

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Nekustamā īpašuma nodokļa vienota likme



**VALSTS ZEMES DIENESTS**

VZD 2012  
3.ceturksnis

# 1. Problēmas aktualitāte

Pēdējā laikā publiskajā telpā arvien biežāk tiek diskutēts par nodokļu sistēmu Latvijā. Plašu rezonansi izraisījis Re:Baltica pētījums par Latvijas regresīvo nodokļu un pabalstu sistēmu. Jau ilgāku laiku viens no valdības dienas kārtības jautājumiem ir iedzīvotāju ienākuma nodokļa mazināšana. Tajā pašā laikā izskan tēze, ka iedzīvotāju ienākuma nodokļa neiekasētā daļa varētu tikt kompensēta ar citu nodokļu, tajā skaitā nekustamā īpašuma nodokļa, ieņēmumiem. Pašreizējā nekustamā īpašuma nodokļa regulācija paredz, ka, aprēķinot nodokli mājoklim, tiek piemērotas atšķirīgas likmes zemei un ēkai. Pārskatā ir veikta analīze gadījumam, ja tiktu piemērota vienota jeb vienāda nekustamā īpašuma likme gan zemei, gan ēkai, kā arī konstatēta problemātika, kas saistīta ar esošo nekustamā īpašuma nodokļa modeli:

- Zemes reformas rezultātā, pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām tika piesaistītas zemes vienības, kas bieži vien bija lielākas kā funkcionāli nepieciešamās. Tāpēc vienā un tajā pašā rajonā izveidojas situācija, ka būtiski var atšķirties nodokļu maksājumi par līdzīgiem dzīvokļiem atšķirīgo piesaistīto zemes platību dēļ, ko pastiprina atšķirīgās likmes zemei un dzīvoklim.
- Atšķirīgo nodokļu likmju dēļ, veicot masveida vērtēšanu, īpašuma kopējā vērtība jāsadala ēkas un zemes komponentē. Dalītās kadastrālās vērtības nereti izsauc pārpratumus mājokļu īpašnieku starpā par kadastrālās vērtības atbilstību tirgus situācijai, jo nereti tiek salīdzināta vienota īpašuma – mājokļa tirgus vērtība, kurā tiek ietverta arī zemes komponente, ar dzīvokļa vai dzīvojamās mājas kadastrālo vērtību bez zemes.
- Saskaņā ar Ministru kabineta apstiprināto koncepciju „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” ir paredzēts pāriet uz vienotas kadastrālās vērtības noteikšanu, taču ierobežojošais faktors ir atšķirīgās nekustamā īpašuma nodokļa (NIN) likmes mājokļu gadījumā. Pāreja uz vienotu īpašuma vērtēšanu īpaši svarīga, nosakot dzīvokļu īpašuma vērtības – vērtības būtu sabiedrībai vienkāršāk uztveramas, kā arī šāda pāreja novērstu zemes reformas rezultātā radušos nepilnību negatīvo ietekmi uz vērtību. Pāreja uz vienoto vērtēšanas modeli jārealizē vienlaicīgi ar nekustamā īpašuma nodokļa politikas maiņu – ieviešot vienotu nodokļa procentu likmi zemei un ēkām kā vienotam īpašumam.

## 2. Vispārējās nostādnes

2.1. Dažādu objektu zemes platības un būves platības, kā arī proporcijas starp tām vienā vērtību zonā var būtiski atšķirties. Tas izsauc arī kadastrālo vērtību atšķirību, gan zemes komponentei, gan būves komponentei, gan proporcijai starp tām, kas atsaucas arī uz NIN apmēru. Lielāka dažādība, salīdzinot ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu mājās, ir individuālās apbūves segmentā. To nosaka kadastrālās vērtības zemes komponentes lielāks īpatsvars kopējā vērtībā. Tāpēc analizējamo objektu loks tiek sašaurināts – tikai individuālā apbūve Latvijā.

2.2.Lai analizētu un salīdzinātu dažādu nodokļu modeļu individuālo efektu dažādās vietās (pilsētās, novados, vērtību zonās) tiek definēts Standartobjekts: individuālā dzīvojamā apbūve - 1200 m<sup>2</sup> zeme un 120 m<sup>2</sup> nenolietota padomju laikā būvēta dzīvojamā māja bez pagraba, bez ēkā iebūvētas garāžas un bez ārtelpām . Standartobjekti ir fiziski vienādi īpašumi, kas ir novietoti dažādos tirgus rajonos, kā rezultātā veidojas atšķirīgas kadastrālās vērtības.

Hipotētiskais standartobjekts NIN kontekstā tiek analizēts 14 tirgus rajonos .

2.3.Vienotās likmes apmērs tiek noteikts pie pieņēmuma, ka visa iekasētā nodokļa summa nemainās, to aprēķinot atbilstoši spēkā esošam NIN modelim un atbilstoši NIN modelim, kas paredz vienotu likmi ēkai un zemei. Aprēķinos netiek piemēroti likumā par NIN paredzētie atvieglojumi, kā arī ierobežojumi, kas nosaka maksimālā nodokļa apmēra pieauguma ierobežojumu - 25% gadā.

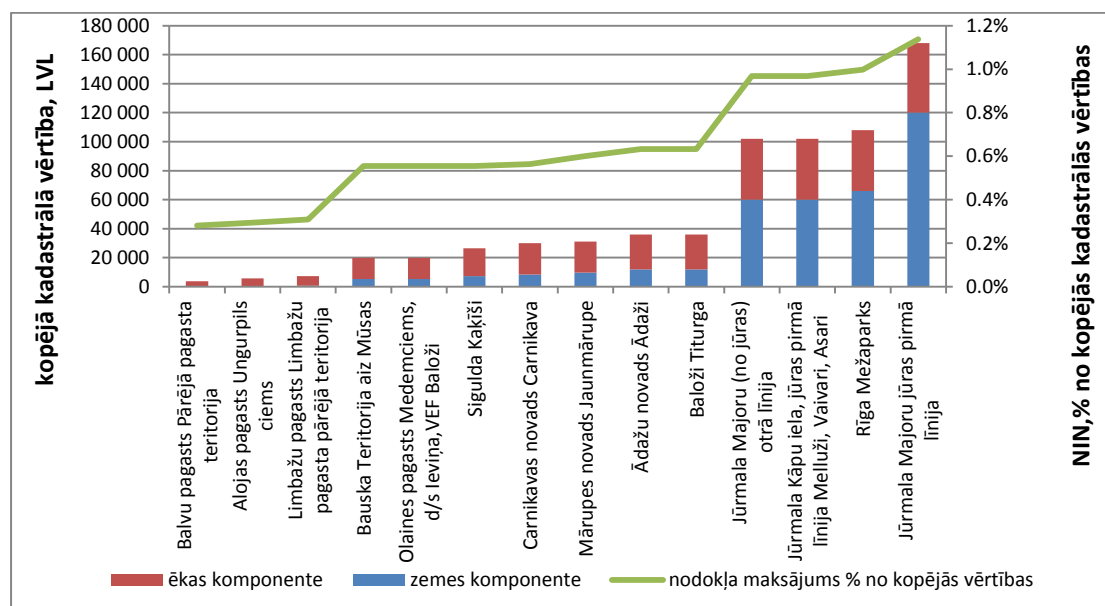
2.4.Ņemot vērā to, ka individuālo dzīvojamo māju apbūve var būt ne tikai uz zemes, kas paredzēta šim mērķim, bet dzīvojamā māja var būt arī uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes, šajā gadījumā tiek analizēta īpašuma daļa, kas sastāv no dzīvojamās mājas un 1000 kv.m zemes, izslēdzot pārējo zemes platību, kā arī citas būves.

### 3. Esošās situācijas analīze pie eksistējošās NIN regulācijas

Lai izvērtētu eksistējošo nodokļu regulāciju, nekustamā īpašuma nodokļa apmēru Latvijas dažādās vietās, tiek izvērtēti standartobjekti 14 dažādos tirgus rajonos, gan relatīvi dārgos – Jūrmalā, Majoros, gan relatīvi lētos – Balvu pagastā .To kadastrālās vērtības gan zemei, gan mājai tiek novērtētas saskaņā ar 2012.gadā spēkā esošām bāzes vērtībām attiecīgajās teritorijās. Objekta kopējo vērtību veido zemes un ēkas komponentu summa.

