

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
GRĀMATVEDĪBAS UN AUDITA KATEDRA

**Nekustamā īpašuma nodoklis un tā aprēķināšanas kārtības
īpatnības Latvijā un ārvalstīs**

MAGISTRA DARBS

Autore: **Aļona Goluboviča**
Stud.apl. ag05005
Darba vadītāja: dr.oec. Inga Būmane

RĪGA 2010

Anotācija

Maģistra darba temats ir “ Nekustamā īpašuma nodoklis un tā aprēķināšanas kārtības īpatnības Latvijā un ārvalstīs”.

Maģistra darba mērķis - izpētīt nekustamā īpašuma nodokļa vēsturisko attīstību, tā aprēķināšanas metodiku Latvijā un atsevišķās ārvalstīs un izstrādāt priekšlikumus nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanai.

Šogad (2010.) tiek ieviests nodoklis uz dzīvojamām platībām un palielināta nodokļa likme zemei, ēkām, inženierbūvēm no 1 % līdz 1,5 %. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu palielināšana nav taisnīga, jo tā nenodala turīgos no trūcīgajiem, un šis pieaugums skars visus sociālos slāņus vienā. Nekustamā īpašuma nodokļa likmes palielināšana zemei palielina ieņēmumus valsts budžetā, bet var bremsēt ražošanu un patēriņu.

Maģistra darbā iegūtie rezultāti norāda uz nepieciešamību pēc nekustamā īpašuma nodokļa politikas uzlabošanas un pilnveidošanas, jo pašreizējā nekustamā īpašuma nodokļa likme pie aktualizētajām kadastrālām vērtībām bremsē ražošanu un patēriņu.

Svarīgākas informācijas avoti ir likumdošana, autoru atziņas un interneta resursi.

Atslēgvārdi: nekustamā īpašuma nodoklis, kadastrālā vērtība, nekustamā īpašuma nodokļa likmes.

Annotation

The theme of master's paper is „Real estate tax and the issues of its calculation into Latvia and foreign countries”.

The aim of master's paper is to investigate the historical development of real estate tax, the methodology of its' calculating into Latvia and separate foreign countries, as well as to give recommendations for the real estate development.

In this year (2010.) the tax on living space, as well as the increased tax on land, buildings and engineering structures has been enforced (from 1% until 1, 5%). The increase of real estate tax is not equitable, because it does not divide prosperous from indigents. This increasing will affect all social positions. The increase of real estate tax on land increases incomes to state budget, but it can break both manufacturing and consumption.

The results mastered into master's paper shows the necessity for real estate tax policy improvement and development, because present real estate tax under updated cadastral value brakes both manufacturing and consumption.

The main sources of information are legislation, authors' conclusions and Internet sources.

Key words: real estate tax, cadastral value, real estate tax rates.

Saturs

Ievads	5
1. Nekustamā īpašuma nodokļa jēdziens un nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība Latvijā	8
1.1. Nekustamā īpašuma nodokļa jēdziens	8
1.2. Nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība un kadastrālā vērtības vēsture Latvijā	11
1.2.1. Nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība Latvijā	11
1.2.2. Kadastrālās vērtības vēsture	19
2. Nekustama īpašuma aplikšanas noteikumi un aprēķināšanas metodika Latvijā	23
2.1. Nekustama īpašuma aplikšanas noteikumi un aprēķināšanas metodika Latvijā	23
2.2. Nekustamā īpašumu nodokļu maksātāji un iekasēšanas kārtība	27
2.2.1. Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā un Speciālās ekonomiskās zonas (SEZ) un brīvostas	32
2.2.2. Nodevas no nekustamā īpašuma darījumiem	35
2.3. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana 2008. - 2009. gadā un 2010. gadā ..	37
2.4. Nekustamā īpašuma nodokļu radītāju analīze Latvijā	44
3. Kadastrālās vērtēšanas metodes būtība un vērtēšanas objekti	49
3.1. Zemes kadastrālās vērtības aprēķināšana un kadastrālo vērtību bāzes izstrādes ..	52
3.1.1. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes	53
3.1.2. Zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana	57
3.2. Ēkas kadastrālās vērtības aprēķināšana	60
3.3. Kadastrālo vērtību datu analīze uz 2010. gadu un kadastrālo vērtību problēmas	63
4. Nekustamā īpašuma nodoklis ārvalstīs	66
4.1. Pasaules pieredze nekustamā īpašuma aplikšanā ar nodokli	66
4.2. Nekustamā īpašuma nodokļa likmes Eiropas Savienības dalībvalstīs un Krievijas Federācijā	72
4.3. Īpašuma un zemes nodoklis Krievijas Federācijā	77
4.3.1. Īpašuma nodoklis	77
4.3.2. Zemes nodoklis	79
4.4. Zemes nodoklis Igaunijā	81
4.5. Nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanas iespēja	83
Secinājumi	88
Izmantota literatūra un avoti	94
Pielikumi	98
1.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas salīdzināmo darījumu metode	98
2.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas ieņēmumu metode	101
3.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas izmaksu metode	102

Ievads

Nekustamā īpašuma nodoklis, tāpat kā pārējie nodokļi, ir valsts un pašvaldību politikas īstenošanas instruments. Ar nekustamā īpašuma nodokļa palīdzību valsts var veicināt, vai bremsēt, kāda tautsaimniecības sektora attīstību, kā arī ietekmēt, kādas valsts teritorijas attīstības tempu.

Nekustamā īpašuma nodoklis ir viens no pašvaldību ieņēmumu avotiem, un tas arī darbojas kā stimuls efektīvai nekustamā īpašuma izmantošanai.

Šobrīd arvien lielāka uzmanība tiek pievērsta nekustamo īpašumu nodoklim, jo valstī ir krīze un valsts ir ieinteresēta palielināt budžeta ieņēmumus. Šajā sakarā šogad (2010.) tiek ieviests nodoklis uz dzīvojamām platībām un palielināta nodokļa likme zemei, ēkām, inženierbūvēm no 1 % līdz 1,5 %.

Šogad (2010.) vienģimeņu un divģimeņu daudzdzīvokļu mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir sadalītas dzīvokļu īpašumos, nodoklis ir 0,1% apmērā no kadastrālās vērtības, ja tā nepārsniedz 40 000 latu, 0,2% nodokļa likme tiek piemērota īpašumiem, kuru kadastrālā vērtība ir no 40 000 līdz 75000 latu, 0,3% - īpašumiem, kuru vērtība pārsniedz 75000 latu.

Lai palielinātu ieņēmumus no nekustamā īpašuma nodokļa, Starptautiskais Valūtas fonds (SVF) iesaka Latvijai palielināt arī īpašumu kadastrālo vērtību, kā arī rekomendē Latvijai palielināt nekustamā īpašuma nodokli no pašreizējiem 0,1% - 0,3% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības. Tas nozīmē, ka palielināsies iedzīvotāju un juridisko personu maksājumi. Plānotie papildus ienākumi no šīs nodokļu palielināšanas būtu 115 miljoni latu gadā.

Ar 2011. gadu, atceļot noteiktos nekustamā īpašuma nodokļa ikgadējā pieauguma ierobežojumu (25% apmērā), kā arī palielinot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par mājokļiem, valsts var gūt papildus vairāk nekā 100 miljonus latu, jo tas ir salīdzinoši viegli administrējams.

Viena no problēmām ir tā, ka nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu palielināšana nav taisnīga, jo tā nenodala turīgos no trūcīgajiem, un šis pieaugums skars visus sociālos slāņus vienādi.

Krīzes situācijā viens no galvenajiem uzdevumiem ir veicināt ražošanu, lai radītu jaunu pievienoto vērtību, kas arī palielinātu nodokļu ieņēmumus budžetā. Bet nekustamā īpašuma nodokļa likmes palielinājums (no 1% līdz 1,5%) zemei palielinās ieņēmumus valsts budžetā, bet var bremsēt ražošanu un patēriņu, jo daudzām saimniecībām krīzes situācijā ir finansiālas grūtības, saistībā ar darba zaudējumiem un kredītiestādēm.

Nekustamā īpašuma nodokļa iekasēšanā problēma ir saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus informācijas apstrādi, pirkuma līgumos uzrādītā summa, proti, bieži tā mēdz būt zemāka par reāli maksāto, jo darījuma dalībnieki cenšas izvairīties no augstas valsts nodevas nomaksas pie īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Maģistra darba mērķis - izpētīt nekustamā īpašuma nodokļa vēsturisko attīstību, tā aprēķināšanas metodiku Latvijā un atsevišķās ārvalstīs un izstrādāt priekšlikumus nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanai.

