

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA NEIZMANTOTAIS POTENCIĀLS PAŠVALDĪBU ATTĪSTĪBĀ

Abstract

Latvian legislature has created a real estate tax system where the key role is allocated to local governments. Real estate tax has a potential of becoming a receipt within development of specific business in administrative area of municipalities, thus political discussions and current economical situation suggest that the property tax burden will be moved forward rather than backwards. Therefore, in order of increasing the economical effect, what the municipalities will be able to achieve by applying specific privileges for taxpayers, the current real estate taxing system should be reviewed and the weak points should be revealed. It is obvious, that current National Real Estate Cadastre evaluating system in combination with constantly increasing tax rates can not provide fair and luminously justified real estate taxing system and is just another useless temporary effort of increasing state budget revenue by the expense of taxpayers, rather than structural reform.

Keywords: *Real estate tax, Municipalities, Cadastre*

Nekustamā īpašuma nodoklis ir daļa no Latvijas nodokļu sistēmas, kas spilgti atspoguļo Latvijā eksistējošās likumdošanas tradīcijas, ko tautā sauc par „caurumu lāpīšanu”. Šis process izpaužas kā funkcionējošas sistēmas pakārtošana esošajai ekonomiskajai un politiskajai situācijai, parasti neievērojot iepriekš akceptētos valsts stratēģiskajos plānošanas dokumentos noteiktos mērķus.

Protams, ekonomikas stabilizēšana ir mērķis, kas attaisno līdzekļus. 2008.gadā vispārējā ekonomiskā lejupslīde noveda pie ievērojama finanšu resursu trūkuma Latvijā un finanšu krīzes. Lai nodrošinātu publiskā sektora funkcionēšanu krīzes laikā, tika piesaistīti Eiropas Komisijas un Starptautiskā Valūtas fonda līdzekļi, apņēmoties pildīt savstarpēji noslēgto Saprašanās memorandu.

Saprašanās memorands ir dokuments, kurā valsts apsola veikt noteiktus soļus ekonomikas stabilizēšanai, saskaņojot tos ar Starptautiskajiem aizdevējiem, bet aizdevēji, savukārt, piekrīt kreditēt publiskā sektora aktivitātes finanšu krīzes pārvarēšanai.

Latvijas Republika un Starptautiskie aizdevēji Saprašanās memorandu noslēdza 2009.gada 28.janvārī, kā arī veica trīs papildinājumus 2009.gada 13.jūlijā, 2010.gada 2.februārī un 2010.gada 20.jūlijā. Papildinājumos ir ietvertas sekojošas atsauces uz veicamajām reformām nekustamā īpašuma nodokļa sistēmā:

- ieviest dzīvojamā nekustamā īpašuma nodokli,
- pilnvarot pašvaldības palielināt nekustamā īpašuma nodokli līdz 3% no kadastrālās vērtības,
- veikt vispusīgu nekustamā īpašuma nodokļa reformu, vienlaikus pasargājot gadus vecus cilvēkus un bezdarbniekus.

Rīkojoties saskaņā ar Sapašanās memorandu, bet pretēji makroekonomiskās attīstības un fiskālās politikas pamatnostādnēs definētajam uzdevumam īstenot stabilu un prognozējamu fiskālo politiku (LR Finanšu ministrija, 2006), likumdevējs 2010.gadā veica straujas un būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa objektu bāzē un nodokļa likmēs.

Pirmkārt, 2010.gadā par 0,5 procentpunktiem tika palielināta nekustamā īpašuma nodokļa likme zemei, saglabājot nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma 25% apmērā (ja zemei netiek mainīts lietošanas mērķis). Vienlaicīgi tika ieviesta nodokļa papildlikme 1,5% neapstrādātai lauksaimniecībā izmantojamai zemei, papildus nosakot, ka aprēķinātajam nodoklim par neapstrādātu lauksaimniecībā izmantojamo zemi nav spēkā nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma ierobežojums.

Otrkārt, ieviešot progresīvo nodokli 0,1-0,3% no kadastrālās vērtības dzīvojamām mājām, kuru funkcionālā izmantošana ir dzīvošana, tika paplašināta nodokļa bāze. Nodoklis 2011.gadā tikai palielināts divas reizes un šobrīd ir 0,2-0,6% atkarībā no nodokļa objekta kadastrālās vērtības. Tāpat kopš 2010.gada ar nekustamā īpašuma nodokli 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības apliek arī inženierbūves.

Treškārt, tika ieviests minimālais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums pašvaldībā Ls 5.

