīvesvietu nav deklarējusi. Līdz ar to var secināt, ka dati par mājokļu kadastrālajām vērtībām aprēķinā nav savietoti ar datiem par mājokļos deklarētajām personām.

- Pašvaldībai nav skaidrs aprēķinā norādīto 2018.gada mājokļu un ēku kopējās kadastrālās vērtības datu avots. 2018.gadā pašvaldībā ar mājokļu kopējā kadastrālā vērtība bija 34582842 EUR (aprēķinā – 37033122 EUR) un ēku kopējā kadastrālā vērtība bija 11508978 EUR (aprēķinā – 9497264 EUR). Kopējā aprēķinā norādītā 2018.gada mājokļu un ēku kopējā kadastrālā vērtība ir 46091820 EUR, kamēr pēc pašvaldības datiem tā bija 46530386 EUR. Pašvaldība pieņem, ka atšķirība radusies, tādēļ, ka Tieslietu ministrija aprēķinā nav ņēmusi vērā likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” paredzētos ar nodokli neapliekamos nekustamos īpašumus un personas, kurām nodoklis par apliekamiem objektiem nav jāmaksā.
- Pašvaldība nepiekrīt aprēķinā norādītajiem nodokļa iekasējamības koeficientiem mājokļiem un ēkām. Aprēķinot tos Tieslietu ministrija 2018.gadā iekasēto nodokļa apjomu attiecināja pret kopējo nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību, kas reizināta ar pamatlikmi. Tā kā 2018.gadā mājokļu kopējā kadastrālā vērtība bija 34582842 EUR un ēku kopējā kadastrālā vērtība bija 11508978 EUR (sk. iepriekšējo punktu), saskaņā ar faktiski aprēķināto nodokli 2018.gadā, ir sekojoši nodokļa iekasējamības koeficienti:
 - mājokļiem 95% (Tieslietu ministrijas aprēķinos 89%),
 - ēkām iekasējamības koeficients ir 87% (Tieslietu ministrijas aprēķinos 107%, kas pēc būtības nav iespējams).
- Ņemot vērā iekasējamības koeficientu mājokļiem (95%), to mājokļu, kuriem nevar tikt piemērota speciālā kadastrālā vērtība, kopējo kadastrālo vērtību (14912432 EUR), prognozējamo kadastrālās vērtības pieaugumu par 20% (pieaugums noteikts, pamatojoties uz aprēķinā norādītajām prognozējamo kadastrālo vērtību izmaiņām ēkām, tā kā ēkām speciālā kadastrālā vērtība ar regulējuma izmaiņām arī turpmāk netiks piemērota), prognozējamais 2022.gada nodoklis par mājokļiem varētu būt 34000 EUR (aprēķinā 0 EUR).
- Ņemot vērā iekasējamības koeficientu mājokļiem (87%), korektu ēku kopējo kadastrālo vērtību 2018.gadā (11 508 978 EUR) un prognozējamo kadastrālās vērtības pieaugumu par 20%, prognozējamais 2022.gada nodoklis par ēkām, varētu būt 180231 EUR (aprēķinā 171633 EUR).