Maģistra darba uzdevumi ir:

1. uz speciālās informācijas avotu pamata raksturot nekustamā īpašuma nodokļa būtību;
2. izpētīt nekustamā īpašuma nodokļa un kadastrālās vērtības vēsturisko attīstību.
3. raksturot nekustamā īpašuma nodokļa maksātājus un iekasēšanas kārtību un izpētīt nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas kārtības īpatnības Latvijā; analizēt nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmuma datus valsts budžetā Latvijā;
4. raksturot kadastrālās vērtības noteikšanu, kas tiek ņemta nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas pamatā, raksturot nekustamā zemes un ēkas kadastrālās vērtības aprēķināšanas kārtību Latvijā;
5. izpētīt pasaules pieredzi (Kanāda, Lielbritānija, Japāna u.c. valstis) nekustamā īpašuma aplikšanā ar nodokli. Raksturot un novērtēt nodokļa likmes diferenciāciju ES dalībvalstīs, raksturot citu valstu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu (nodokļa likmi, bāzi, objektus);
6. uz pētīšanas pamata izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanai.

Maģistra darbs sastāv no 4 nodaļām:

Autore pirmajā nodaļā raksturoja jēdzienus, kuri ir saistīti ar nekustamā īpašuma nodokļa tematu un kurus autore izmantos savā maģistra darbā. Lai izpētītu nekustamā īpašuma nodokļa izmaiņas aprēķināšanas metodikā (likmes, bāze un objekti) autore darba pirmajā nodaļā raksturoja nekustamo īpašumu nodokļu un kadastrālās vērtības attīstības gaitu.

Lai izpētītu, kā pareizi aprēķināt nekustamā īpašuma nodokli, vispirms ir jāzin maksātāji un objekti, kurus apliek ar nodokli un kurus neapliek, tāpēc darba otrajā nodaļā tiek raksturoti arī atvieglojumi dažādām iedzīvotāju grupām, kā arī atvieglojumi speciālās ekonomiskās zonās un nodevas no pārdošanas, kā arī raksturoti nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas īpatnības 2008. – 2010. gadā un sīkāk izanalizēti dati par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma nodokļa valsts budžetā Latvijā par desmit gadiem (1998. – 2009.).

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas pamatā tiek ņemta kadastrālā vērtība, tāpēc darba trešajā nodaļā autore raksturoja kadastrālo vērtību, zemes un ēkas kadastrālās vērtības aprēķināšanu.

Lai izvērtētu nekustamā īpašuma nodokļa likmes diferencēšanas iespējas Latvijā, autore ceturtajā nodaļā raksturoja Eiropas Savienības dalībvalstu un Krievijas Federācijas nekustamā īpašuma nodokļa likmes, bāzi un objektus, tāpēc arī ceturtajā nodaļā raksturoti nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas kārtības īpatnības Krievijas Federācijā un Igaunijā, lai salīdzinātu aprēķināšanas īpatnības ne tikai teorētiski, bet arī praktiski. Uz to salīdzinājuma pamata autore izstrādāja priekšlikumus diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmi zemes gabaliem ieviešanas nepieciešamību Latvijā.

Pētījuma periods ir dažāds, nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība pētīta sākot no XII. gadsimta līdz 1998. gadam un analīzes periods ir no 1998. līdz 2010. gadam, lai spilgtāk un labāk parādītu nekustamā īpašuma nodokļa attīstības gaitu, to likmes, bāzes, objektu izmaiņas.

Maģistra darba atsauces ir lietotas kvadrātiekvās, kur pirmais cipars ir literatūras avota kārtas numurs literatūras sarakstā, bet otrais - lapaspuse šajā avotā.

Maģistra darba pētīšanas metodes ir speciālās literatūras pētīšana un analīze, datu vākšana, novērošana, analīze, kā arī pieredzējušo nekustamo īpašuma speciālistu viedokļi.

Visa informācija, kas ir apkopota šajā maģistra darbā balstās uz izmantotiem literatūras avotiem. Darba izstrādē izmantoti Latvijas Republikas, Krievijas Federācijas un Igaunijas normatīvie dokumenti, kas reglamentē nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu, autoru atziņas, periodika un interneta resursi.

Maģistra darbā ietvertas 7 tabulas, 3 attēli, 4 pielikumi.

Informācijas teorētiskās un analītiskās apstrādes gaitā radušies secinājumi un priekšlikumi par nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanu.

1. Nekustamā īpašuma nodokļa jēdziens un nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība Latvijā

1.1. Nekustamā īpašuma nodokļa jēdziens

Saskaņā ar ekonomikas un finanšu vārdnīcu nekustamais īpašums ir īpašums, kura izmantošana pēc iepriekš paredzējuma un bez kaitējuma tā raksturojumiem un vērtības īpašībām, izslēdz tā pārvietošanu: ēkas, būves un zemes gabali un cits īpašums, kas piestiprināts pie zemes vai saistās ar to.[42]

Latvijā nekustamā īpašuma jēdziens normatīvajos aktos nav definēts, praksē ar to saprot zemi un visu uz tās atrodošos lietu kopumu - ēkas, būves un inženierkomunikācijas, kā arī virs tās esošo gaisa telpu un zem tās atrodošās zemes dziļes.

Šāda nekustamo īpašumu izpratne balstīta uz Latvijas Republikas Civillikumā definētajām lietu tiesībām:

1.“Ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas vai nekustamas, raugoties pēc tā, vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru”;

2.“Zemes īpašniekam pieder ne vien tās virsa, bet arī gaisa telpa virs tās, kā arī zemes slāņi zem tās un visi izrakteņi, kas tajā atrodas”; 3.“Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu”.

Tātad, saskaņā ar Civillikumu var apgalvot, ka par nekustamo īpašumu tiek uzskatīta tāda lieta, kura, bez kādu pārmaiņu veikšanas tās vizuālajā vai saturiskajā formā, nav iespējams pārvietot. Rezumējot abas sniegtas definīcijas, autore secina, ka nekustamā īpašuma galvenā īpašība ir ne pārvietojamība.

Vairākos zinātniskās literatūras avotos nekustamais īpašums ir definēts atšķirīgi, saglabājot iestrādes no Latvijas Republikas Civillikuma III daļas:

- Nekustamais īpašums ir jebkura ēkas daļa, ko paredzēts izmantot dzīvošanai, un uz ko attiecas līgumā paredzētās tiesības;
- Nekustamais īpašums - zemes gabals vai ar zemi cieši saistīts īpašums, kuru nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, to nebojājot. [41]

Darba autore, uzskata, ka ar nekustamo īpašumu mūsdienās saprot ne tikai nepārvietojamās ēkas, bet arī pārvietojamās, ja tās pārvietojot netiek bojātas vai izmainītas, jo mūsdienu tehnoloģiju straujā attīstība ļauj dažādas konstrukcijas veidot izjaucamas un pēc tam atkal saliekamas, tās nebojājot un neizmainot, piemēram, guļbaļķu būves, kuru konstrukcijas vispirms tiek saliktas vietā, kur notiek guļbūves izgatavošana, bet pēc tam tā tiek izjaukta, un atkal salikta pasūtītāja izvēlētajā vietā. No juridiskā viedokļa šī ēka var tikt

uzskatīta par kustamu lietu, bet autore uzskata, ka pirms ēkas novietošanas īpašnieka izvēlētajā vietā, tā jau ir ieguvusi ēkas statusu, ar visām tās pazīmēm. Tā kā mūsdienu tehnikas progress ļauj veidot vieglu un pārvietojamu konstrukciju ēkas, bez to bojāšanas, tad autore nekustamo īpašumu definē kā īpašumu, kurš ir ne tikai nepārvietojams, bet kuru ir iespējams arī pārvietot, ja netiek izmainītas tā konstrukcijas, kā arī pārvietošanas rezultātā netiek nodarīts kaitējums ēkai vai tās daļai.

Šī definīcija galvenokārt norāda uz to, ka ir nepieciešams izveidot vienotu lietu un nekustamā īpašuma definējumu, kurš iespējami precīzāk izskaidrotu nekustamā īpašuma būtību.[9]

Katram nekustamā īpašuma īpašniekam pieder attiecīgā īpašuma tiesības, kas ļauj netraucēti valdīt īpašumu un iegūt no tā visus iespējamus labumus, kā arī ar to rīkoties un noteiktā kārtībā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

Jebkuram nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums nostiprināt savas īpašuma tiesības Zemesgrāmatā. Tādēļ arī autors ietver savā definīcijā šo būtisko pienākumu.

Pēc autore domām, nekustamais īpašums ir īpašums, kurš ir ne tikai nepārvietojams, bet kuru ir iespējams arī pārvietot, ja netiek izmainītas tā konstrukcijas, kā arī pārvietošanas rezultātā netiek nodarīts kaitējums ēkai vai tās daļai, kā arī uz kuru ir nostiprinātas īpašuma tiesības Zemesgrāmatā.