Virkne veikto izmaiņu nekustamā īpašuma nodokļa likumā skaitliskā izteiksmē pagaidām atspoguļojas kā 29% palielinājums pret iekasēto nodokli 2009.gadā (Valsts kase, 2011). Tomēr ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa veido tikai 2% no valsts kopbudžeta ieņēmumiem. Tāpēc valsts plāno reformas turpināt.

Lai Latvijā pilnveidotu nekustamā īpašuma nodokļa sistēmu, ar Ministru prezidenta rīkojumu ir izveidota darba grupa, kuras uzdevums ir sagatavot priekšlikumus par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu 2012. gadā, tai skaitā izvērtējot iespējas šai procesā dot lielākas tiesības pašvaldībām (LR Finanšu ministrija, 2011).

Nekustamā īpašuma nodoklis ir vienīgais nodoklis, kas pilnā apmērā tiek ieskaitīts pašvaldību budžetos. Tātad līdz 2009.gadam nekustamo īpašuma nodokli administrēja vairāk nekā 547, bet šobrīd, sakarā ar administratīvi teritoriālās reformas noslēgšanu un pašvaldību skaita samazināšanos - 118 pašvaldības. Lai arī ir noteikts, ka kontroles tiesības pār nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu pieder Valsts ieņēmumu dienestam, šīs tiesības pagaidām tiek izmantotas nosacīti un formāli.

Sadrumstalotās administrēšanas, valsts ieinteresētības trūkuma un nelielo ieņēmumu dēļ, nekustamā īpašuma nodoklis kā valsts fiskālās politikas instruments stagnēja līdz valsts ekonomikā iestājās krīze. Šobrīd pārmaiņas notiek strauji, un to ekonomiskā un sociālā atgriezeniskā saite veiktajām izmaiņām vēl nav nostrādājusi. To, vai pārmaiņas tiek veiktas

pareizā virzienā visticamāk varēs konstatēt tikai noslēdzot 2011.gadu, tomēr publiskajā telpā pašvaldību pārstāvji atklāti pretojas un iebilst pret turpmāku nodokļa likmes paaugstināšanu, lai arī tā būtu iespēja saņemt papildus ieņēmumus pašvaldību budžetos (Terentjevs, 2011).

Pretestību var izskaidrot ar Latvijā funkcionējošo pašvaldību finanšu izlīdzināšanas sistēmu. Tikai 16 pašvaldības fondā veic iemaksas, bet pārējās 102 no fonda saņem dotācijas. Aprēķinot no fonda saņemamo un fondā iemaksājamo līdzekļu apjomu tiek ņemts vērā kārtējā gadā plānotā nekustamā īpašuma nodokļa apjoms pašvaldību budžetā, respektīvi, jo lielāki ir plānotie ienākumi, jo mazāks no pašvaldību finanšu izlīdzināšanas fonda saņemtais dotāciju apjoms vai lielāks iemaksu apjoms. Sekojoši pašvaldībām jāriskē ar to, ka nodokļa iekasēšanas plāna neizpildes gadījumā, būs jāsamazina budžeta izdevumi.

Tāpat, pašvaldību finanšu izlīdzināšanas sistēma šobrīd nemotivē pašvaldības noteikt atvieglojumus, jo aprēķinot nekustamā īpašumu prognozi, netiek ņemts vērā uz pašvaldības apstiprināto saistošo noteikumu pamata piešķirto atvieglojumu neiekasētais nekustamā īpašuma nodoklis.

Tāpēc atvieglojumu sistēma tiek piemērota tikai galējas nepieciešamības gadījumā kā neaizsargāto sociālo grupu aizsardzības līdzeklis, lai gan saskaņā ar nekustamā īpašuma likumu, tas ir praktiski vienīgais instruments, ko pašvaldības var izmantot, lai veicinātu uzņēmējdarbības attīstību un uzlabotu uzņēmējdarbības vidi savā reģionā.

Savā būtībā jebkura nodokļa piemērošana ir ļoti vienkārša. Jebkuru nodokli var aprēķināt veicot vienkāršu matemātisku darbību, ko sauc par reizināšanu. Šai darbībai ir nepieciešami divi lielumi – apliekamā nodokļa objekta vērtība, no kuras aprēķina nodokli un attiecīgā nodokļa likme.

Nekustamā īpašuma nodokļa likmes izmaiņas atspoguļo valsts politiku, kura kopš 2009.gada ir tendēta un budžeta ieņēmumu palielināšanu, paaugstinot nodokļu likmes un vispārēju budžeta izdevumu samazināšanu.