- Lai gan arī aprēķinot nodokļa par zemi prognozējamo nodokli 2022.gadā Tieslietu ministrija nav ņēmusi vērā likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” paredzētos gadījumus, kad zeme ar nodokli netiek aplikta vai personai nodoklis nav jāmaksā, pašvaldība aprēķinu pieņem, jo, nezinot kadastrālo vērtību zemei prognozi 2022.gadam, uzskata par neiespējamu noteikt zemes prognozējamās speciālās kadastrālās vērtības un kadastrālās vērtības sadalījumu.
 - Kopumā nodokļa prognoze 2022.gadam Daugavpils novada pašvaldībai, ņemot vērā piedāvājumu atcelt vai būtiski samazināt nodokli primārajiem mājokļiem, pēc pašvaldības aprēķiniem varētu būt par 34 016 EUR lielāka nekā aprēķinā piedāvāts.
5. Šobrīd Valkas novadā ir spēkā saistošie noteikumi, kas nosaka, ka nodokļa likme mājoklim ir 0.3%. Ja mājokļa kadastra vērtība tiks pielīdzināta tirgus vērtībai, būs jāsamazina nodokļu likme, jo iedzīvotāju maksāspēja ir ļoti zema. Turklāt, pieņemot to, ka kadastra vērtība paaugstināsies par ~ 50%, Valkas novadā, mājokļi, kuri pārsniegs 100 tūkstošus, būs ne vairāk par 10, līdz ar to ieņēmumi nebūs atbilstoši Tieslietu ministrijas prognozei.
 6. Pirmkārt, ievērojot straujo Teritoriāli administratīvās reformas virzību Saeimā, būtu nepieciešams precizēt likumprojekta “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma 1.pielikumu un tajā veiktos aprēķinus. Pieņemot, ka daudzos jauni veidotos novados (tai skaitā Pierīgas reģionā) būtiski mainīsies īpašuma struktūra un apjoms, būtiski palielinot zemes platības, tas konceptuāli mainīs aprēķinus un ļaus precīzāk noteikt potenciālos ieguvumus vai zaudējumus katrai pašvaldībai, atbalstot speciālās vērtības nodokli.
 7. Papildus, būtu vēlams noteikt, ka pirms šādu likumprojektu tālākas virzības, Valsts zemes dienests ir veicis faktiskus (nevis provizoriskus) īpašumu kadastrālās vērtības pārrēķinu atbilstoši Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra noteikumiem Nr.103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” vairāk kā 50% īpašumu. Šobrīd, grozījumu anotācijā norādītais pieņēmums, ka nekustamā īpašuma ieņēmumi pieaugs no nekustamā īpašuma nodokļa par ēkām neiztur kritiku. Piemēram, Brocēnu novada kontekstā (provizoriski aprēķinātā) kopējā īpašumu kadastrālā vērtība kritīsies no 47 844 782 euro uz 43 681 332 euro, jeb par 4 163 450 euro. Tādejādi, nav skaidrs, kā pie nodokļa likmes 0,2 pašvaldības ieņēmumu varētu pieaugt.
 8. Vecpiebalgas novada pašvaldībai ir iebildumi par Tieslietu ministrijas aprēķinātajiem nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem. Pēc Tieslietu ministrijas datiem Vecpiebalgas novada pašvaldībai 2018.gadā prognozētais nekustamā īpašuma nodoklis bija EUR 311053, taču pašvaldības aprēķinātā nodokļa prognoze, kāda tika nosūtīta Finanšu

ministrijai - EUR 205872. Ja ir kļūdaini pārbaudāmie dati, tad cik ticamas var būt prognozes nodokļa aprēķinam 2022.gadā?