„Ar nekustamā īpašuma nodokli apliek ķermeniskas lietas, kuras atrodas Latvijas Republikas teritorijā un kuras nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, tās ārēji nebojājot”, saskaņā ar Civillikuma 842. pantu. Parasti ar nekustamo īpašumu mēs saprotam zemes gabalu ar visām uz tā esošām ēkām, būvēm un inženierkomunikācijām, ieskaitot gaisa telpu virs tā un zemes dzīles zem tā. Nekustamā īpašuma pamatelements vienmēr ir zeme.

Būve - drupas, suņa būda, tilts, stabs. Būvniecības procesā radies ar zemi saistīts veidojums, kam ir noteikta funkcija (Būvniecības likums I nodaļa 1. pants).

Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" izpratnē inženierbūve, kurai nav ēkas pazīmju (piemēram, šosejas, ielas, ceļi, tilti, estakādes, tuneļi, maģistrālie cauruļvadi, sakaru un elektropārvades līnijas).

Ēka - āra tualete, garāža, šķūnis, lapene, stallis, skatu tornis, pirts, dzīvojamā māja. Likuma izpratnē būvniecības procesā radies ar zemi savienots veidojums, kurā var iekļūt cilvēki un kurš ir paredzēts cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai (piemēram, dzīvojamās mājas, visu veidu publiskās ēkas, palīgēkas).[47]

Nekustamais īpašums vienmēr ir saistīts ar kādas fiziskas vai juridiskas personas īpašumtiesībām, kuras formulē Civillikuma 994. pants: “Par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts Zemes grāmatā”. Saņemot nekustamo īpašumu, īpašniekam obligāti vajag deklarēties Valsts ieņēmumu dienestā un tad persona ir reģistrēta

kā nodokļa maksātājs. Līdz ierakstīšanai zemes grāmatā nekustamā īpašuma ieguvējam nav nekādu tiesību rīkoties ar nekustamo īpašumu.

Par zemes un ēkas lietotāju uzskatāma persona, kurai ar valsts vai pašvaldības institūcijas lēmumu valstij vai pašvaldībai piederoša zeme un ēkas ir nodotas valdījumā, par tādas zemes lietotāju, uz kuras atrodas valstij vai pašvaldībai piederoša, privatizācijai nodota vai privatizēta daudzdzīvokļu māja, uzskatāms daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotājs.

Nomnieks ir persona, kuram ir noslēgts nomas līgums par nekustamā īpašuma lietošanu. Augstāk minētām personām jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību vai valdījuma tiesību, kā arī valsts vai pašvaldību nekustamā īpašuma lietošanas vai nomas tiesību rašanās attiecīgajā pašvaldībā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas nekustamais īpašums vai tā daļa.

Kadastrālā vērtība tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, apbūvēta zemesgabala cenas noteikšanai privatizācijas vajadzībām, neprivatizētas zemes lauku apvidos zemes nomas maksas aprēķinam par valsts un pašvaldību zemi, līdzvērtīgās zemes aprēķinam un pastāvīgā lietošanā piešķirtās zemes izpirkšanai nepieciešamā sertifikātu skaita vai naudas aprēķinam.

Kadastra objekts — Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums kā īpašuma objektu kopums, kā arī zemes vienība, būve, telpu grupa un zemes vienības daļa (nekustamā īpašuma valsts kadastra likums 1. nodaļa 1. pants) .

Kadastrālā vērtība — pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteiktā datumā atbilstoši kadastra datiem noteikta kadastra objekta un nekustamā īpašuma nodokļa objekta vērtība naudas izteiksmē. Kadastrālā vērtība neietver mežaudzes vērtību (nekustamā īpašuma valsts kadastra likums 1. nodaļa 1. pants)

Jēdziens “Kadastrālā vērtēšana” (sinonīms pasaulē lietotajam – “Masveida vērtēšana”) tiek lietots, lai nodalītu divus vērtēšanas veidus:

1. Individuālo vērtēšanu – viena atsevišķa nekustamā īpašuma vienreizēja novērtēšana, visbiežāk individuālām nekustamā īpašuma tirgus dalībnieka vajadzībām – tirgus vērtības noteikšana;

2. Masveida vērtēšanu – nekustamo īpašumu grupā ietilpstošo nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana, pamatā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes noteikšanas vajadzībām.

Kadastrālā vērtība tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, apbūvēta zemesgabala cenas noteikšanai privatizācijas vajadzībām, neprivatizētas zemes lauku apvidos zemes nomas maksas aprēķinam par valsts un pašvaldību zemi, līdzvērtīgās zemes aprēķinam

un pastāvīgā lietošanā piešķirtās zemes izpirkšanai nepieciešamā sertifikātu skaita vai naudas aprēķinam. [22]

1.2. Nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība un kadastrālā vērtības vēsture Latvijā

1.2.1. Nekustamā īpašuma nodokļa vēsturiskā attīstība Latvijā

Latvijā pirmās nodevas no vietējiem iedzīvotājiem, noteica un saka iekasēt vācieši jau XII. gadsimtā. Zemnieka dzīves uzdevums bija uzturēt kungus-muižniekus (kādreizējos bruņiniekus) un garīdzniekus, dodot tiem daļu no savas lauku ražas vai maksājot noteiktu taksu naudā. Zemnieki maksāja tā sauktos individuālos maksājumus jeb kunga tiesu, divas reizes gadā, šo nodevu, nodošanas termiņos, zemnieki nodeva pagasta (vakas) tiesu, ko, pārvēršot naudā, sauca par pagasta vai vakas naudu, kas tika izlietota dažādām vietējiem vajadzībām.[16,24]

Pagastam (arī vakai) uzliktās nodevas bija kolektīvs maksājums, ko zemnieki paši savā starpā sadalīja individuālajos maksājumos, atkarībā no zemes platības, ko mērīja arklos. Vāciešu ieviestais arkls bija mērvienība, pēc kuras bija noteikts, zemes ienesīgums, no kā tika aprēķināts maksājums. XIII. gs. tiesību sistēmā par vienu arklu lielu saimniecību tika uzskatīta vienzirga zemnieku saimniecība, kas pārvēršot metriskā sistēmā, bija aptuveni 100 ha liela zemnieku saimniecība. Arklos bija izteikta visa zemnieka zeme ar tūrumiem, pļavām un bišu laukiem, ganībām un mežiem, kas skaitījās nodevu zeme (tā varēja būt gan privātais īpašums, gan pagasta kopīpašums).[16,10]

Zemes nodokli maksāja arī pilsētās par pilsētai piederošo ēku, gruntsgabalu un preču uzglabāšanas laukumu izmantošanu. Ka arī pēc bīskapa Alberta noteiktiem nodokļu maksājumiem, Rīgas namniekiem jeb pilsoņiem (nekustamo īpašumu īpašniekiem) bija jāmaksā nekustamās mantas (īpašuma) nodokli, ko aprēķināja pēc īpašuma esošā nama, ēkas vai gruntgabalas vērtības. Atstājot dzīvesvietu pilsētā vai pārdodot nekustamo īpašumu, pilsētas kasē bija jāiemaksā 10 Lībekas feniņi (apmēram 3 g sudraba) par katru nekustamās mantas īpašuma vērtības vienību.[16,15]

No 1582. gadā Pārdaugavas hercogistē sākās zemes revīzija, kuras mērķis bija pārmērīt zemnieku zemi un precizēt zemnieku nodevu apjomus, kā arī sadalīt Polijas-Lietuvas valsts nodokli - karaļa tiesu. To aprēķināja naudā pēc zemes vērtības saskaņā ar karaļa Sigismunda Augusta 1557. gadā apstiprināto nolikumu. Pēc šī nolikuma un zemnieku zemes revīzijas

(pārmērīšanas) par jauno zemnieku zemes (nodokļu un nodevu zemes) mēru tika noteikta vallaka (poļu valodā wloka), kas bija apmēram 20 ha liela zemes platība. Šis lielums nebija konstants, jo sliktākā zemē viena vallaka aptvēra lielāku platību, bet labākā-mazāku. Tas nozīmē, ka vallaka bija ne tikai zemes platības mērs, bet arī zemes vērtības mērs. Karaļa tiesu pēc noteiktajām likmēm naudā bija jāmaksā arī pilsētniekiem, bet 1629. gadā šo nodokli aizvietoja ar tā saukto dūmu naudu, ko saimnieki (zemnieki) kā nekustamā īpašuma nodokli maksāja vairs ne pēc vallaku skaita, bet no mājas (no dūmvada jeb pavarda), kas vēlāk Polijas-Lietuvas valsts kasē deva apmēram trešo daļu no visu nodokļu ieņēmumu kopsummas.[16,24]