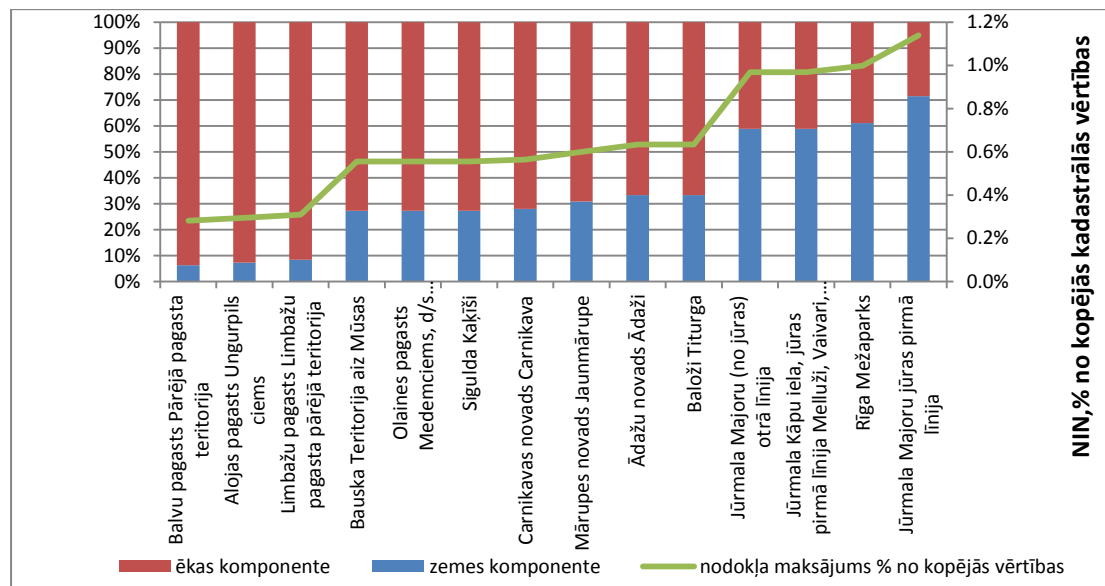
1.attēlā ilustrētas standartobjekta kadastrālās vērtības atkarībā no tirgus rajona, kurā tas atrodas, kā arī kopējais NIN maksājums procentos no objekta kopējās kadastrālās vērtības. No attēla redzams, ka standartobjekta kopējā vērtība svārstās robežās no dažiem tūkstošiem latu Balvu pagastā līdz 170 000 LVL Jūrmalā, kā arī atšķirīgi ir NIN maksājumi attiecībā pret standartobjekta īpašuma vienoto kadastrālo vērtību, kas svārstās no ~ 0,3% Balvu pagastā līdz 1,1% Jūrmalā. Tas nozīmē to, ka Jūrmalas standartobjekta īpašnieks maksā NIN attiecībā pret īpašuma kopējo vērtību, gandrīz četras reizes vairāk, salīdzinot ar standartobjekta īpašnieku Balvu pagastā.

1.attēls. Standartobjekta kadastrālā vērtība dažādos tirgus rajonos, NIN, % no kopējās kadastrālās vērtības pie esošā NIN modeļa



Šīs būtiskās nodokļa procentuālās atšķirības ir skaidrojamas ar to, ka dažādos tirgus rajonos ir dažāds zemes un ēkas vērtības komponentes īpatsvars kopējā kadastrālā vērtībā. (2. attēls).

2.attēls. Standartobjekta kadastrālās vērtības struktūra dažādos tirgus rajonos, NIN, % no kopējās kadastrālās vērtības pie esošā NIN modeļa



Analīzē ietvertā standartobjekta zemes komponente Balvu pagastā sastāda aptuveni 7% no īpašuma kopējās vērtības, taču Jūrmalā zemes vērtības īpatsvars sastāda aptuveni 70% no kopējās vērtības. Zemes īpatsvara atšķirība dažādos tirgus rajonos ir aptuveni 10 reizes. Tirgus rajonos ar salīdzinoši augstu zemes kadastrālo vērtību standartobjekta gadījumā īpašuma kopējo kadastrālo vērtību noteiks galvenokārt zemes komponente, bet tirgus rajonos ar salīdzinoši zemu zemes kadastrālo vērtību kopējo vērtību noteiks būves komponente. Jāatzīmē arī tas, ka pašreizējā NIN regulācija paredz atšķirīgas likmes zemes komponentei (1.5%) un būves komponentei (0.2%-0.6%). Tā kā zemes komponentei NIN likums paredz augstāku likmi kā ēkas komponentei, secināms, ka no nodokļa aprēķināšanas viedokļa būtiskāka ir zemes vērtības komponente.

Atšķirībā no nedzīvojamām ēkām, dzīvojamo māju segmentā NIN tika ieviests pakāpeniski – sākumā tikai zemei -1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Nodokļa likme neparedzēja progresivitāti vai regresivitāti. Vēlāk NIN tika papildināts arī ar nodokli par māju – 0.2-0.6% no mājas kadastrālās vērtības. Šīs NIN daļas aprēķinā pat paredzēja progresivitāti. Taču ņemot vērā to, ka pircēji, pārdevēji, nekustamā īpašuma lietotāji nekustamo īpašumu uztver kā vienotu, neizdalot atsevišķi ēkas vai zemes komponentes, kā arī to, ka esošās NIN regulācijas dēļ tiek maksāta atšķirīga procentu likme no kopējās īpašuma kadastrālās vērtības, daļa sabiedrības šo situāciju uztver kā netaisnīgu nodokļu maksas ziņā.

#### 4. NIN vienotās likmes aprēķins

Likums „Par nekustamā īpašuma nodokli”, dzīvojamo māju gadījumā paredz atšķirīgu NIN likmi par zemi un māju:

NIN likme par zemi ir **1,5 procenti** no zemes kadastrālās vērtības un ēkām:

**0,2 procenti** no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 40 000 latu,

**0,4 procenti** no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 40 000 latu, bet nepārsniedz 75 000 latu,

**0,6 procenti** no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 75 000 latu.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra datiem, pamatojoties uz 2013.gada kadastrālām vērtībām, kopējā kadastrālā vērtība individuālām dzīvojamām mājām Latvijā ir 3,5 miljardi latu, tajā skaitā 1,2 miljardi LVL zeme un 2,3 miljardi LVL ēkas.

Saskaņā ar spēkā esošo NIN modeli, kā arī ar iepriekšminētiem pieņēmumiem, ka kopējā NIN maksājuma summa esošā modelī un nodokļa vienotas likmes modelī saglabājas, kā arī neņemot vērā atvieglojumus un nodokļa pieauguma ierobežojumu, NIN maksājumu kopējā summa individuālo dzīvojamo māju apbūves gadījumā būtu **23 miljoni LVL**.

Pamatojoties uz šiem skaitļiem, kā arī pieņemot, ka analizētais nodokļa vienotās likmes modelis neparedz progresivitāti, iespējams aprēķināt vienoto NIN likmi, saglabājot kopējo nodokļa ieņēmumu apmēru:

vienotā likme = 23 miljoni LVL/3,5 miljardi LVL, kas aptuveni ir 0,66% no kopējās zemes un ēkas kadastrālās vērtības.

Tālākā analizē vienotās NIN modeļos tiek pieņemta NIN vienotā likme 0,66% apmērā.

#### 5. NIN maksātāju ieguvēju / zaudētāju analīze standartobjektos dažādos tirgus rajonos vienotas NIN likmes modeļa gadījumā

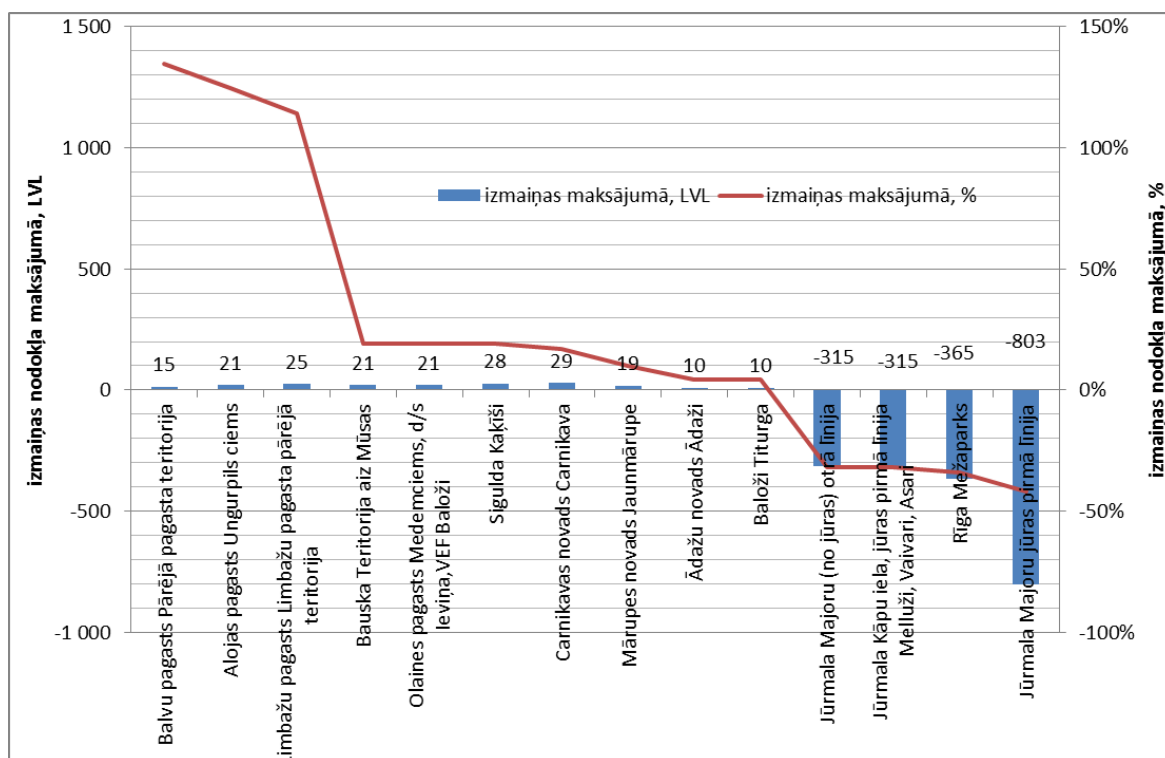
3.attēlā ilustrētas gan absolūtās izmaiņas, gan relatīvās izmaiņas kopējā NIN maksājumā, pārejot uz vienotu nodokļa likmi, standartobjekta gadījumā, ja tas atrodas dažādās vietās un vērtību zonās. Kopējā nodokļa procentuālais samazinājums būs relatīvi dārgākos tirgus rajonos – Jūrmalā, Rīgā (Mežaparkā), lielākais procentuālais pieaugums relatīvi lētākos tirgus rajonos.

No 3. attēla redzams, ka vislielākie ieguvēji standartobjekta gadījumā gan absolūtā maksājuma samazinājuma ziņā, gan relatīvā samazinājuma ziņā būs Jūrmalā (Majoru pirmā līnija). Absolūtais NIN nodokļa samazinājums būs ~800 LVL, relatīvais ~40%.