9. Olaines novada pašvaldība norāda, ka grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (likumprojektā) 103., 104., 105. un 106.pantā neatbalstām, jo novadā dzīvojamajām mājām vai dzīvojamo telpu grupām nav tik augstas kadastrālās vērtības, lai no tās vēl varētu atņemt 100 000 euro un vēl pāri paliktu summa ko aplikēt ar nodokli. Ja arī dzīvojamajām mājām vai dzīvojamo telpu grupām kadastrālās vērtības celsies par 40-50%, arī tad pašvaldības budžetā būs lieli zaudējumi no neiegūtā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem. Līdzīga situācija ir arī ar 107.pantā noteikto dzīvojamās apbūves zemi. Līdz ar to pašvaldība pauž viedokli, ja likumprojektā paredzētie grozījumi tiks apstiprināti un stāsies spēkā, pašvaldības budžetā netiks iekasēti ievērojami nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi, kas savukārt samazinās arī pašvaldības budžeta izdevumu sadaļu.
10. Ķekavas novada pašvaldība, iepazīstoties ar Tieslietu ministrijas sagatavoto aprēķinu, norāda, ka nav skaidra aprēķina metodika, iekļautie dati ir vispārīgi. Ķekavas novada pašvaldībā no 2019.gada 1.janvāra stājās spēkā jauni saistošie noteikumi "Par nekustamā īpašuma nodokli un nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piemērošanu Ķekavas novadā", ar tiem paplašinātas nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk NĪN) maksātāju kategorijas, kuriem piešķirami atvieglojumi, līdz ar to salīdzināt ar 2018.gada NĪN izpildes koeficientu nebūtu korekti. Vērtējot aprēķinos redzamos datus, Pašvaldība nepiekrīt Tieslietu ministrijas argumentam, ka augstāk minētie grozījumi neradīs negatīvu ietekmi uz pašvaldību kopējiem ieņēmumiem no NĪN, bez tam provizorisks aprēķinos redzama nodokļa sloga pārcelšana uz uzņēmējiem, kas jau šobrīd godprātīgi maksā NĪN. Papildus ieņēmumu samazinājumu ietekmētu Pašvaldības piešķirtie atvieglojumi, tas spiestu pārskatīt šobrīd esošo atvieglojumu apmēru un kategorijas. Ieņēmumu samazinājums būtiski ietekmētu Pašvaldības iespējas ieguldīt novada attīstībā, kā rezultātā ciestu gan novada iedzīvotāji, gan uzņēmēji.
11. Sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumā (anotācijas) 1.pielikumā jau šobrīd pēc Tieslietu ministrijas veiktajām prognozēm Jelgavas pilsētai ir prognozēts būtisks kopējais nekustamā īpašuma nodokļa samazinājums 2022.gadam par 954 334 euro. Vienlaikus bez skaidrojuma un pamatojuma tiek norādīts, ka "Ēku" projektētā kadastrālā vērtība Jelgavā 2022.gada (kadastrālā vērtība 134 687 227euro) salīdzinot ar 2018.gadu (kadastrālā vērtība 94 718 688 euro) pieaugs gandrīz par ~ 40 milj. euro, tādējādi nodrošinot "Ēku" budžeta ļoti ievērojams ieņēmumu "pieaugumu" par 600 000 euro. Ņemot vērā apstākli, ka Tieslietu ministrija izsludinātajā likumprojektā nav sniegusi pamatojumu "Ēku" budžeta "pieaugumam" šāds pieaugums pašvaldības ieskatā (ņemot vērā, ka Jelgavas pilsētā pēdējos gados nav notikusi ievērojama jauno ēku būvniecība) uzskatāms par apšaubāmu. Tas nozīmē, ka Jelgavas pilsētas

pašvaldības kopējie ieņēmumi 2022.gadā no nekustamā īpašuma nodokļa pēc pašvaldības indikatīviem aprēķiniem varētu samazināties vismaz par 1,6 milj. euro. Jāatzīmē, ka detalizētus aprēķinus pašvaldība varēs veikt gadījumā, kad tai būs pieejama visa nepieciešamā informācija par konkrētām pašvaldības teritorijā esošajām katra atsevišķā īpašuma prognozētajām kadastrālajām vērtībām.