Muižu saimniecība Latgalē bija vājāk attīstīta, un tāpēc zemnieku pienākumi pret zemes kungu atšķīrās no pārējiem. Kurzemē, Zemgalē un Vidzemē jau kopš XIII. gs. zemnieka pienākums par vācu iekarotās zemes lietošanu bija maksāt ne tikai noteiktās naturālās nodevas (kungu tiesu), bet arī pildīt dažādas klaušas - noteiktu dienu gadā veikt dažādus darbus vai atpirkties no tiem. Savukārt, Latgalē zemniekiem, bija izvēles iespējas - maksāt vai nu naturālās nodevas vai pildīt tikai kunga noteiktās klaušas. Zemniekus, kas nepildīja klaušas, sauca par činša zemniekiem, jo tiem kungiem par zemes lietošanu bija jāmaksā sava veida zemes nodoklis ar nosaukumu "činša". Činša likmes, saskaņā ar minēto vallaku nolikumu, tika piemērotas atkarībā no zemes vērtības jeb tās labuma. Visa zemnieka zeme pēc vērtības bija sadalīta četras šķirās, un tādā veidā činša zemniekiem bija atkarīga no viņu īpašumā esošo vallaku skaita. Bija noteiktas dažādas likmes - mazākas par sliktāku zemi un lielākas par labāku zemi.[16,25]

Vēlāk zemniekiem bija jāapgādā karavīrus, nododot noteiktu daudzumu naturālo nodevu vai naudas izteiksmē, un 1647. gadā šo pienākumu pārvērsa kroņa (valsts) zemnieka zemes nodoklī. Bet 1649. gadā ieviesa papildu nodokļi ar nosaukumu „hiberne”, kas bija domāts karaspēka ziemas uzturam, ko maksāja gan lauku saimnieki, gan pilsētu namnieki jeb ēku un gruntsgabalu īpašnieki. Bez tā visa Latgales pilsētu namnieki maksāja nekustamās mantas (īpašuma) nodokli ar nosaukumu „šnos” (poļu val.- sznos), un viņu pienākums bija dot šķūtis karalim un viņa ierēdņiem - pildīt dažādus valsts pienākumus (piemēram, uzturēt ceļus un pasta satiksmi), no kuriem varēja arī atpirkties, maksājot nodokli $\frac{3}{4}$ šnosa apmērā.[16,27]

Pārmaiņas nodokļu un nodevu sistēmā sakās XVIII. gs., kad Krievijā sākās jaunas finanšu un nodokļu reformas, un Latvijas teritorija nonāca Krievijas sastāvā.[16,45]

Svarīgākais jaunievedums bija 1783. gadā vidzemniekiem, noteikts jauns valsts nodoklis - galvasnauda, ko tulkojumā no krievu valodas sauca arī „dvēseļu naudu”. Jauna nodokļu takse bija 70 kapeikas (apmērām 15 g. sudraba) par katru arklu. Turpmākajos gados

galvasnaudas likme auga. Piemēram, jau 1784. gadā bija 10 rubļi un 4 kapeikas no viena arkla (apmēram 250 g. sudraba no apmēram 100 - 150 ha lielas zemes platības). [16,47-48]

Šis nodokļu sistēma pastāvēja līdz jaunajai nodokļu reformai, kad Krievijas ekonomikas sistēmas un saimniekošanas modernizācijas apstākļos 1863. gadā pilsētās un 1882. gadā laukos, būs atcelta galvasnauda. Tā kā galvasnauda Krievijas valsts budžetā deva vidēji apmēram pusi no visiem valsts ieņēmumiem, un, lai kompensētu atceltas galvasnaudas ieņēmumus, vēl pirms šī nodokļa atcelšanas reformēja visu nodokļu sistēmu. Finanšu ministrijā izveidotās nodokļu komisijas izstrādāja jauno valsts nodokļu sistēmu - precizēja esošos nodokļus (tiešie, netiešie), pārskatīja nekustamā īpašuma nodokļu aprēķināšanu un paaugstināja to likmes, precizēja nodokļu maksāšanas un ieņēmumu pārdales kārtību starp valsts centrālo varu un vietējo pārvaldi, kā arī ieviesa vairākus jaunus nodokļus un nodevas.

Nekustamā īpašuma nodokļa likmju pārskatīšana notika ar mērķi maksimāli kāpināt šī nodokļa ienesīgumu. Sākumā tika paaugstināta nodokļu likmes, bet XX. gs. sākumā pārskatīja tā aprēķināšanu. Ja agrāk nodokli vairumā gadījumu aprēķināja kā kolektīvu maksājumu par visiem pilsētā reģistrētiem īpašumiem, un pēc tam sadalīja individuālos maksājumos, tad jaunie normatīvie akti paredzēja īpašuma vērtēšanu un tā ienesīgumu apzināšanu, jo nodokļa likmi aprēķināja pēc īpašuma vērtības un tā ienesīguma. Ieņēmumus, ko deva nekustamā īpašuma nodoklis, pārdalīja starp valstis un pilsētu pašvaldībām.[16,59]

Līdzās nekustamā īpašuma nodoklim 1870. gadā ieviesa īres nodokli, kas bija jāmaksā īrniekiem (gan fiziskām, gan juridiskām personām) atkarībā no dzīvokļa, vai jebkuras citas īrētās telpas labiekārtošanas pakāpes, kas bija noteikta pēc vērtības (tirgus cenas). Literatūrā īres nodoklis dažkārt tiek dēvēts arī par ienākuma nodokļu surogātu, jo tas radās pēc tam, kad dažādu politisku intrigu dēļ pēc Rietumeiropas valstu piemēra Krievijā neizdevās ieviest vispārējo iedzīvotāju ienākumu nodokli. Tādējādi īres nodokļa koncepcijā bija iekļauts princips, ka katram pilsētniekam, ja vien tam nepieder nekustamais īpašums, par kuru tas maksā nekustama īpašuma nodokli, ir nepieciešama dzīvojama platība, ko meklē un īrē atkarībā no personas ienākuma apjoma. Tādējādi, jo lielāki ienākumi, jo dārgāka apdzīvojama platība. Ar īres nodokļa palīdzību bija cerēts iegūt maksājumus no tām personām, kurām ir ieņēmumi, bet kuras nemaksā nodokļus no nekustama īpašuma vai saimnieciskās darbības. Tas bija nodoklis labi atalgotajiem darba ņēmējiem un tā saukto brīvo profesiju pārstāvjiem (ārsti, skolotāji, zinātnieki). Īres nodokļa aprēķināšanai visas plisētas Krievijā bija sadalītas 5 šķirās: 1.šķira pilsētu Baltijas guberņas nebija, 2. šķira bija iedalīta Rīgai, 3. šķira - Jelgava un Liepāja, bet 5.šķira Kurzemes guberņas piesētas (Tukums, Kuldīga, Ventspils, Cēsis utt.). Cītur šis nodoklis nebijās jāmaksā. Nodoklis par īrētām telpām nebija jāmaksā valsts un

pašvaldību iestādēm, mācību iestādēm, ārstniecības un labdarības iestādēm, kā arī valstī atzītām reliģiskajām draudzēm.

Nekustamā īpašuma nodokli laukos ieviesa pakāpeniski. Vispirms, 19. gs. pirmajā pusē Kurzemes un Vidzemes zemnieku likumos, kā arī Latgalē pēc dzimtbūšanas atcelšanas precizēja pagasta nodokļa apjomu un tā ievākšanas kārtību. Šo vietēju nodokli pēc tradīcijas aprēķināja pēc zemes platības un individuālajos maksājumos sadalīja pagasta pašpārvalde, vēlāk, pēc pašvaldību iekārtas reformas, padome jeb vietnieku pulks. Nodokļa ieņēmumus izlietoja pagasta valdes un tiesu amatpersonām, labdarības iestāžu un skolu uzturēšanai kā arī citām pagasta vajadzībām. Tā kā muižnieku īpašumi neietilpa pagastā, tad muižnieku zeme bija brīva no šī nodokļa.

19. gs. vidū (1851. gadā) Krievijā ieviesa pašpārvaldes. Vidzemes un Kurzemes muižniecība šai reformai aktīvi pretojās, jo Krievijas valdnieku 18. gs. doto privilēģiju dēļ Baltijas provinci uzskatīja par atšķirīgu no pārējās Krievijas teritorijās, un panāca, ka Vidzeme un Kurzemē šo iekārtu neieviesa. Toties, tāpat kā Latgalē, arī Vidzemē un Kurzemē noteica valsts un guberņu zemstes nodokli, ar ko aizstāja agrāko pagasta nodokli. Guberņu zemstes nodokli bija divdaļīgs, ar to bija jāapliek arī muižnieku zeme (pēc platības). Taču bija izņēmums. Proti, Vidzemes muižnieku aktīvās, pretdarbības dēļ, Vidzemes guberņa 19. gs otrajā pusē bija vienīgā Krievijas impērijas guberņa, kur ar šo divdaļīgo nodokli aplika tikai pagastu (zemnieku) zemi - īpašumā esošo (izpirkto) un no muižas nomāto (rentēto). Bet muižnieku zeme bija, brīva no nodokļa.