Vislielākais relatīvais pieaugums NIN maksājumos starp analizē ietvertiem tirgus rajoniem būs Balvu pagastā zonā „pārējā teritorija” – pieaugums būs ~ 150%, taču absolūtais pieaugums būs tikai 15 LVL gadā jeb nedaudz virs 1 LVL mēnesī, kas salīdzinājumā ar citām regulārām izmaksām ir nebūtiska.

Izmaiņas kopējā nodokļu maksājumā, piemērojot vienotu NIN likmi praktiski nebūs Baložos un Ādažos.

3.attēls. Izmāņas nodokļu maksājumu standartobjektiem dažādās tirgus teritorijās, piemērojot vienotu nodokļa likmi, salīdzinājumā ar spēkā esošo modeli, LVL un %

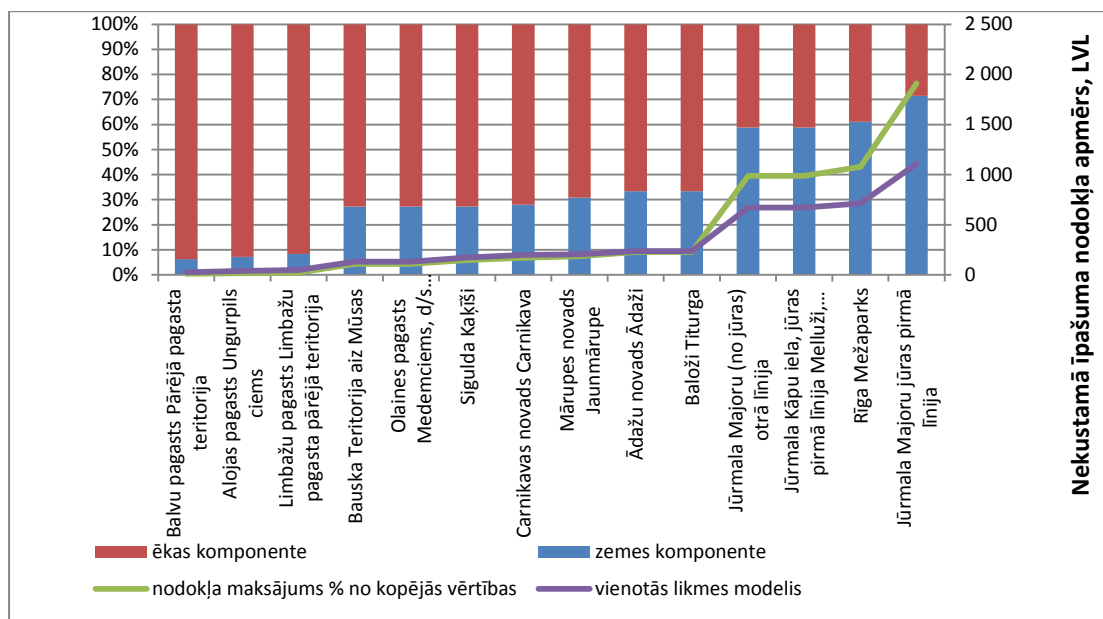


4.attēls uzskatāmi parāda ieguvēju / zaudētāju kritērijus, pārejot uz vienotu 0,66% likmi individuālās apbūves gadījumā. Robežšķirtne starp finansiāliem ieguvējiem un finansiāliem zaudētājiem, pie iepriekšminētiem modeļa pieņēmumiem, ir, ja zemes kadastrālās vērtības īpatsvars kopējā īpašuma kadastrālā vērtībā sastāda aptuveni 35%. Standartobjekta gadījumā redzams, ka aptuveni šāds zemes kadastrālās vērtības īpatsvars kopējā kadastrālā vērtībā ir Baložos un Ādažos. Ja zemes kadastrālās vērtības īpatsvars kopējā kadastrālā vērtībā ir lielāks kā ~35%, tad šādu objektu īpašnieki būs fiskālie ieguvēji, ja mazāks kā ~35%, tad šādi īpašnieki būs fiskālie zaudētāji

Jāatzīmē, ka objektus ar šādas robežšķirtnes līmeni var atrast dažādos tirgus rajonos – gan lētos, gan dārgos. Relatīvi lielāki ieguvēji būs individuālās apbūves īpašnieki, kuru īpašumā būs lētākas mājas jeb mājas būs ar mazāku platību un vecākas. Katrā reģiona novadā varēs atrast gan lielas un jaunas mājas, gan mazas un vecas mājas. Tāpēc katrā reģiona novadā varēs atrast gan finansiālos ieguvējus, gan finansiālos zaudētājus.

Tas, ka lielākie fiskālie ieguvēji standartobjekta analīzes gadījumā, pārejot uz vienotu 0,66% likmi, ir īpašnieki, kuriem īpašumi atrodas relatīvi dārgākos tirgus rajonos un fiskālie zaudētāji ir īpašnieki, kuru īpašums ir relatīvi lētākos rajonos, var radīt šķietamību, ka pāreja uz NIN vienotas likmes modeli ir solis nodokļu regresivitātes virzienā.

4.attēls. standartobjekta kadastrālās vērtības struktūra dažādos tirgus rajonos, NIN, LVL, esošā modelī un vienotas nodokļu likmes modelī



Lai izprastu individuālo fiskālo ieguvēju/zaudētāju vispārējo tendenci, piemērojot vienotu NIN likmi, kā arī vienotā nodokļa progresivitāti/regresivitāti, tiek analizēta situācija, pēc iedzīvotāju ienākumiem un īpašumu vērtībām vispolarizētākā pilsētā – Jūrmalā. Jūrmala tiek analizēta arī tāpēc, ka tā ir pilsēta, par kuru publiskā telpā nodokļu netaisnības kontekstā tiek debatēts visvairāk – kāpēc Jūrmalas iedzīvotājam, kurš daudzās paaudzēs dzīvo šajā pilsētā, jāmaksā nesamērīgi augsts NIN tikai tāpēc, ka blakus kāds bagātnieks nopērk īpašumu par augstu cenu, kā rezultātā paaugstinās īpašuma tirgus vērtības, kas izsauc kadastrālo vērtību pieaugumu, kam savukārt seko NIN pieaugums. Rezultātā NIN maksājumi Jūrmalas pamatiedzīvotājam, salīdzinot ar viņa ienākumiem, ir nesamērīgi augsti un viņš ir spiests meklēt citu dzīves vietu.

Detalizētāka analīze tiek veikta vienā un tajā pašā vērtību zonā. Vienā vērtību zonā var atrasties īpašumi ar dažāda izmēra zemes gabaliem, ar vai bez apgrūtinājumiem, kā arī ēkas var būt ar atšķirīgām platībām, dažādu nolietojumu, kā rezultātā īpašumiem veidojas dažādas kadastrālās vērtības, kā arī dažādi zemes un būves kadastrālo vērtību komponentu īpatsvars kopējā kadastrālā vērtībā. Tieši šie faktori ir būtiski ieguvēju/zaudētāju noteikšanā.

5.attēlā ilustrēta sakarība starp īpašuma kadastrālo vērtību un NIN relatīvām izmaiņām, pārejot uz vienotu nodokļa likmi Jūrmalā, 12.vērtību zonā. Šī vērtību zona atrodas Majoros starp Jomas ielu un Kāpu ielu – faktiski pilsētas centrā. Šajā zonā, saskaņā ar VZD kadastra datiem, atrodas 193 individuālās apbūves īpašumi. Izmaiņu negatīva vērtība liecina par to, ka kopējais nodokļa maksājums par dzīvojamo māju konkrēto īpašumu būs mazāks. To apliecina tas, ka vairāk punktu atrodas zem X ass.

5.attēls. NIN izmaiņas pārejot uzvienotu likmi Jūrmalā, Majoros (starp Jomas ielu un Kāpu ielu)



No 5. attēla vēl redzams, ka NIN maksājuma relatīvās izmaiņas būs lielākas, ja kadastrālās vērtības būs zemākas - salīdzinoši lētākiem īpašumiem. Kadastrālo vērtību kategorijā ap 50 000 LVL NIN samazinājums būs par 50%, bet kadastrālo vērtību kategorijā virs ~200 000 LVL NIN samazinājuma praktiski nebūs.

Piemērojot vienoto likmi, nodokļa maksājums praktiski nemainīsies 17% gadījumos (tas atradīsies +/-10% robežās), 3% gadījumos palielināsies, savukārt, 80% gadījumos maksājums samazināsies.

Tas nozīmē, ka piemērojot pat progresivitātes/ regresivitātes neitrālu NIN likmi – 0,66% no īpašuma kopējās kadastrālās vērtības visā Latvijā, vienas zonas vai teritorijas ietvaros visumā ir iegūts progresīvs kopējā nodokļa regulējošs efekts, salīdzinājumā ar spēkā esošo nodokļu regulāciju.