12. Jelgavas novada pašvaldības ieskatā nekustamā īpašuma nodokļa prognozētais aprēķins 2022.gadam nav pamatots, jo ailē “iekasējamība” ielikti kopā tekošā gada rādītāji kopā ar parādiem par iepriekšējiem periodiem. Līdz ar to pašvaldībās izpildes koeficients sasniedz pat 313%. Jelgavas novada pašvaldībā par 2020. gadu faktiski ir aprēķināts NĪN par zemi 2 908 731 EUR apmērā. Lielāko daļu no minētās summas sastāda nodoklis par lauksaimniecības zemi. Šogad Jelgavas novada pašvaldībā kadastrālā vērtība izlīdzinājās ar speciālām vērtībām, kas nozīmē, ka līdz 2022.gadam NĪN par zemi saglabāsies esošajā līmenī. Pie kadastrālās vērtības palielināšanās nekustamā īpašuma nodokli par “Lauksaimniecības zeme”, “Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” vai “Ūdens objektu zeme” līdz 2025. taksācijas gadam aprēķina no speciālās vērtības, ko īpaši nosaka nodokļa aprēķinam (turpmāk – “speciālā vērtība”). Pieaugums nepārsniegs 10% no iepriekšējā taksācijas gada apmēra. Tas nozīmē, ka NĪN par zemi 2022.gadā būs apmēram 2 940 000 EUR (bez izpildes koeficienta), savukārt Tieslietu ministrijā provizoriski aprēķināts – 3 460 898 EUR. Starpība veido 520 898 EUR.
13. Aprēķinos attiecībā uz Liepājas pilsētu nav saprotams “Prognozētais 2018.gada nodoklis (piemērojot NĪN pamatlikmi) KOPĀ” 6 984 643 EUR. Finanšu ministrijai iesniegtā NĪN prognoze 2018.gadam bija 3 386 506 EUR, grozītais plāns 5 009 053 EUR. TM aprēķini paredz Liepājai 2022.gadā nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) samazinājumu 923 954 EUR pret 2018.gada izpildi. Secināms, ka kadastrālo vērtību (KV) pieaugums Liepājā nav salīdzināms ar Rīgu vai pierīgas novadiem, kur prognozē “nesamērīgu KV pieaugumu”.
14. Aizkraukles novadā nav neviena mājokļa ar kadastrālo vērtību lielāku par 100 000 euro, tāpēc jaunais regulējums pašvaldībai visticamāk nesīs ieņēmumu samazinājumu.

[31] Lūdzam papildināt Likumprojektu ar šādu jaunu Likuma pantu, jo daudzās pašvaldībās ir tikai pa vienam nekustamā īpašuma nodokļa administratoram, kurš tādu apjoma datu savietošānu nav spējīgs manuāli veikt, bet tā kā visiem datiem, tādā datu kvalitātē, kas atļauj veikt automatizētu datu savietošānu, ir jābūt valsts informāciju sistēmās, tad šo datu automatizētu savietošānu lētāk ir veikt centralizēti, nevis individuāli katrā pašvaldībā. Tāpēc lūdzam papildināt Likumprojektu ar šādu jaunu Likuma pantu:

“3.³ Personas un īpašuma vai objekta atbilstību šā likuma 3.². pantam tiek noteikta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, savietojot speciālās vērtības piemērošanai nepieciešamos datus no Iedzīvotāju reģistra, Zemesgrāmatas un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas. Speciālās vērtības, kuras jāpiemēro primārajam mājoklim, norādot vērtību, objektu, īpašumu un īpašniekus, kā arī atlikušās kadastrālās vērtības objektos, kur tikai daļa ir tikusi noteikta kā speciālā vērtība primārajam mājoklim, norādot objektu un atlikušo kadastrālo vērtību, tiek nodotas pašvaldībām ar Valsts informāciju sistēmu savietotāja palīdzību ne vēlāk kā līdz taksācijas gada ceturtajai darba dienai.”

[32] Fakts, ka speciālajās vērtībās dažādi tiks iekļauta zemes vērtība vai pat tā netiks iekļauta vispār, LPS ieskatā nav atbilstoša tiesību pamatprincipiem un nostāda salīdzināmu nekustamā īpašuma objektu īpašniekus nevienlīdzīgā situācijā saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem.

[33] Likumprojektā ir ietvertas vēl daudzas citas pretrunas, kļūdas, neatbilstības, kuras šajā atzinumā neizklāstām un neanalizējam to lielā apjoma dēļ.