Divdaļīgā valsts un guberņu zemstes nodokļa būtību labāk var saprast, ja apskatīties tā izlietošanu. Ieņēmumi, ko deva šī nodokļa valsts daļa, bija jāizlieto dažādu valsts funkcijas pildīšanai. Piemēram, galveno valsts ceļu uzturēšanai, arī zemākā līmeņa tiesas uzturēšanai. Savukārt, ieņēmumi, ko deva šī nodokļa guberņu daļa, bija jāizlieto vietējas nozīmes ceļu uzturēšanai, vietējās civilpārvaldes ierēdņu (piemēram, policijas un pagastu ierēdņu) vajadzībām, to darba telpu uzturēšanai, skolu un labdarības iestāžu uzturēšanai un tml.

Valsts un guberņu zemstu nodokli 1853. gadā ieviesa arī pilsētās. Tur šo nodokli sauca arī par zemes palīdzības nodokli, ko, kā papildnodokli, rēķināja klāt pie tirgotāju ģildes maksājumiem jeb kapitāla nodokļa, izpērkot tirdzniecības dokumentus (atļaujas un apliecības. Kad 19. gs. otrajā pusē ieviesa strukturālo tirdzniecības nodokli. Valsts un guberņu zemstes nodokļa piemaksa pie tirdzniecības dokumentiem saglabājās, un ieņēmumus no tās izlietoja gan valsts, gan vietējo funkciju veikšanai pilsētās. Valsts un guberņu zemstu nodokli administrēja un tā izlietošanu uzraudzīja izveidotas zemstu nodokļa komisijas, kas darbojās guberņu nodokļu institūciju pārraudzībā.

1875. gadā valsts un guberņu zemstu nodokli Krievijas impērijā pārdēvēja par valsts zemes nodokli, un ieņēmumus, ko deva šis nodoklis, pārdalīja starp valsts un vietējās varas budžetu. Guberņu nodokļa daļa atguva agrākā pagasta nodokļa nosaukumu, jo tieši šo daļu novirzīja vietējai varai.

Ar zemes nodokli noteiktā kārtībā aplika visus juridisko un fizisko personu zemes īpašumus laukos, izņemot valsts zemes īpašums. Nodokli no lauku nekustamā īpašuma vai tā rentēšanas līdz 19. gs beidzām aprēķināja pēc zemes platības un tikai 20. gs. sākumā to, tāpat kā pilsētās, sāka aprēķināt pēc zemes vērtības un ienesīguma.[16,59-62]

Latvija atguva neatkarību (1918. - 1920. g.), nekustamā īpašuma nodokli precizēja. Kurzemes, Zemgales un Vidzemes laukos šī nodokļa likme bija divi rubļi no pūrvieta (apmēram 0,33 ha lielas zemes platības), Latgales laukos - viens rublis no pūrvieta, bet pilsētās un miestos - 3% no nekustamā īpašuma vērtības. Bet 20. gadu sākumā inflācijas dēļ nekustamā īpašuma nodoklim nebija gandrīz nekādas nozīmes, tomēr pēc ekonomikas stabilizēšanas šis nodoklis kļuva par stabilo valsts nodokli. To maksāja gan laucinieki, gan pilsētnieki atkarībā no īpašuma ienesīguma vērtības, kā to bija noteikuši vairāki 20. gadu sākumā pieņemtie valdības rīkojumi un 1926. gada 16. septembra un 10. decembra pieņemtie likumi, attiecīgi „Par nodokli no nekustamās mantas pilsētās un miestos” un „Par nodokli no lauku nekustamās mantas” 1928. gadā noteica, ka no šī nodokļa laukos ar atbrīvotas saimniecības zemes platību virs 17 ha, ja tās bija cietušas dabas stihijās vai neražas, bija noteikts 50% nodokļa samazinājums.[16,95]

1940. gada 17. jūnijā PSRS karaspēks pārgāja Latvijas robežu. Latvijas vēsturē sākas jaunais posms. Sākas zemes nacionalizācija un konfiskācija. Zemi atsavināja, sagrāba bez atlīdzības zemi virs 30 hektāriem. Latvijas stiprās zemnieku saimniecības bija salauztas.[15,85]

1941. gada beigās tika atcelts padomju varas laikā noteiktais lauksaimniecības nodoklis un tā vietā ieviests lauku nekustamās mantas nodoklis, bet pilsētās tika atjaunots pilsētu nekustamās mantas nodoklis, kas 1943. gadā tika pārveidots par pilsētu pašvaldību nodokli.

Vēlāk PSRS Latvijā (1944. gads) zemes rentu aprēķināja atkarībā no zemes kategorijas (ar likuma noteiktā piemājas zemes maksimālā platība individuāliem lietotajiem pilsētās bija 600 kvadrātmetri, bet lauku apvidos 1200 kvadrātmetri vienai ģimenei. Savukārt, visa Latvijas teritorija bija sadalīta 6 kategorijas, sākot no Rīgas un beidzot ar lauku apvidiem), bet no tā bija atbrīvotas lauku kolektīvās saimniecības (kolhozi). Savukārt ēku nodoklis bija maksājums, ko aprēķināja procentos no ēku inventarizācijas vērtības, un no tā bija atbrīvotas valsts un sabiedriskās iestādes un organizācijas.[16,109]

Atjaunotās Latvijas valsts nodokļu sistēmas juridiskais pamats bija Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1990. gada 28. decembra lēmums, kas noteica, ka Latvijā no 1991. gada 1. janvāra stājas spēkā jauna nodokļu sistēma, kas atceļ PSRS nodokļu un nodevu sistēmu. Pieņemtais likums „Par nodokļiem un nodevām” noteica Latvijā piemērojamo nodokļu un nodevu veidus, ar nodokli apliekamos objektus, nodokļu maksātājus, atbildību par nodokļu likumu pārkāpšanu un strīdu izskatīšanas kārtību.[16,113]

Nodoklis no nekustamā īpašuma, ko 90. gados aprēķināja pēc zemes, ēku un būvju gada vidējās bilances vērtības, bet pēc 1997. gada 4. jūnijā pieņemtā likuma, ar nodokli apliek zemi un ēkas pēc to kadastrālās (tirgus) vērtības, piemērojot nodokļa likmi 1%.

Nekustamā īpašuma nodokļa reforma tiek veikta pakāpeniski no 1998. gada, kad stājas spēkā likums "Par nekustamā īpašuma nodokli", kas paredz zemes aplikšanu ar nodokli, par nodokļa bāzi izmantojot zemes kadastrālo vērtību, piemērojot likmi 1,5%. Paralēli turpināja darboties likums "Par īpašuma nodokli", kura likme svārstījās no 0,5% līdz 4% atkarībā no īpašuma bilances vērtības.

1.1. tabula

Nekustamā īpašuma nodokļa reformas gaita Latvijā no 1998. līdz 2010. gadam

Objekts	Gadi	1998-1999	2000-2003	2004*	2005-2006	2007	2008-2009	2010
Zeme	Likme	1,5% *0,8%	1,5%	1%	1 %	1,5 %	1 %	1,5%
	Bāze	kadastrālā vērtība						
Ēkas	Likme	0,5%- 4%	1,5%	1%	1%	1,5%	1%	1,5%
	Bāze	Balances(inventarizācijas) vērtība		kadastrālā vērtība				
Būves	Likme	0,5%- 4%	1,5%		1%		1%	1,5%
	Bāze	Balances(inventarizācijas) vērtība		kadastrālā vērtība				
Pamatli dzekli	Likme	0,5%- 4%						

1.1. tabulas turpinājums

	Bāze	Bilances vērtība						
Dzīvojamās mājas	Likme			1%				1% - 0,3%
	Bāze			kadastrālā vērtība				

**Uzņēmējdarbības veicināšanas nolūkā 1998. gadā aprēķinātajam īpašuma nodoklim tika piemērota pazemināšanas koeficients par zemi 0,8%, 1999. gadā no apliekamā objekta tika izslēgti pamatlīdzekļi, līdz ar to tiek veicināta ražošanas iekārtu iegāde un atjaunošana.*

** 2004. gadā plānotā nodokļa likme 1% netika ieviesta, ņemot vērā nodokļa samazinājumu pašvaldību budžetā, kā arī 2003. gadā jūnijā pieņemtie grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” paredzēja atlikt līdz 2007. gada 1 janvārim nodokļa aprēķinu ēkām pēc to kadastrālās vērtības, kā arī dzīvojamo māju aplikšanu ar nodokli.*

No 2000. gada spēku zaudēja likums "Par īpašuma nodokli", un nosacījumi par ēku un būvju aplikšanu ar nodokli līdz 2002. gada 31. decembrim tiek iekļauti likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" pārejas noteikumos. Līdz ar to ēkām un būvēm no 2002. gada tiek piemērota 1,5% likme. Un pagaidām par nodokļa bāzi varējām izmantot bilances vērtību.