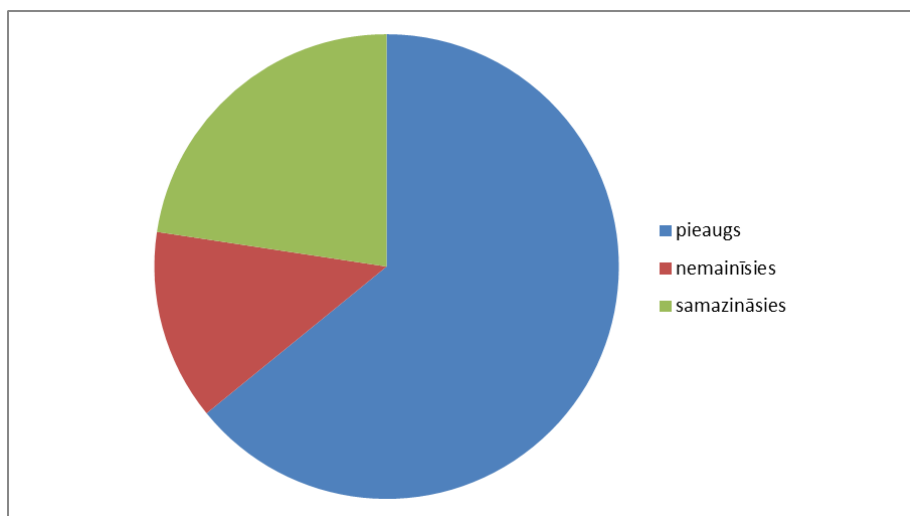
## 6. NIN maksātāju ieguvēju / zaudētāju analīze pašvaldību dalījumā vienotas NIN likmes modeļa gadījumā

Kā jau iepriekš minēts, ka vienīgais kritērijs fiskālā ieguvēja vai zaudētāja identificēšanā, piemērojot vienotās nodokļa likmes modeli ir tas, kāda ir zemes kadastrālās vērtības komponentes daļa kopējā īpašuma vērtībā, jeb fiskālais ieguvējs būs tas, kura īpašumā zemes kadastrālā vērtības komponente būs virs ~35% no kopējās īpašuma kadastrālās vērtības.

6.attēlā ilustrēts individuālās apbūves īpašnieku fiskālo ieguvēju un zaudētāju sadalījums Latvijā. Tiek pieņemts, ka nodokļa izmaiņas 10% robežās ir nenozīmīgas. Tāpēc šī kategorija attēlojas kā īpašnieki, kuru nodoklis nemainīsies. No 6.attēla redzams, ka 2/3 gadījumu kopējais nodokļa maksājums pieaugs, gandrīz 1/4 daļā gadījumu samazināsies.



6.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Latvijā

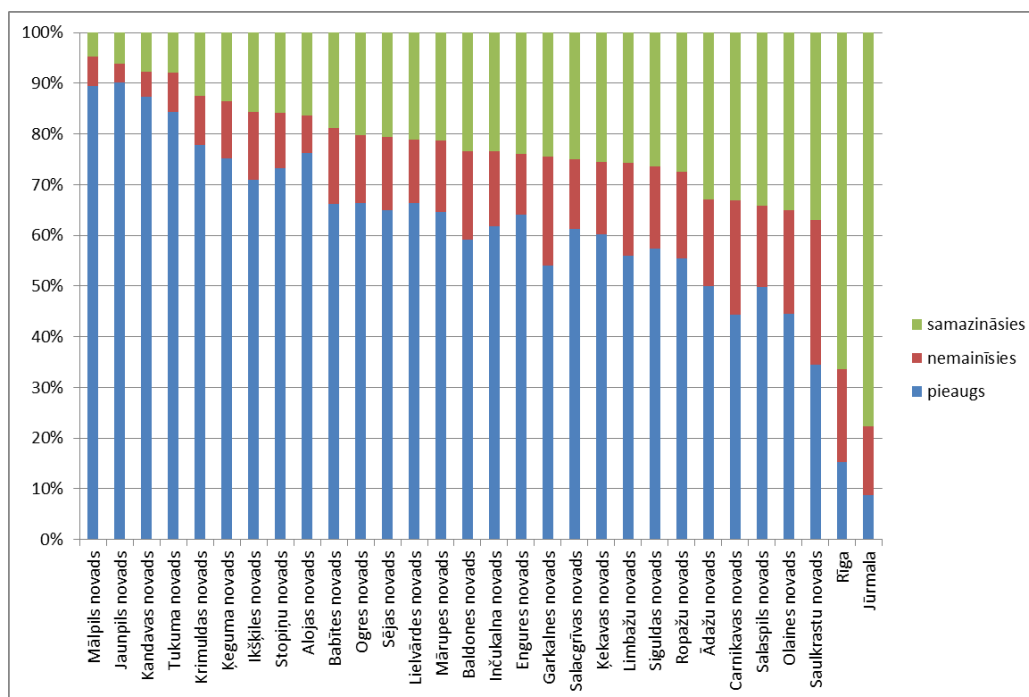


7.-11.attēlos ilustrēts individuālās apbūves īpašnieku ieguvēju un zaudētāju sadalījums Latvijas reģionu novados. Visvairāk fiskālo ieguvēju ir Jūrmalā, Rīgā, Pierīgā, kā arī lielākās pilsētās.

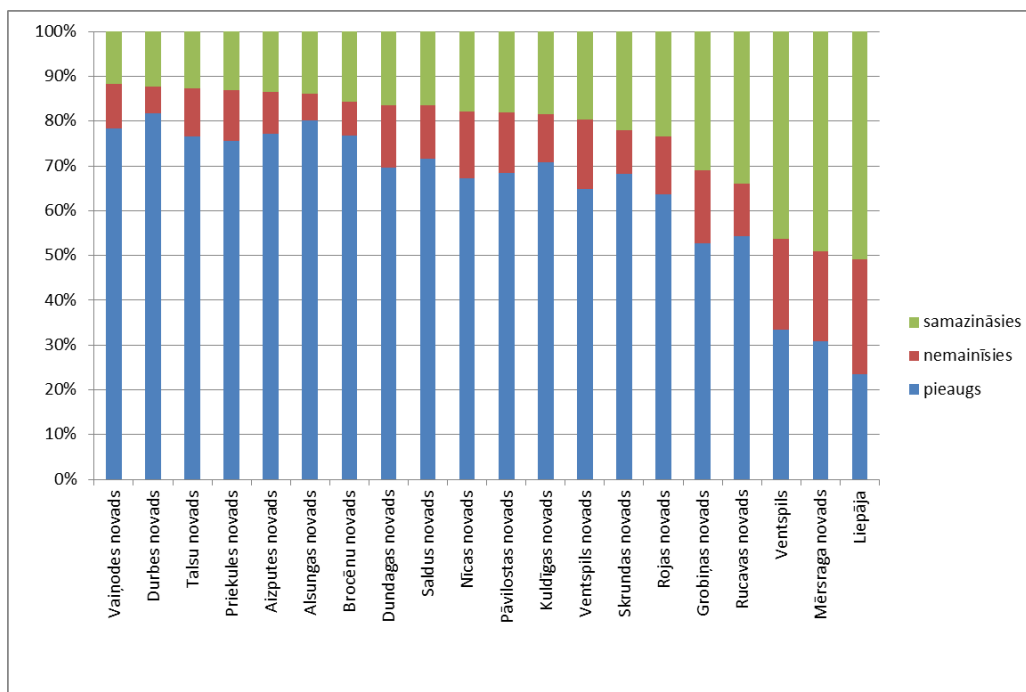
Ja vienoto nodokļa likmi pazeminātu, tad ieguvēju skaits palielinātos, taču tad neizpildītos pieņēmums, ka kopējais nodokļu apjoms abos modeļos nemainās. Līdzīgi, ja NIN likmi palielinātu, tad palielinātos fiskālo zaudētāju skaits.

Taču neatkarīgi no NIN vienotās likmes apmēra nodokļa progresivitāte vai regresivitāte, salīdzinot dažādus īpašumus dažādos tirgus rajonos, nemainītos.

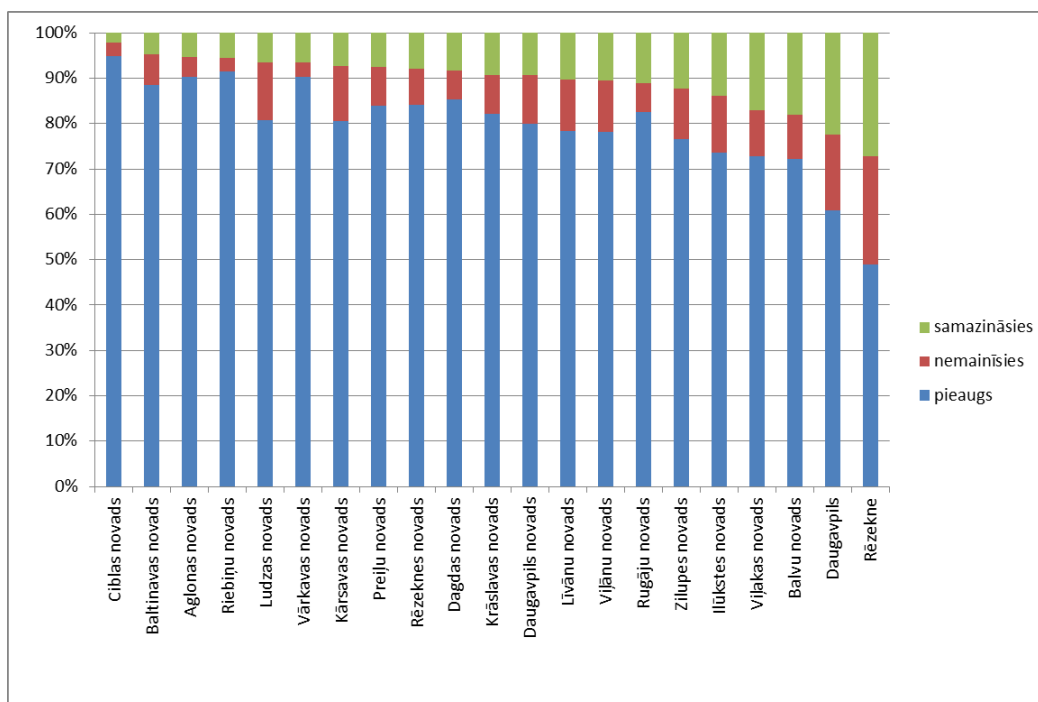
7.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Rīgas reģionā