Likmes paaugstināšanai ir gan savas pozitīvās, gan negatīvās puses. Sociālekonomiski tas ir papildus nodokļu slogs gan iedzīvotājiem, gan uzņēmējiem, kas ekonomikas recesijas apstākļos tikai samazina iedzīvotāju maksātspēju un uzņēmēju konkurētspēju ārējos tirgos. Tomēr no otras puses, izmaksu palielināšana liek gan fiziskām personām, gan uzņēmumiem optimizēt savu īpašumu apjomu. Tas, savukārt, veicina nekustamā īpašuma tirgus aktivizēšanos, kas iepriekšējā Latvijas attīstības posmā bija nozīmīgs tautsaimniecības attīstības un iedzīvotāju labklājības celšanās faktors.

Savādāk ekonomisko situāciju ietekmē nekustamā īpašuma nodokļa papildlikmes piemērošana neapstrādātai lauksaimniecībā izmantojamai zemei. Zeme ir viens no uzņēmējdarbības resursiem, kas saskaņā ar ekonomisko teoriju ir ierobežoti. Efektīva

ekonomika balstās uz to, ka pieejamie resursi tiek efektīvi izmantoti. 2010.gada beigās Lauku atbalsta dienests nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām veica lauksaimniecībā izmantojamās zemes apsekošanu zemes vienībās, kurās lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība ir lielāka par 1 ha. Apsekošana parādīja, ka Latvijā 13% no lauksaimniecībā izmantojamās zemes netiek kopta (Mičāne, 2010), nemaz nerunājot par to, ka tā netiek apstrādāta. Šī zeme ir neizmantotais resurss valsts ekonomikā.

Piemērojot nekustamā īpašuma papildlikmi neapstrādātajai zemei, resursa izmaksas pieaug. Līdz ar to, lai resursa izmantošana atmaksātos, resursam jānes lielāks labums vai lielāka peļņa. No tā izriet, ka neizmantotās zemes platībai nākotnē būs tendence samazināties un lielāka daļa no mūsu zemes resursiem nonāks uzņēmēju, lauksaimnieku vai ekonomiski aktīvo piemājas saimniecību rīcībā, kas savukārt izmantos zemi, lai ražotu produkciju, kas attiecīgi veicinās iekšzemes kopprodukta pieaugumu un ekonomikas attīstību.

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas formulas otro rādītāju - apliekamā objekta vērtību, jeb normatīvo aktu terminoloģijā - kadastrālo vērtību saskaņā ar valsts noteiktu metodiku nosaka Valsts zemes dienests. Kadastrālai vērtībai jāatspoguļo nekustamo īpašumu aptuveno tirgus vērtību, jo izstrādājot kadastrālās vērtēšanas metodiku, šāds bija sistēmas mērķis.

Tomēr vērtēšanas sistēmai ir būtiski trūkumi, kas vairāk saistīti nevis ar sabiedrībā populāro viedokli, par to, ka valsts iestādēm nav pieejama informācija par reālajām darījumu summām nekustamo īpašumu tirgū, bet ar citiem faktoriem. Piemēram, ar zemes lietošanas mērķa noteikšanu un izmantošanu kadastrālajā vērtēšanā, ēku un būvju nolietojuma aprēķinu u.c.

Zemes lietošanas mērķi nosaka pašvaldības, saskaņā ar spēkā esošajiem teritorijas plānojumiem. Lietošanas mērķis ir faktors, kas visbūtiskāk ietekmē zemes kadastrālo vērtību bāzes aprēķinu. Saskaņā ar kadastrālās vērtības noteikšanas pamatprincipiem, atbilstoši lietošanas mērķiem zemi iedala divās pamatgrupās – lauku zeme un apbūves zeme. Nosakot kādu no lauku zemes lietošanas mērķiem, zemes vērtēšanā tiek ņemta lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība, kvalitātes grupa ballēs un mežaudzes kvalitāte, kas ir objektīvi novērtējami rādītāji, kura tirgus vērtību neatspoguļo. Tirgus vērtība ir cieši saistīta ar kadastrālo vērtību, ja zemei tik noteikti apbūves zemes grupas lietošanas mērķi. Līdz ar to piemērošanu, zemes kadastrālās vērtības bāze strauji pieaug. Piemēram, individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazons valstī 2011.gadā ir no 16.00 Ls/m² līdz 525.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir Lielupē, Dzintaros, Dubultos, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 385.00 Ls/m². Rīgā – Mežaparkā – 315.00 Ls/m². Salīdzinoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes augstākā kadastrālā bāzes vērtība ir

0,10 Ls/m² (Bauskas novada Gailīšu, Islīces un Mežotnes pagasts, Dobeles novada Bēzres un Krimūnu pagasts, Jelgavas novada Glūdas pagasts, Rundāles novada Tērvetes pagasts) (Valsts zemes dienests, 2010).