[34] Vēršam uzmanību uz to, ka ne likumprojektā „Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli””, ne likumprojekta anotācijā nav sniegts pašvaldību budžeta ieņēmumu samazinājuma kompensējošs mehānisms. Uzskatām, ka likumprojektā ir nepieciešams paredzēt kompensācijas mehānismu par plānotajiem neiegūtajiem līdzekļiem. Lūdzam Likumprojektu papildināt Pārejas noteikumiem šādā redakcijā:

“1. Ja pašvaldības 2022.gadā nespēj aprēķināt nekustamā īpašuma nodokli vismaz tādā apmērā, kāds ir norādīts šī likuma “Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)” 1.pielikuma “Pašvaldību provizoriskie ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa, ņemot vērā Tieslietu ministrijas piedāvājumu atcelt vai būtiski samazināt nekustamā īpašuma nodokli primārajiem mājokļiem” kolonnās “Prognozētais 2022.gada nodoklis ņemot vērā 2018.gada NĪN izpildes koeficientu” “mājokļi”, “zeme”, “ēkas” , starpība tiek kompensēta no valsts budžeta līdz 2022.gada 1.jūlijam.

2.Ja 2022.gadā pašvaldības nespēj iekasēt 2022.gada nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus vismaz tādā apmērā, kāds ir norādīts šī likuma “Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)” 1.pielikuma “Pašvaldību provizoriskie ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa, ņemot vērā Tieslietu ministrijas piedāvājumu atcelt vai būtiski samazināt nekustamā īpašuma nodokli primārajiem mājokļiem” kolonnās “Prognozētais 2022.gada nodoklis ņemot vērā 2018.gada NĪN izpildes koeficientu” “mājokļi”, “zeme”, “ēkas” , starpība (ņemot vērā kompensāciju, kas izmaksāta balstoties uz Pārejas noteikumu 1.punktu) tiek kompensēta no valsts budžeta līdz 2023.gada 1.jūlijam.”

3. No valsts budžeta līdz 2021.gada 29.decembrim tiek kompensēti pašvaldību faktiskie izdevumi, kas nepieciešami nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina un administrēšanas programmatūras pielāgojumiem atbilstoši šī likuma prasībām. Gadījumā, ja pielāgojumus nav iespējams veikt 2021.gada laikā, no valsts

budžeta apmaksā arī faktiskos izdevumus, kas radušies pēc 2021.gada, kā arī 2022.gadā tiek pagarināts nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumu izsūtīšanas termiņš atbilstoši faktam, kad programmatūra tiek pielāgota šī likuma izmaiņām.”

[35] Lūdzam papildināt Anotāciju ar vismaz provizoriskiem pašvaldību izdevumu novērtējumiem, kas būs saistīti ar nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina un administrēšanas programmatūras pielāgojumiem atbilstoši šī Likumprojekta prasībām, lai Finanšu ministrija varētu plānot valsts budžeta izdevumus.

Likumprojektu mērķis ir izstrādāt samērīgu un taisnīgu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu, tomēr piedāvātais risinājums pašvaldību ieskatā ir ārkārtīgi sarežģīti administrējams, dārgs un arī netaisnīgs. Piemēram, Vairākas pašvaldības uzskata, ka pieņemot likumprojektus “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” un “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” novada iedzīvotāji nodokļu sloga samērīgumu neizjutīs un izvirzītais mērķis- godīgāka nekustamā īpašuma nodokļa politika – netiks sasniegts. Tāpat pašvaldības norāda, ka lai mazinātu NĪN slogu maksātājiem, ir būtiski noteikt adekvātas vērtības nodoklim, nenosakot noteiktu neapliekamā minimuma apmēru, tas neprasītu lielus ieguldījumu NĪN administrēšanas programmas pielāgošanā, kā arī administratīvo izmaksu palielinājumu.

Vienlaikus vairākas pašvaldības norāda, ka konceptuāli ir jārod risinājums saprātīga nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai. Nav pieļaujams fakts, ka nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs nav spējīgs ar nopelnīto darba algu vai saņemto pensiju samaksāt nekustamā īpašuma nodokli par savu vienīgo dzīvojamo māju vai dzīvokli, kļūstot par nekustamā īpašuma nodokļa parādnieku. Valstī ir nepieciešams tiesiskais regulējums, kas vienīgā vai primārā mājokļa īpašniekiem, kā arī īrniekiem, nodrošinātu samērīgu nekustamā īpašuma nodokļa slogu.