Saistībā ar investīciju piesaistīšanu nozīmīgs nodokļa atvieglojums ir ieviests ar 2001. gadu, kurš paredz, ka ar nodokli neapliet saimnieciskās darbības veikšanai paredzētās uzceltās vai rekonstruētās ēkas - vienu gadu kopš to nodošanas ekspluatācijā.

Savukārt ar 2003. gadu paredzēja, ka arī aplikot ēkas ar nekustamā īpašuma nodokli, par nodokļa bāzi tiks izmantota to kadastrālā vērtība, bet būves vispār izslēgtas no nekustamā īpašuma nodokļa objekta, tādējādi samazinot nodokļa slogu uzņēmējdarbības sektorā.

2004. gadā nekustamā īpašuma nodokļa likme gan zemei, gan ēkām samazinājās līdz 1%. Vienlaicīgi tiek paplašināta nodokļa bāze, ar nodokli aplikot dzīvojamās mājas, lauksaimnieciskajai ražošanai izmantotās ēkas un arī no valsts budžeta uzturētās ēkas.

Vispār likuma mērķis ir nodrošināt maksimāli vienkāršu un taisnīgu nekustamā īpašuma aplikšanu ar nodokli, ievērojot neitralitātes principu, t.i., zemu nodokļa likmi, plašu nodokļa maksātāju loku un minimālus nodokļa atvieglojumus. Blakus šiem iepriekš nosauktajiem

mērķiem, likumam arī ir jānodrošina stabili un prognozējami pašvaldību ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa.[19]

Un sakarā ar šiem mērķiem 2006. gadā saka runāt par nodokļa palielināšanas iespēju, jo 1997. gadā, kad tika pieņemts likums "Par nekustamā īpašuma nodokli", nekustamā īpašuma tirgus tikai veidojās, un kadastrālā vērtība tika noteikta pēc nekustamā īpašuma tirgus imitācijas metodes, tāpēc toreiz noteiktā nodokļa likme – 1,5 procenti – bija pamatota. „Šodien nekustamā īpašuma tirgus situācija ir būtiski mainījies, tāpēc svarīgi ir izvērtēt sociālekonomiskās sekas, kādas rada straujais cenu kāpums nekustamā īpašuma tirgū” uzsvēra tieslietu ministre S. Āboliņa.[36]

Jaunam likumprojektam par nekustamā īpašuma nodokli, vajadzēja izvērtēt kadastrālā novērtējuma atbilstību reālajai tirgus vērtībai. Sakarā ar straujo nekustamo īpašumu cenu kāpumu, kas izraisīja arī kadastrālās vērtības pieaugumu, no 2007. gada nekustamā īpašuma nodokļa likme pieauga līdz 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Ar 2007. gadu arī paplašināja ar nodokli apliekamo objektu loku, uzsākot dzīvojamo māju, valsts budžeta iestāžu, lauksaimniecības ražošanas ēku, kā arī veselības, aizsardzības, izglītības, kultūras un sporta vajadzībām izmantojamo ēku aplikšanu ar nekustamā īpašuma nodokli.[31]

Bet 2008. gadā procentu likme atkal samazināja līdz 1%. Grozījumi likumā par nekustamā īpašuma nodokli bija izstrādāti, lai 2008. gadā novērstu vairākkārtēju un būtisku nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu kadastrālo vērtību pieauguma dēļ. Valsts zemes dienesta informācija liecina, ka 2008. gada bija vairākkārtējs zemes kadastrālās vērtības un līdz ar to arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi pieaugums, jo stājas spēkā aktualizētā zemes kadastrālo vērtību bāze. Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aktualizācijas galvenais mērķis bija pietuvināt tās nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma objektu salīdzināmību pēc to vērtības visā valstī.[29]

Lai novērstu nekustamā īpašuma nodokļa sloga ievērojamu palielināšanu iedzīvotājiem, Saeima pieņēmusi grozījumus likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli". Tie paredzēja, ka ar 2008. gadu nodokļa likme būs 1% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības (līdz šim – 1,5%) un nodokļa apmērs 2008., 2009. gadā, ja netiek mainīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, nedrīkstēs pārsniegt iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto par vairāk nekā 25%. [27]

No 1. janvāra 2010. gada nodoklis zemei un komercplatībām palielināts līdz 1,5%. Nodoklim par dzīvokļiem un privātmājām noteikti trīs līmeņi un atšķirīga likme. Likme ir atkarīga no dzīvojamās platības kadastrālās vērtības.

Nekustamā īpašuma nodokļa likme zemei viduslaikos bija diferencēta atkarībā no zemes vērtības, jeb tās labuma, bet sākot ar 1999. gadu un līdz 2010. gadam nekustamā īpašuma nodokļa likme ir fiksēta konstanta.

1.1. tabulā redzam, ka nekustamā īpašuma nodoklis dzīvojamajām mājām un to daļām jau eksistēja 2004. gadā, tikai likme nebija diferencēta kā šogad (2010.).

1.2.2. Kadastrālās vērtības vēsture

Latvijā vēsturiski kadastrs tika izveidots īpašumu klasifikācijai un reģistrācijai, lai noteiktu nodokļus atbilstoši īpašuma kvalitātei un kvantitātei. Tā kā Latvijas teritorija no 13. līdz 20. gadsimta sākumam atradās citu valstu pakļautībā, attīstību kadastra jomā noteica šo valstu īstenotās politika un intereses.

Zemes uzskaites pirmsākumi Latvijā meklējami jau viduslaikos. 10. - 13. gadsimtā Latvijas teritorijā sākās zemnieku valdījumā esošās zemes iedalīšana tā laika kadastrālajās mērvienībās – arklos, lai noteiktu pildāmās nodevas un klaušas. 16. - 17. gadsimtā tika uzsākta zemes uzmērīšana un vērtēšana. Zviedru valdīšanas periodā laikā no 1683. līdz 1693. gadam Latvijas teritorijā tika izveidots pirmais kadastrs, kas balstījās uz vienotu zemes uzmērīšanas un vērtēšanas metodiku. Zviedru kadastra metodika un dati tika izmantoti vairāk nekā 200 gadu.

Pārmaiņas zemes pārvaldē notika līdz ar dzimtbūšanas atcelšanu – no 1860. gada sākās zemnieku zemes izpirkšana īpašumā, līdz ar to kadastra uzdevumos ietilpa informācijas sagatavošana zemes izpirkšanas maksas aprēķināšanai, īpašuma tiesību dokumentācijas sakārtošana un sagatavošana īpašuma reģistrācijai. Vidzemes kadastrs (1861. - 1912. g.), kā arī vēlāk Latvijas valsts kadastrs (1931. - 1940. g.) zemes vērtēšanas vietā ieviesa nekustamā īpašuma vērtēšanu.

Pēc neatkarīgās Latvijas valsts nodibināšanas 1918. gadā viens no nozīmīgākajiem pasākumiem bija zemes reforma, kas tika īstenota no 1920. līdz 1937. gadam. Sākotnēji tika izmantoti pirms I Pasaules kara sastādītie Vidzemes kadastra dati, taču tie aptvēra tikai aptuveni trešo daļu valsts teritorijas. Neatkarīgās Latvijas Kadastra likums tika pieņemts 1931. gadā. Tas paredzēja veikt valsts teritorijas kadastrālo uzmērīšanu, plānu izgatavošanu un nekustamā īpašuma kadastrālo vērtēšanu. Latvijas valstī tika izstrādāts savs nekustamā īpašuma valsts kadastrs un tā kārtēšanas sistēma. Tika izveidotas arī zemesgrāmatas, kas veica īpašumtiesību nostiprināšanu.

Līdz ar **padomju varas nodibināšanu 1940. gadā** un tās īstenoto zemes nacionalizāciju izveidotā Latvijas valsts kadastra sistēma beidza pastāvēt. II Pasaules kara laikā pārtrauktie

kadastra pasākumi atsākās ar zemes ierīcības projektēšanas institūta 1961. gada 8. maijā, un tā darbība ilga līdz pat 1984. gada 15. augustam. Pēc tam, no 1984. līdz 1991. gadam zemes ierīcības darbus veica Latvijas Valsts zemes ierīcības projektēšanas institūts Zemesprojekts, kas vēlāk tika pārveidots par Latvijas Valsts zemes ierīcības firmu Zemesprojekts.