Tomēr izmaiņas pašvaldības teritorijas plānojumā, kas tiešā veidā nosaka zemes lietošanas mērķa noteikšanu, nenozīmē, ka kadastrālā vērtība mainīsies. Lietošanas mērķi maina, ja no zemes gabala tiek veidota jaunas zemes vienības daļa, ja ir izsniegtas būvatļaujas, neapbūvētai zemes vienības, ja saskaņā ar spēkā stājušos detālplānojumu lietošanas mērķis neatbilst atļautajai (plānotajai) izmantošanai. Līdz ar to sastopamas situācijas, ka zemes vienībām, kas viena ar otru robežojos ir dažādi lietošanas mērķi, neskatoties uz to, ka teritorijas plānojumā atļautā izmantošana ir vienāda, jo šādā veidā nodokļu maksātājs var apzināti ilgā laika periodā izvairīties no maksājāmā nodokļa apmēra paaugstināšanās. Lai šādu situāciju nebūtu būtu jānosaka, ka periodiski notiek zemes lietošanas mērķu pārskatīšana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.

Arī ēkām un būvēm kadastrālās vērtības aprēķins nav objektīvs, jo, piemēram, nosakot to vērtību, fiziskais stāvoklis un nolietojums tiek noteikts tikai inventarizācijas brīdī. Valsts zemes dienests neveic regulāru un sistemātisku ēku un būvju nolietojumu pārrēķinu, līdz ar to būvju vērtība turpmāko gadu laikā fiziskā nolietojuma dēļ nesamazinās. Atbilstoši noteiktajai ēku un būvju kadastrālās vērtēšanas metodikai, ja noteiktais nodoklis ir lielāks par 80%, ēku kadastrālā vērtība ir nulle.

Kopumā, kamēr netiks sakārtota kadastrālās vērtēšanas sistēma, nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas reformas gaidīto rezultātu nesniegs, jo neobjektīvi noteiktai kadastrālai vērtībai piemērotā likme, neatkarīgi no tās lieluma vienalga nebūs ne sociāli, ne ekonomiski attaisnota, tāpēc, ka vērtība, no kuras tā tiek aprēķināta nav atbilstoša reālajai situācijai.

Tikmēr plāns piešķirt pašvaldībām plašākas pilnvaras nodokļa piemērošanā ir tikai atbildības pārņemšanas centieni par kļūdām kadastrālās vērtēšanas sistēmā. Ja kadastrālās vērtības būtu noteiktas objektīvi, ar vienotu nodokļa likmi zemei, ēkām un būvēm un šobrīd spēkā esošo samazināto likmi dzīvojamajām platībām varētu taisnīgi īstenot nodokļu politiku, kuras mērķis ir budžeta ieņēmumu nodrošināšana un ienākumu pārdale, kā arī nepieciešamības gadījumā samazināt vai veicināt nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti.

Bibliogrāfija

1. LR Finanšu ministrija. *Latvijas Republikas Saeima*. http://helios-web.saeima.lv/Likumdosana/Budzets_07/FMPamn_071206.htm [2011.05.05].
2. LR Finanšu ministrija. *Nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošana*. http://www.fm.gov.lv/?lat/nodokli/nekustama_ipasuma_nodoklis/nekustama_ipasuma_nodokla_pilnveidosana [2011.05.05].

3. Mičāne, I. *LAD: 13% no lauksaimniecībā izmantojamās zemes ir nekopti.*
<http://www.farming.lv/lv/news/LAD-13-no-lauksaimnieciba-izmantojamas-zemes-3>
[2011.05.05].
4. Terentjevs, A. *Pierīgas pašvaldības iebilst pret NĪN apmēru savos novados.*
<http://www.ir.lv/2011/4/15/pierigas-pasvaldibas-iebilst-pret-nin-apmeru-savos-novados> [2011.05.05].
5. Valsts kase. *Pašvaldību mēneša pārskati.*
http://bp.kase.gov.lv/bp_pub/pub/pub.php?veids=menesis&orgs=pasv [2011.05.05].
6. Valsts zemes dienests. *Pārskats par kadastrālo vērtību bāzi un tās izmaiņām.*
http://www.vzd.gov.lv/faili/kadastralo_vertibu_baze_2011_projekts/Parskats_par_kadastralo_vertibu_bazes_2011_izstradi.doc [2011.05.05].