Ņemot vērā minēto, dažas pašvaldības ir izvērtējušas citas iespējas kā sasniegt izvirzīto mērķi – atcelt vai samazināt fizisko personu NĪN maksājumus par mājokli, kurā persona ir deklarēta:

Iespējamiem priekšlikumi:

Aicina izvērtēt iespējas minēto mērķi sasniegt, izmantojot jau šobrīd spēkā esošo sistēmu Likuma un nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas sistēmas NĪN ietvaros, proti, noteiktas nekustamā īpašuma objekta kadastrālās vērtības daļas atbrīvošanu no NĪN iestrādāt, piemērojot šobrīd spēkā esošo progresivitātes principu, kas noteikts Likuma 3.panta pirmās daļas 2) punktā.

Šobrīd NĪN likmes par mājokli tiek piemērotas progresīvā kārtībā, atkarībā no objekta kadastrālās vērtības, proti:

- 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*.

Piemēram:

1. Likuma 3.panta 1.daļas 2) punktā paredzētajiem objektiem, kuros ir deklarēta kādas personas dzīvesvieta (neatkarīgi no tā, vai tas ir īpašnieks vai cita

persona), noteikt, ka līdz noteiktai kadastrālās vērtības daļai NĪN likme ir 0 %, tālākos sliekšņus (pēc spēkā esošā principa) noteikt, izvērtējot situāciju, kad būs zināmas jaunās objektu kadastrālās vērtības.

(Papildus atsevišķi risināms jautājums par attiecīga neapliekamā minimuma noteikšanu dzīvokļu īpašumos nesadalītās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur tehnisku iemeslu dēļ nepieciešams cits risinājums, arī šai problēmai var tikt atrasts taisnīgs risinājums)

2. Likuma 3.panta 1.daļas 2) punktā paredzētajiem objektiem reglamentēt ar samazinātajām likmēm apliekamās platības vai platības daļu, kas apliekama ar 0% likmi, atbilstoši deklarēto personu skaitam līdzīgi kā to jau ir ieviesušas vairākas pašvaldības ar saistošajiem noteikumiem.

(Šādā gadījumā risinājums varētu ietvert arī īpašumos nesadalītās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās)

3. Likuma 3.panta 1.daļas 2) punktā paredzētajiem objektiem reglamentēt kādus citus aplikšanas algoritmus.

3.NĪN par zemi pieauguma problēmu risināt, nosakot mazākas NĪN likmes visai zemei (ne tikai dzīvojamai apbūvei);

4.Noteikt saprātīgas kadastrālās vērtības dzīvojamās apbūves ēkām un zemei..

Pamatojums:

1. Prakse pierāda, ka nodokļa maksātāji laika gaitā veic nepieciešamās darbības, lai pielāgotu īpašuma kritērijus normatīvajos aktos paredzēto priekšrocību saņemšanai, kā rezultātā praktiski visi (vai gandrīz visi) mājokļi agrāk vai vēlāk izpildīs likumā noteiktos kritērijus un kļūs par “primārajiem” mājokļiem.
2. Saprātīgi tulkojot jēdzienu “primārais mājoklis”, būtu uzskatāms, ka, ja mājoklis ir jebkura cilvēka, ne tikai īpašnieka vai īrnieka, deklarētā dzīvesvieta, tad tas šim cilvēkam ir “primārais mājoklis”. Atbrīvojot uzreiz visus mājokļus noteiktas kadastrālās vērtības apmērā (t.i. nosakot šai daļai NĪN likmi - 0), rezultāts budžetā būs līdzvērtīgs, bet nodokļu maksātāji nebūs spiesti veikt visas manipulācijas, lai atbrīvojumu varētu piemērot.
3. Attiecībā uz NĪN zemei, tiek izteikts priekšlikumu piemērot mazākas likmes visai zemei. Pilsētu pašvaldības vairakkārt ir izvērtējušas iespējas dzīvojamās apbūves zemei noteikt atšķirīgas – zemākas likmes, taču vienmēr ir nonākušas pie secinājuma, ka korekti nodalīt visām dzīvojamām ēkām, to daļām piekrītošo dzīvojamās apbūves zemes platības daļu, kurai būtu piemērojama šāda zemāka likme, automātiskā režīmā nav iespējams, it īpaši ņemot vērā sarežģīto īpašumu struktūru Rīgā. Daudziem īpašumiem korekti tas iespējams tikai manuāli izvērtējot katru gadījumu. Vienlaikus, nosakot mazākas likmes visai zemei, atbalsts tiek sniegts arī citu kategoriju zemju, tostarp uzņēmējdarbībai izmantoto, īpašniekiem. Tomēr šādā gadījumā ir jāparedz kompensējošie mehānismi pašvaldību budžetiem.
4. Valsts un pašvaldības institūcijas ietaupīs būtiskus resursus, kā arī NĪNO sistēmā nebūs nepieciešami nekādi būtiski pilnveidojumi.