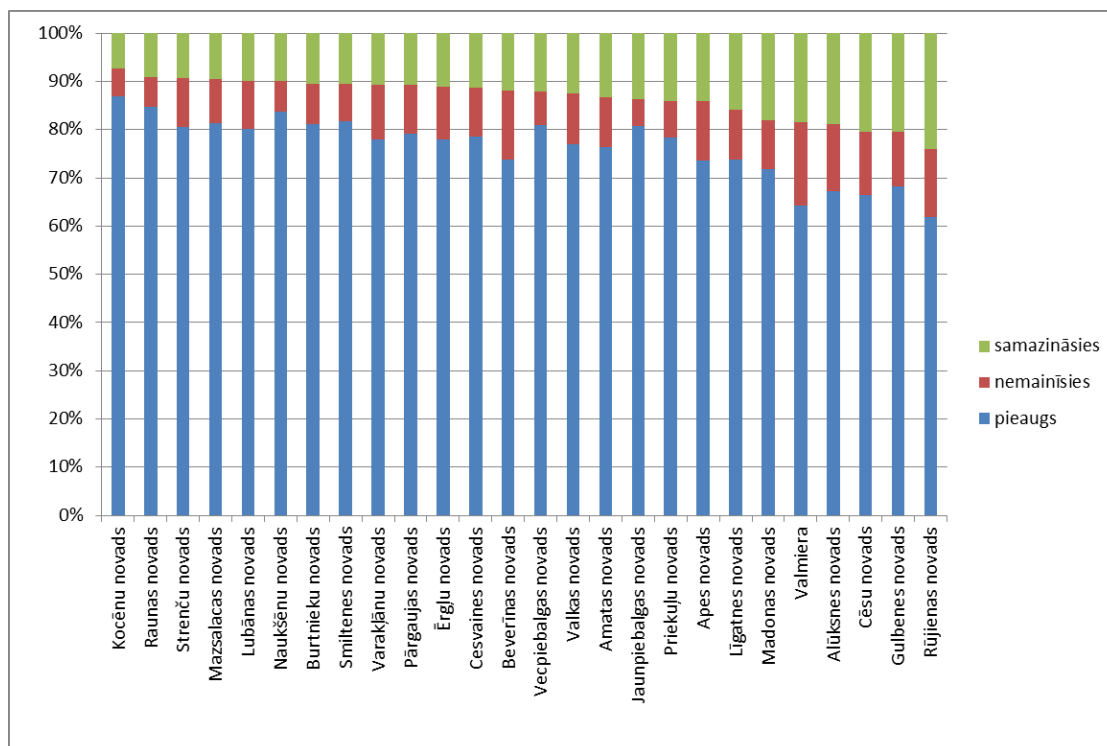
8.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Kurzemes reģionā



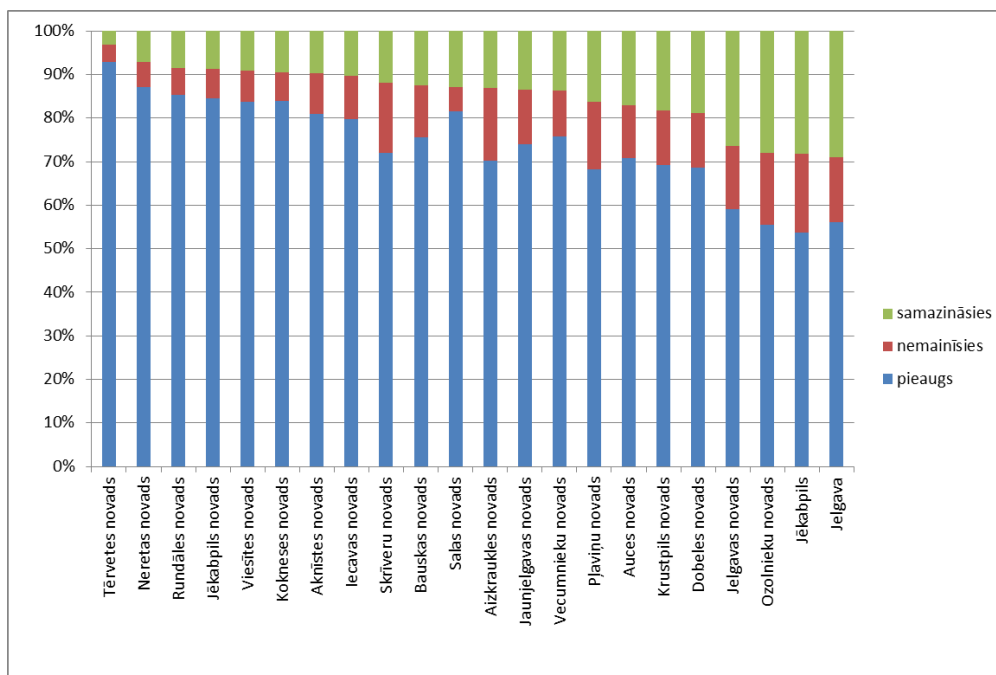
9.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Latgales reģionā



10.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Vidzemes reģionā



11.attēls. NIN maksātāju sadalījums, atkarībā no maksājuma izmaiņām piemērojot 0.66% nodokļu likmi individuālai apbūvei Zemgales reģionā



## 7. NIN saņēmēju ieguvēju / zaudētāju analīze pašvaldību dalījumā NIN vienotas likmes modeļa gadījumā

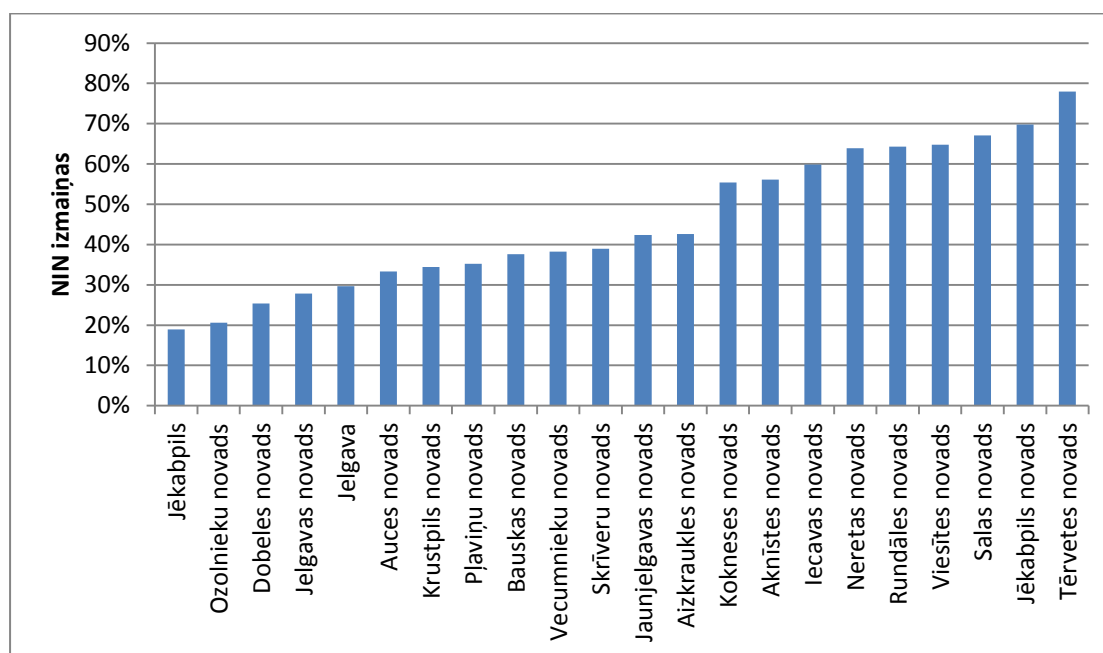
Ņemot vērā to, ka saskaņā ar likumu, NIN maksājumi nonāk pašvaldību budžetā, tiek analizēti reģionu novadi piemērojot NIN vienotas likmes modeli, finansiālo ieguvēju un finansiālo zaudētāju griezumā. Analīze balstīta uz VZD kadastra datiem – zemes un ēkas kadastrālās vērtības atbilst 2013.gadam. Analīzē netiek ņemta vērā pašvaldību finanšu izlīdzināšanas sistēma, kas paredz pašvaldību finanšu atšķirību daļēju izlīdzināšanu.

Reģionu novadu ieguvēju/zaudētāju analīzei tiek aprēķināts kopējais fiskālais efekts. 12. - 16.attēlos ilustrēts NIN ieņēmumu izmaiņas attiecīgās pašvaldībās. Katrā reģionā ir novadi, kur fiskālais pieaugums ir 60%-70%. Tas attiecīgi ir zaudējums īpašniekiem, kuru individuālās mājas atrodas attiecīgā novadā.