Latvijas mūsdienu Kadastra vēsture aizsākās 1992. gadā, vienlaikus ar zemes reformu, kas bija nepieciešama, atgūstot Latvijas valstisko neatkarību un pārejot uz tirgus ekonomiku. Fizisko personu īpašuma tiesības uz zemi oficiāli tika atjaunotas 1993. gadā. Līdz pat 1994. gada 1. jūnijam zemes pārvalde palika Zemesprojekta kompetencē. [21]

Pilsētu zemes vērtēšana uzsākta 1994. gadā. Pirmos pilsētu zemes vērtību zonējumus izstrādāja 1994./95. gadā. Šo zonējumu izstrāde balstījās uz nekustamā īpašuma tirgus imitāciju, nosakot zemes bāzes paraugvērtības pa zonu kritumiem galvenajām nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām. Katrai konkrētai zemes vienībai (zemesgabalam) kadastrālā vērtība tika aprēķināta manuāli, nosakot faktisko paraugvērtību ar interpolācijas metodi. Zemes vienības kadastrālās vērtības aprēķinam īpašnieks pats deklarēja sava nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (izmantošanu).

1998. gada 1. janvārī, kad spēkā stājās likums „Par nekustamā īpašuma nodokli”, tika mainīti zemes kadastrālās vērtēšanas principi, nosakot, ka zemes kadastrālai vērtībai jābalstās uz nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni un kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nekustamā īpašuma lietošanas mērķi jānosaka pašvaldībām.

Kā pirmie uz nekustamā īpašuma tirgus datiem balstītie zemes vērtību zonējumi tika izstrādāti 1998. gadā sadarbībā ar Skandināvijas konsultantiem Ventspils un Lielvārdes pilsētām. Pilsēta tika sadalīta nosacīti viendabīgās teritorijās – zemes vērtību zonās, un zemes bāzes vērtības tika noteiktas nemainīgas katrā zonā visiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem (homogēnais zonējums). 1999. gadā šādus zonējumu izstrādāja visām pārējām pilsētām, izņemot Rīgu, kurā zemes kadastrālai vērtēšanai līdz 2003. gadam tika saglabāta iepriekšējā metode – ar vērtību kritumiem.

Lauku apbūves zemes kadastrālā vērtēšana uzsākta 1996. gadā. Rīgas pilsētai pieguļošajiem pagastiem tika izstrādāti zemes vērtību zonējumi ar kritumiem, pēc tādiem pašiem principiem kā pilsētām, bet pārējā valsts teritorijā, balstoties uz nekustamā īpašuma tirgus imitāciju, noteiktas ciema bāzes vērtības katrā ciemā un noteikti korekcijas koeficienti, lai diferencētu bāzes vērtību pa nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām noteica pašvaldība.

2000. gadā stājas spēkā uz nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni balstītie lauku apbūves zemes vērtību zonējumi Rīgas rajona pašvaldībām. Pārējā Latvijā lauku teritoriju zonējumi, kas izstrādāti pēc šādas metodes, stājas spēkā 2003. gadā. No šī brīža apbūves

zemes kadastrālās vērtības aprēķins, kas balstīts uz nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni, ir vienots visā valsts teritorijā gan laukos, gan pilsētās.

Ēku kadastrālā vērtēšana uzsākta pēc likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” pieņemšanas. No 1999. – 2001. gadam veikta masveida ēku apsekošana, lai iegūtu minimāla apjoma datus par visām ēkām un nodrošinātu kadastrālo vērtēšanu.[33]

Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām ēkas iedala tipos. Sākotnēji ēku bāzes vērtība katram ēku tipam tika noteikta viena pa valsti un, lai diferencētu ēku kadastrālās vērtības pa pašvaldībām, noteikti korekcijas koeficienti. Vēlāk ēku tipu bāzes vērtības tiek noteiktas pa pašvaldībām un nepieciešamības gadījumā, lai ēku vērtības diferencētu, noteikti korekcijas koeficienti pa zemes vērtību zonām. Šobrīd ēku tipu bāzes vērtības tiek noteiktas pa vērtību zonām.

1993. gadā valsts zemes politikas īstenošanai Latvijā tika izveidota jauna iestāde - *Valsts zemes dienests*. Sākotnēji Zemesprojekts kļuva par VZD (Valsts zemes dienests) pārraudzības iestādi, bet 1994. gadā pēc reorganizācijas tas tika iekļauts jaunizveidotā Latvijas zemes kadastra centra (LZKC) sastāvā. LZKC, kas kā VZD pakļautības iestāde ar juridiskās personas statusu pastāvēja līdz 1999. gada oktobrim, savas kompetences ietvaros pārzināja zemes un citu nekustamo īpašumu valsts kadastra izstrādāšanu, ieviešanu un kārtošanu, kā arī fotogrammetrijas jautājumus.

1999. gadā, lai nodrošinātu sekmīgu VZD darbību apstākļos, kuros, sākoties zemes reformas un privatizācijas procesa noslēguma posmam, ievērojami izmainījās VZD struktūru veicamie uzdevumi, tika veiktas vairākas būtiskas izmaiņas VZD struktūrā. Nozaru centru (tai skaitā Latvijas zemes kadastra centrs) vietā tika izveidotas nozaru pārvaldes ar konkretizētiem uzdevumiem un attīstības vadības virzieniem. Informācijas galvenā pārvalde (IGP) pārņēma un turpināja pildīt lielāko daļu no Latvijas zemes kadastra centra uzdevumiem, papildinot tos atbilstoši Valsts zemes dienesta attīstībai.

Informācijas galvenās pārvaldes uzdevumi bija organizēt, metodiski vadīt un pārraudzīt kadastra sistēmas uzturēšanu valstī - datu reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā (NĪVKR), NĪVKR datu izmantošanu nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanā, datu apmaiņas procesus starp NĪVKR un citām informācijas sistēmām (IS); Lauku reģistra grafiskās daļas datu sagatavošanu; adresu uzskaiti Valsts adresu reģistrā (VAR); VZD arhīvu sistēmas darbību, VZD Centrālā arhīva dokumentu saglabāšanu un izmantošanu; VZD IS darbību, informācijas glabāšanu un tehnoloģiski nodrošināt tās izplatīšanu; koordinēt informācijas pārvaldības procesus VZD un plānot informācijas tehnoloģiju attīstību VZD.

Zemes kadastrālās vērtēšanas process sastāv no pirmreizējās zemes kadastrālās vērtēšanas – pēc zemes vienības reģistrācijas Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā

nosaka zemes kadastrālo vērtību un no zemes kadastrālās vērtības aktualizācijas – zemes vienībai atkārtoti nosaka zemes kadastrālo vērtību, ja mainījies zemes vērtību zonējums un zemes vienības dati (platība, zemes lietošanas veidi, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tam piekrītošā zemes platība, nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi, kas ierobežo zemes izmantošanu) valsts kadastra reģistrā. Aprēķinot kadastrālo vērtību bāzes tiek izvērtēta katra saimniecība, ņemot vērā daudzus faktorus – tādus kā zemes auglība, lietošanas veids, vai zeme ir aizaugusi ar krūmājiem, vai tiek izmantota lauksaimniecībā. [21]

Mūsdienās īpašuma kadastrālo vērtību var apskatīt VZD datu publicēšanas portālā www.kadastrs.lv vai www.vzd.gov.lv , ierakstot īpašuma adresi, nosaukumu vai kadastra numuru.

2. Nekustama īpašuma aplikšanas noteikumi un aprēķināšanas metodika Latvijā

2.1. Nekustama īpašuma aplikšanas noteikumi un aprēķināšanas metodika Latvijā

Nekustamā īpašuma nodoklis tiek iemaksāts tā pagasta, novada vai pilsētas pašvaldības budžetā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas nekustamais īpašums vai tā daļa.

Ja, gadījumā, nekustamais īpašums atrodas vairāku pašvaldību administratīvajā teritorijā, nekustamā īpašuma nodokli aprēķina katra pašvaldība atbilstoši savā teritorijā esošajai nekustamā īpašuma daļai. Ja paredzētais atbrīvojums no nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas attiecināms tikai uz nekustamā īpašuma daļu.

Nodokļa aprēķināšanas taksācijas periods ir kalendārais gads, un nekustamā īpašuma nodokļa likme ir 1,0 procenti (2008. gadā) no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Nekustamā īpašuma nodokļa apmērs nedrīkst pārsniegt iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto nodokļa apmēru (neņemot vērā atvieglojumus) vairāk kā par 25 procentiem.