5. Papildus tam tiks ievērots princips, ka nodokļu atvieglojumu administrēšanas slogs (gan nodokļu administrācijai, gan nodokļa maksātājiem) ir samērīgs ar iegūto sabiedrības labumu, ko sniedz attiecīgā atvieglojuma ieviešana.
6. Tāpat šādi iespējamie priekšlikums mazinātu NĪN nevienlīdzību un netaisnību (kas likumprojektā piedāvātajā risinājumā rastos piemēram, starp vienu savrupmāju Rīgā un vienas personas īpašumā esošiem diviem maziem dzīvokļiem reģionā).

Atgādinām, ka likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.¹ pants nosaka sekojošo:

“(1) Nosakot nekustamā īpašuma nodokļa likmi vai likmes, pašvaldība ievēro šādus principus:

- 1) objektīva grupējuma princips, saskaņā ar kuru nodokļa maksātāji vai nodokļa objekti tiek grupēti atbilstoši objektīviem kritērijiem;
- 2) efektivitātes princips, saskaņā ar kuru pašvaldība samēro nodokļa administrēšanas izdevumus ar nodokļa ieņēmumiem;
- 3) atbildīgas budžeta plānošanas princips, saskaņā ar kuru pašvaldība salāgo savus pienākumus ar to izpildei nepieciešamajiem līdzekļiem;
- 4) prognozējamības un stabilitātes princips, saskaņā ar kuru nodokļa likmes laikus tiek noteiktas vismaz divu taksācijas gadu periodam, ja nekustamā īpašuma bāzes vērtības palielinājums vai samazinājums, salīdzinot bāzes vērtības taksācijas gadā un pirmstaksācijas gadā, ir mazāks par 20 procentiem.

(2) Nosakot nekustamā īpašuma nodokļa likmi vai likmes, pašvaldība var piemērot šādus principus:

- 1) uzņēmējdarbības atbalsta princips, saskaņā ar kuru pašvaldība izmanto nodokļa likmi kā līdzekli savas teritorijas uzņēmēju vai noteiktu uzņēmējdarbības veidu konkurētspējas paaugstināšanai, ievērojot Komisijas 2013.gada 18.decembra regulas (ES) Nr. 1407/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108.panta piemērošanu de minimis atbalstam (Dokuments attiecas uz EEZ) nosacījumus;

- 2) teritorijas attīstības un teritorijas sakārtošanas princips, saskaņā ar kuru pašvaldība izmanto nodokļa likmi savas teritorijas attīstības veicināšanai un sakārtošanai.

(3) Nosakot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus, pašvaldība ievēro šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā noteiktos principus un pēc izvēles var piemērot šā panta otrajā daļā noteiktos principus.

(4) Nosakot nekustamā īpašuma nodokļa 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.”

LPS ieskatā jebkuram grozījumam likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” būtu jāatbilst šiem principiem!

Priekšsēdis

(paraksts*)

Gints Kaminskis

Sanita Šķiltere 26313528
Sanita.Skiltere@lps.lv

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