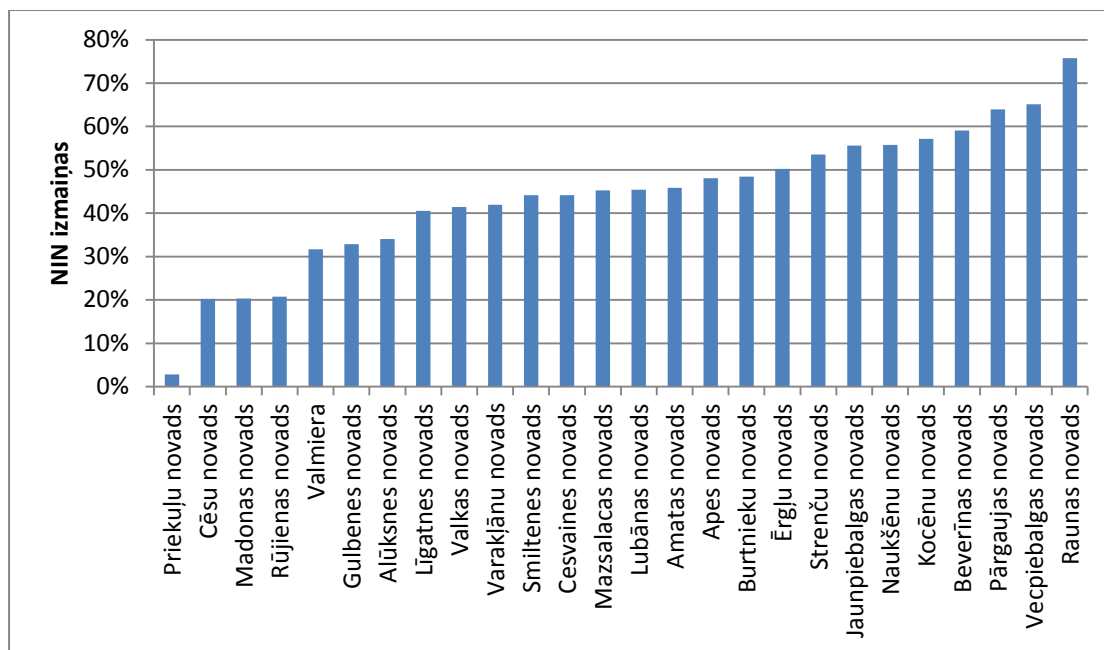
Novadi – fiskālie zaudētāji ir tikai Rīgas un Kurzemes reģionos. Lielākais fiskālais zaudētājs ir Jūrmala – zaudējums kopējos NIN maksājumos pie vienotas nodokļu likmes zemei un ēkai modeļa samazinās par 30%. Būtisks nodokļu ieņēmumu samazinājums ir arī Rīgā ~20%, Carnikavas novadā samazinājums ~8%, bet Saulkrastu novadā izmaiņas praktiski nav (9.attēls).

Kurzemes reģionā lielākie nodokļu samazinājumi ir Rucavas, Mērsraga novados, kā arī Liepājā un Ventspilī (11.attēls).

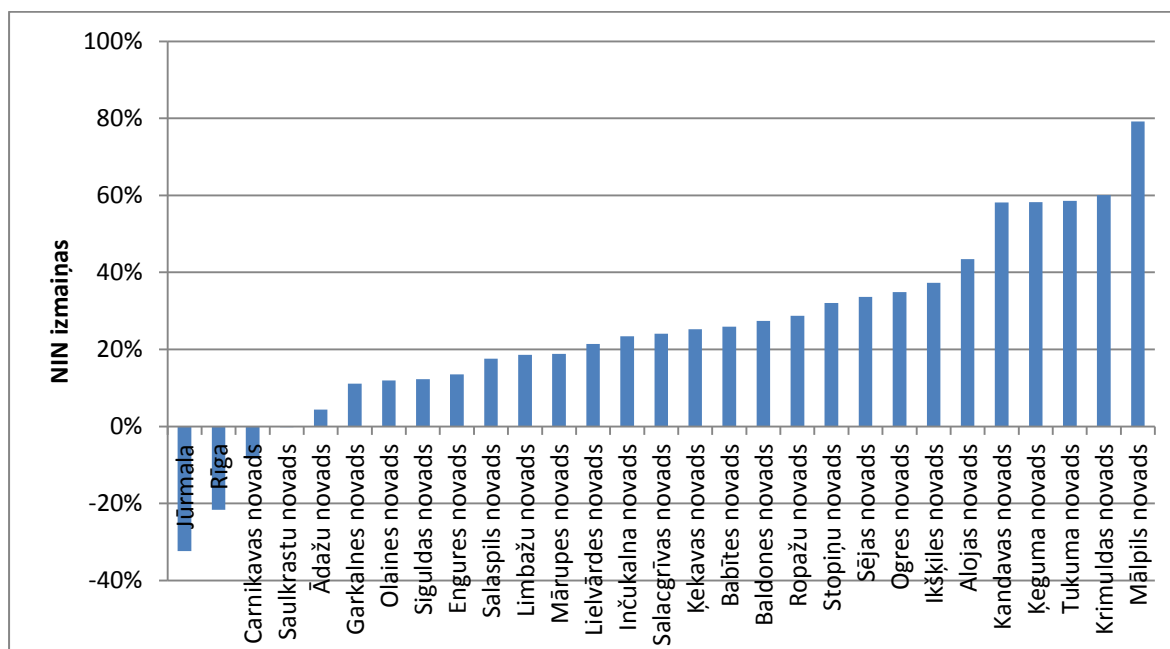
12.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Zemgales reģionā



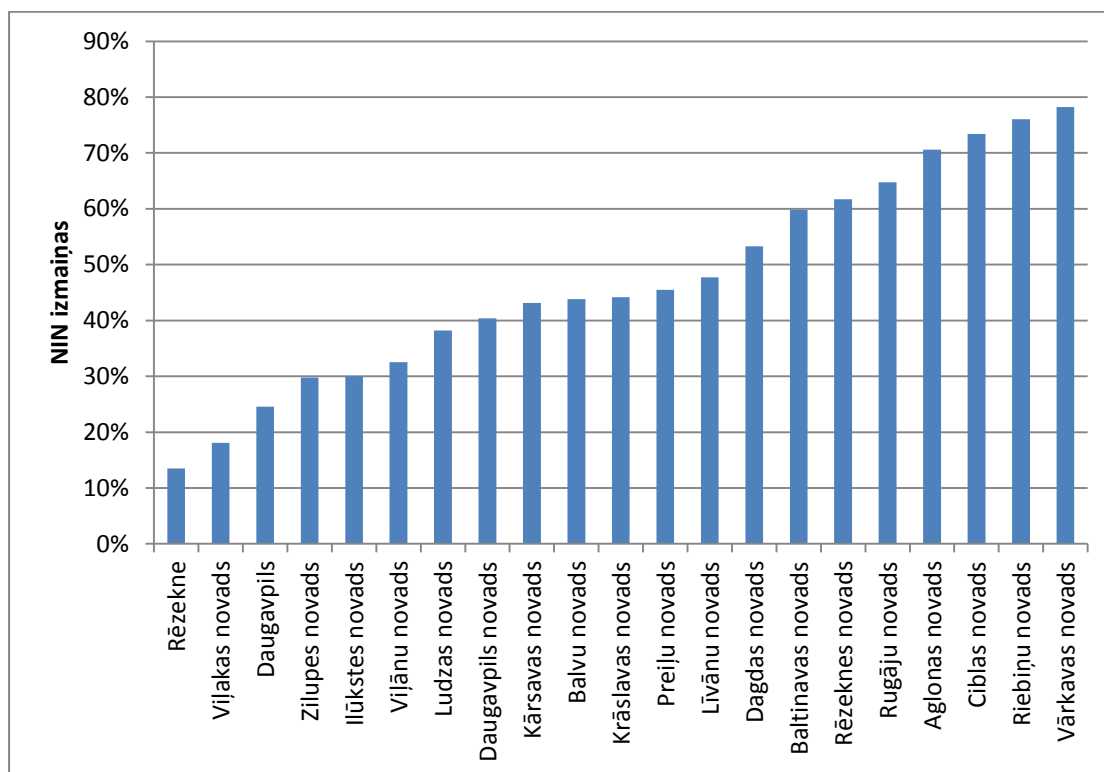
13.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Vidzemes reģionā



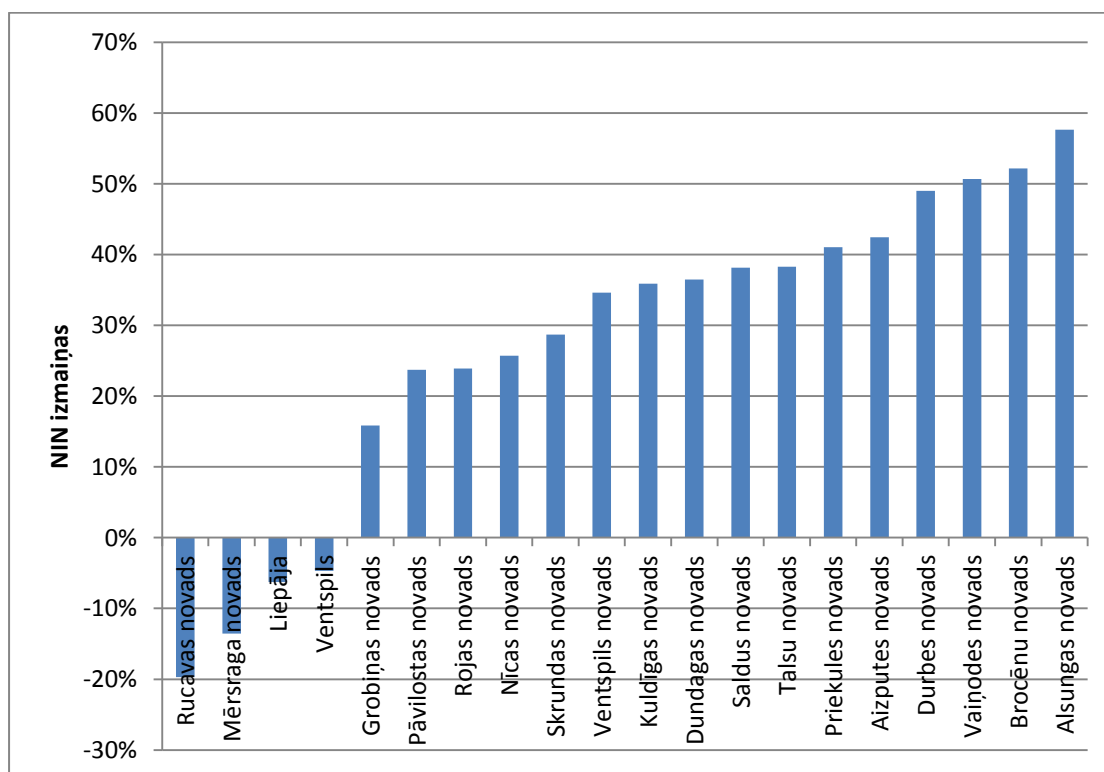
14.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Rīgas reģionā



15.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Latgales reģionā



16.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Kurzemes reģionā

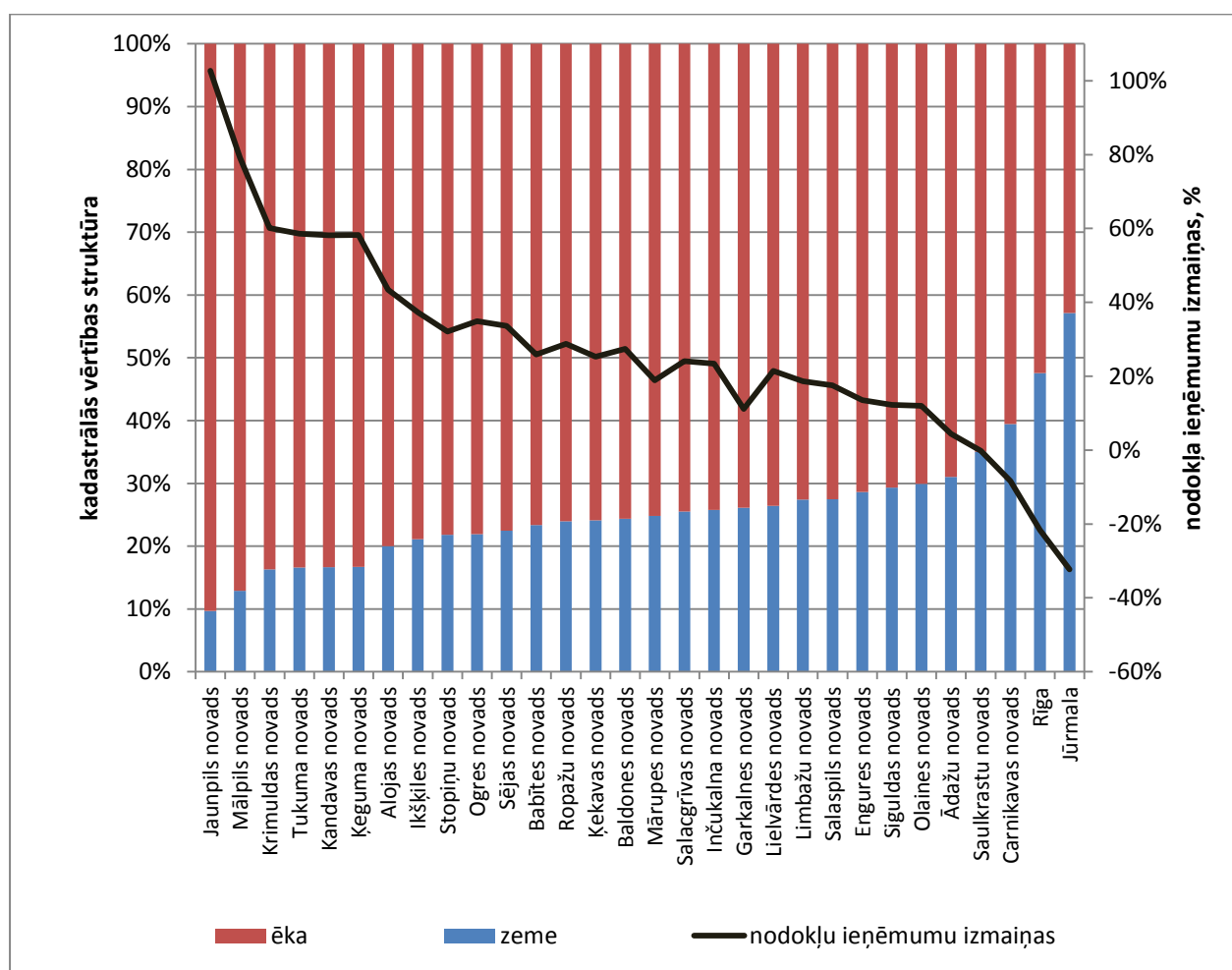


Lai labāk izprastu vispārējās sakarības par NIN izmaiņu apjomu, cēloņiem, pārejot uz vienotu nodokļa likmi, detalizētāk tiek analizēti Rīgas reģiona novadi. Rīgas reģions ir reģions ar

lielāko iedzīvotāju skaitu, nekustamā īpašuma objektu skaitu, kā arī ar lielāko kadastrālo vērtību polarizāciju. Rīgas reģionā ir gan novadi fiskālie ieguvēji, gan novadi - fiskālie zaudētāji.

Matemātiskā izpratnē, līdzīgi kā, iepriekš apskatītā standartobjekta gadījumā, fiskālo ieguvēju/zaudētāju robežskirtni nosaka proporcijas starp pagastā esošo īpašumu kopējo kadastrālo vērtību zemēm un mājām. Arī šajā gadījumā ir spēkā sakarība, ja zemes kadastrālā vērtība ir ~35% no kopējās kadastrālās vērtības, tad izmaiņas summāros NIN ieņēmumos praktiski nav, piemēram Saulkrastu novadā (12.attēls). Ja zemes vērtības īpatsvars kopējā vērtībā ir virs ~35%, tad attiecīgais novads būs fiskālais zaudētājs, bet, ja zemes kadastrālās vērtības īpatsvars kopējā īpašuma kadastrālā vērtībā ir zem ~35%, tad attiecīgais novads būs fiskālais ieguvējs.

17.attēls. NIN izmaiņas, pārejot uzvienotu likmi Rīgas reģiona novados saistībā ar zemes kadastrālās vērtības īpatsvaru kopējā kadastrālā vērtībā



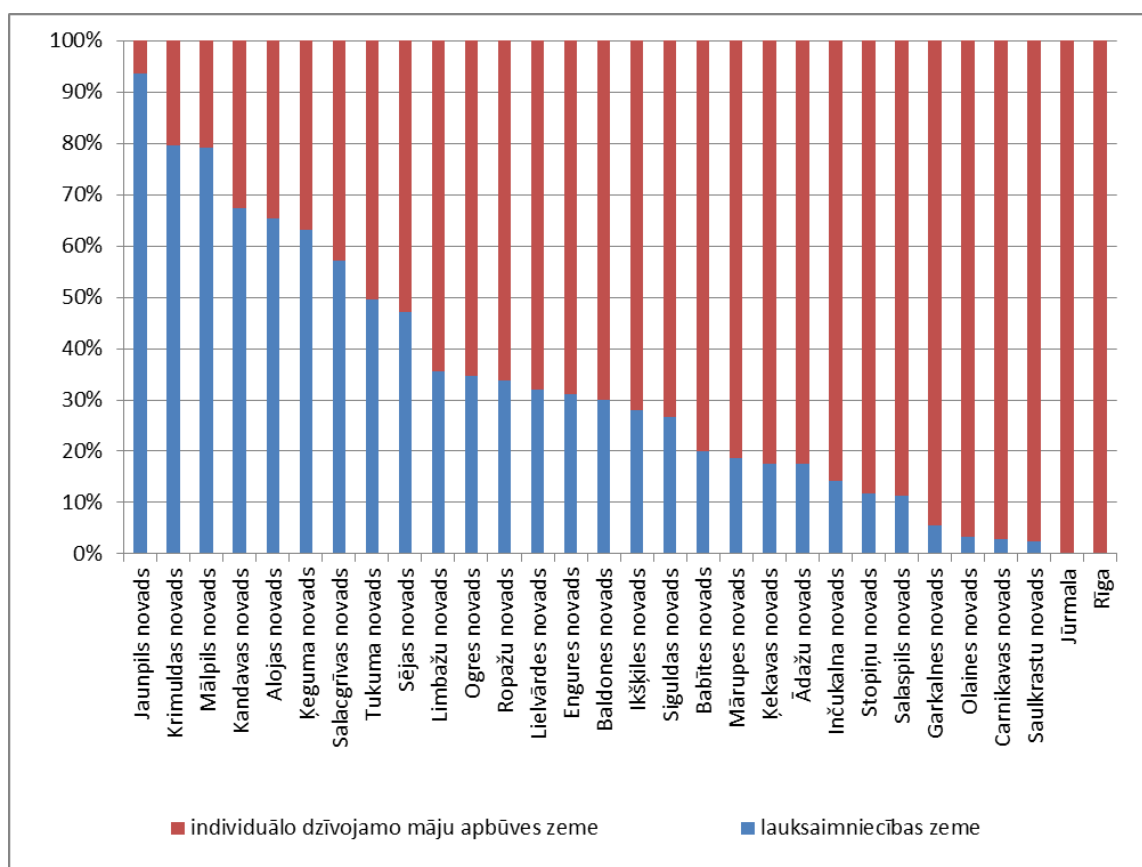
No attēliem 9.;12. Redzams, ka līdzīgos Rīgas reģiona novados, individuālās apbūves izpratnē, kā Mārupē un Carnikavā, pārejā uz vienoto NIN likmi 0,66% no kopējās kadastrālās vērtības, kopējie NIN ieņēmumu maiņas virzieni ir dažādi –Mārupes novadā pieaugums ir ~20%, bet Carnikavas novadā ir samazinājums ~8%.

Lai rastu skaidrojumu tam, kāpēc novados, kuros ir līdzīgas kadastrālās vērtības individuālai apbūvei, ir dažādi nodokļu ieņēmumu maiņas virzieni, detalizētāk tiek analizēta zemes izmantošanas mērķu struktūra. Kā jau iepriekš tika minēts, individuālā dzīvojamā māja var tikt būvēta gan uz individuālo māju apbūves zemes, gan uz lauksaimniecības zemes. Ja māja ir uzbūvēta uz lauksaimniecības zemes, analizē tiek ietverta tā zemes daļa, kas funkcionāli

attiecas uz dzīvojamo māju (1000 kv.m), kuras kadastrālā vērtība neatšķiras no individuālās apbūves zemes tajā pašā vērtību zonā ar tādu pašu platību. Ņemot vērā to, ka vidēji individuālās apbūves zemes platības pārsniedz .1000 kv.m, pat vairākas reizes, tad neskatoties uz vienādām zemes bāzes vērtībām, ievērojot atšķirīgās zemes platības, kopējā zemes kadastrālā vērtība var atšķirties vairākkārt. Tas izsauc, attiecīgi, dažādus zemes kadastrālās vērtības īpatsvarus kopējā kadastrālā vērtībā arī līdzīgiem objektiem vienā vērtību zonā, bet ar dažādiem izmantošanas mērķiem. Tas nozīmē, ka visdrīzāk, individuālai apbūvei uz lauksaimniecības zemes būs zemāka kopējā kadastrālā vērtība, ko nosaka zemes vērtības mazāks īpatsvars, salīdzinājumā ar analogisku apbūvi uz zemes, kas paredzēta šim mērķim. Līdz ar to sagaidāms, ka novados, kur individuālā apbūvē dominē lauksaimniecības mērķim paredzēta zeme, zemes kadastrālās vērtības komponente ir mazāka.

13. attēlā ilustrēta zemes izmantošanas mērķu struktūra. No attēla redzams, ka Carnikavas novadā individuālo dzīvojamo māju skaits, kas būvētas uz lauksaimniecības zemes ir nenozīmīgs, bet Mārupes novadā tas ir ~20%. Līdz ar to Mārupes novadā proporcionāli vairāk to objektu skaits, kam zemes vērtības īpatsvars kopējā īpašuma vērtībā ir zem ~35%, kas ir to objektu kopā, kuriem paaugstināsies kopējais NIN maksājums, ja tiktu piemērota vienotā likme .

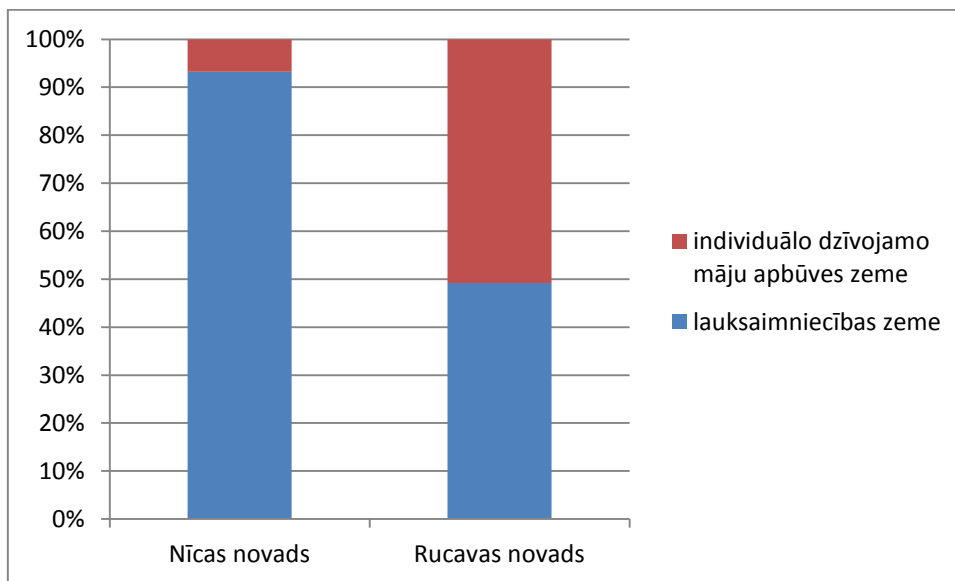
18.attēls. Zemes izmantošanas mērķu struktūra Rīgas reģionā



Analogisku skaidrojumu var dot arī par atšķirīgiem kopējiem NIN ieņēmumiem šķietami līdzīgos novados kā Nīca un Rucava.



19.attēls. Zemes izmantošanas mērķu struktūra Nīcas un Rucavas novadā



Jāatzīmē, ka neskatoties uz to, ka līdzīgos novados var būt atšķirīgas kopējā NIN par individuālo apbūvi maksājumu izmaiņas, piemērojot vienotu likmi, nenozīmē to, ka mikrolīmenī (attiecībā uz atsevišķu objektu) arī saglabāsies šīs atšķirības. Līdzīgiem objektiem līdzīgās vietās ar vienādu zemes izmantošanas mērķi būs līdzīgi nodokļu maksājumi, ko norāda arī standartobjekta analīze.

Šādas situācijas rodas, ja zemes kadastrālā vērtība ir būtiski atkarīga no pašvaldību noteiktiem lietošanas mērķiem, kas automātiski ietekmē arī NIN maksājumus. Ministru kabineta apstiprinātajā koncepcijā „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” paredzēts atteikties no nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas ar pašvaldības lēmumu, bet kadastrālās vērtēšanas vajadzībām konkrētai zemes vienībai noteikt (nolasīt) teritorijas izmantošanu no informācijas sistēmās pieejamiem datiem, ko veic VZD.

### Galvenie secinājumi

Esošā NIN regulācija (atšķirīgas likmes zemei un ēkai) izraisa atšķirīgu procentuālo nodokļu maksu no kopējās nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības dažādos tirgus rajonos.

Lai saglabātu esošā NIN modeļa kopējos ieņēmumus individuālo dzīvojamo māju segmentā, pie pieņēmuma, ka nedarbojas NIN likumā paredzētais nodokļa 25% gada pieauguma ierobežojums, vienota nodokļa gadījumā jāpiemēro likme 0,66% no īpašuma kopējās kadastrālās vērtības. Tā kā šis ierobežojums daudzviet vēl darbojas, tad fiskālo stabilitāti varētu iegūt pie zemākas NIN likmes – aptuveni 0,55%.

Neskatoties uz to, ka esošais NIN regulējums paredz progresivitāti attiecībā uz ēku, reāli NIN viena tirgus rajona robežās ir regresīvs, jo ēkas komponentes daļai ir būtiski zemāka likme salīdzinājumā ar zemes komponenti kopējā nodokļa aprēķinā jeb viena tirgus rajona robežās lielāku kopējas vērtības atšķirības dos ēkas komponente, bet kopējā NIN aprēķinā dominēs zemes komponente. Viena tirgus rajona robežās progresivitātes/regresivitātes neitrāla vienota nodokļa likme dod progresīvu efektu salīdzinājumā ar spēkā esošo nodokļu regulāciju. Vienotā nodokļa likme ir solis sociālās spriedzes mazināšanās virzienā tādos polarizētos reģionos kā Jūrmalā un Mežaparkā.

Nodokļu maksātāju, kam pieaugs vai samazināsies kopējais maksājums, robežšķirtne ir, ja zemes kadastrālā vērtība sastāda 35% no kopējā nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Ja zemes kadastrālā vērtība ir zem šīs robežas, tad nodokļa maksātājam būs jāmaksā vairāk, ja zemes komponente ir virs šīs robežas – nodokļa maksātājam būs jāmaksā mazāk.

NIN maksātāju, kuriem vairumā gadījumu kopējā nodokļa maksa samazinās, īpatsvars ir lielāks pilsētās ar salīdzinoši dārgiem nekustamiem īpašumiem (Rīga, Ventspils, Liepāja, Jūrmala). Lētākiem īpašumiem procentuālais samazinājums ir lielāks, bet dārgākiem īpašumiem samazinājums būs mazāks vai vispār nebūs, kā rezultātā iegūta progresivitāte un nodokļu maksājumu izmaiņas taisnīguma virzienā.

NIN maksātāju, kuriem vairumā gadījumu kopējā nodokļa maksa palielināsies, būs rajonos ar salīdzinoši zemu zemes vērtību. Tajā pašā laikā šis pieaugums būs nebūtisks lētiem īpašumiem – daži lati mēnesī vai arī tas nebūs vispār. Būtiskāks pieaugums būs dārgiem īpašumiem. Līdz ar to arī šajos tirgus rajonos tiek palielināts taisnīguma princips.

Pāreja uz NIN vienotu likmi, pat pie progresivitātes/regresivitātes neitrālas politikas, tiek iegūta taisnīgāka NIN sistēma – par īpašumiem tiek maksāts vienāds procents no to vērtības. Tirgus dalībnieki, pērkot vai pārdodot nekustamos īpašumus, tos uztver kā vienotus, līdz ar to bieži vien rodas neizpratne par nodokļa dažādo procentuālo apmēru no īpašuma kadastrālās vērtības. Nodokļu apmēra atšķirība būs lielāka starp blakus esošiem īpašumiem, ja viņš no tiem ir dārgs, bet otrs ir lēts.

Ne tikai tirgus dalībnieki, bet arī civillikums nekustamo īpašumu definē kā ēku kopā ar zemi – t.i nedalītu, kā arī vērtējot nekustamais īpašums tiek vērtēts kopā. Lai noteiktu zemes un ēkas kadastrālās vērtības kopējā vērtība tiek sadalīta komponentēs – zemes komponentē un ēkas komponentē. Šāda sadalīšana ir nepieciešama, jo esošā NIN regulācija paredz dažādas likmes zemei un ēkai. Pārejot uz vienotu likmi tiks izslēgtas kļūdas, kas var rasties, nekustamā īpašuma vērtību sadalot komponentēs.