2010. gadā likme zemei un inženierbūvēm un ēkām tiek mainīta uz 1,5% no kadastrālās vērtības. Progresīvā nodokļu likme 0,1 - 0,3% dzīvojamām mājām un to daļām, kuras tiek izmantotas dzīvošanai un netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai:

a) 0,1 procents no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 40000 latu,

b) 0,2 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 40 000 latu, bet nepārsniedz 75 000 latu,

c) 0,3 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 75 000 latu.

1,5 procentu apmērā aplik neapstrādātu lauksaimniecībā izmantojamo zemi, izņemot zemi, kuras platība nepārsniedz vienu hektāru vai kurai normatīvajos aktos ir noteikti lauksaimnieciskās darbības ierobežojumi.[26]

Nekustamā īpašuma nodokli aprēķina ar atvieglojumiem, ja persona, kurai pieder nekustamais īpašums, attiecās pie noteiktas grupās, kurām ir domāti atvieglojumi. Vai arī vispār neaprēķina nodokli, ja nekustamais īpašums ir neapliekamā nekustamā īpašuma sarakstā.

Ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek:

- pašvaldības nekustamo īpašumu, kuru lieto pašvaldības dome (padome), kā arī tās izveidotās pašvaldības budžeta iestādes un citām personām iznomāto vai valdījumā nodoto pašvaldības nekustamo īpašumu, kurš tiek izmantots medicīnas (ēkas, kuras izmanto slimnīcas, rehabilitācijas iestādes, neatliekamās medicīnas palīdzības iestādes, doktorāti, poliklīnikas, diagnostisko izmeklējumu laboratorijas, ārstu un

veterinārmedicīniskās prakses, medicīnas augstskolu klīnikas un citas ārstniecības iestādes) vai sociālās aprūpes pakalpojumu sniegšanai (likuma 1.panta otrās daļas 1.punkts, noteikumu 1.punkts).

- ārvalstij piederošo nekustamo īpašumu, kurš tiek izmantots tās diplomātisko vai konsulāro pārstāvniecību vajadzībām, ja Latvijas Republika saskaņā ar attiecīgās ārvalsts likumiem bauda tādas pašas tiesības attiecībā uz Latvijai piederošo nekustamo īpašumu šajā ārvalstī; (likuma 1. panta otrās daļas 2. punkts); līdz 2006. gada 31. decembrim — koplietošanas satiksmes ceļus, ielas, gaisa un ūdens navigācijas būves un publiskos ūdeņus;

- publiskos ūdeņus un zemi zem koplietošanas šosejām, ceļiem, pazemes ceļiem, tuneļiem, ielām, dzelzceļa sliežu ceļiem, pilsētas sliežu ceļiem, tiltiem, estakādēm un Civillikuma 1102. pantā minētos publiskos ūdeņus – jūras piekrastes joslu un Civillikuma I pielikumā (1102. pantam) minētos publiskos ezerus un upes (likuma 1. panta otrās daļas 3. punkts);

- reliģisko organizāciju nekustamo īpašumu, kuru neizmanto saimnieciskajā darbībā, kā arī labdarībai, sociālajai aprūpei (bezmaksas ēdināšanai, naktspatversmēm, citu veidu bezmaksas palīdzībai) un Reliģisko lietu pārvaldē reģistrēto garīgā personāla mācību iestāžu darbībai izmantotu nekustamo īpašumu (likuma 1. panta otrās daļas 4. punkts);

- zemi īpaši aizsargājamās dabas teritorijās, kurās atbilstoši likumam „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” un citiem likumiem par valsts noteiktajām īpaši aizsargājamām dabas teritorijām aizliegta saimnieciskā darbība, un šajās teritorijās esošās dabas aizsardzībai izmantojamās ēkas (likuma 1. panta otrās daļas 5. punkts);

- nekustamo īpašumu, kas atzīts par valsts aizsargājamo kultūras pieminekli un iekļauts likumā „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” noteiktajā kārtībā apstiprinātā Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā, un zemi tā uzturēšanai, izņemot zemi dzīvojamo māju uzturēšanai, kā arī saimnieciskajā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu. Par saimniecisko darbību nav uzskatāma valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa izmantošana kultūras vajadzībām (muzejiem, mākslas galerijām, izstādēm, bibliotēkām, teātriem, koncertdarbībai un mākslinieciskajai pašdarbībai), izņemot kinoteātrus un videotēkas (likuma 1. panta otrās daļas 6. punkts);

- zemi, kuru aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes (jaunaudzes) Ministru kabineta 2003. gada 2. novembra noteikumu Nr. 76 ”Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neaplied zemi, kuru aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes” noteiktajā kārtībā (likuma 1. panta otrās daļas 7. punkts);

- masu aktīvās atpūtas centrus, sporta būves un ēkas un zemi to uzturēšanai neatkarīgi no īpašuma piederības atbilstoši Ministru kabineta 1997. gada 2. decembra noteikumiem Nr. 396 „Noteikumi par masu aktīvās atpūtas centru, sporta būvju un ēku, kā arī to uzturēšanai nepieciešamās zemes neaplikšanu ar nekustamā īpašuma nodokli” (likuma 1. panta otrās daļas 8. punkts);

- vienģimenes un divģimeņu dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju palīgēkas un garāžu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību garāžas, ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai; (likuma 1. panta 9. punkts);

- kapsētu teritoriju zemi un ar to saistītās būves, sēru ceremoniju būves, krematorijas un zemi to uzturēšanai (likuma 1. panta otrās daļas 10. punkts);

- valstij un pašvaldībām piekritīgo zemi, kura nav nodota lietošanā vai iznomāta un bezīpašnieka ēkas, ja tās nav izīrētas vai iznomātas (likuma 1. panta otrās daļas 11. punkts);

- ēkas, kuras izmanto tikai lauksaimnieciskajai ražošanai – saimniecības un noliktavu ēkas (piemēram, kūtis, staļļi, klētis, angāri), kā arī lauksaimniecībā izmantojamās palīgēkas (piemēram, pagrabi, siltumnīcas, kaltes, tehnikas novietnes), nevis lauksaimniecības produkcijas pārstrādei izmantotās ēkas (likuma 1. panta otrās daļas 12. punkts);

- saimnieciskās darbības veikšanai paredzētās uzceltās vai rekonstruētās ēkas - vienu gadu, skaitot no nākamā mēneša kopš to nodošanas ekspluatācijā. Par ēkas rekonstrukciju atbilstoši Ministru kabineta 1997. gada 1. aprīļa noteikumiem Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” uzskatāma ēkas pārbūve, mainot tās apjomu un mainot vai saglabājot tās funkcijas. Ja saimnieciskā darbība uzsākta ēkas daļā (telpu grupā) pirms visas ēkas nodošanas ekspluatācijā, tad vienu gadu, skaitot no nākamā mēneša kopš ēkas daļas (telpu grupas) nodošanas ekspluatācijā. Nodokļa atbrīvojums neattiecas uz ekspluatācijā nodotas ēkas, tās daļas vai telpu grupas rekonstrukcijas laiku (likuma 1. panta otrās daļas 13. punkts);

- valsts īpašumā esošās ēkas vai to daļas (telpu grupas) Nacionālo bruņoto spēku, soda izciešanas iestāžu, policijas, robežsardzes, ugunsdrošības un glābšanas dienestu, kā arī valsts drošības iestāžu funkciju izpildes nodrošināšanai (likuma 1.panta otrās daļas 14.punkts);

- ēkas vai to daļas (telpu grupas), kuras izmanto no valsts budžeta finansētās iestādes (likuma 1. panta otrās daļas 15. punkts);

- ēkas vai to daļas (telpu grupas) kuras izmanto izglītības (pirmskolas, pamatizglītības, vidējās un augstākās izglītības iestāžu ēkas), veselības, sociālās

2.2. Nekustamā īpašumu nodokļu maksātāji un iekasēšanas kārtība

Nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalstu fiziskās un juridiskās personas un uz līguma vai citādas vienošanās pamata izveidotas šādu personu grupas vai to pārstāvji, kuru īpašumā (nekustamā īpašuma īpašnieki - personas, kuru īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā), vai tiesiskā valdījumā .

Par nekustamā īpašuma tiesisko valdītāju šā likuma izpratnē uzskatāma:

- persona, kurai atbilstoši likumā noteiktās institūcijas lēmumam zemes reformas gaitā zeme nodota (piešķirta) īpašumā par samaksu vai atjaunotas īpašuma tiesības uz to un zeme ierādīta (iemērīta) dabā;
- persona, kurai īpašuma tiesības uz ēkām vai būvēm atjaunotas likumā noteiktajā kārtībā un kura tās ir pārņēmusi;
- persona, kura nekustamā īpašuma valdījumu ieguvusi uz mantojuma tiesību vai cita pamata.

Atšķirība starp īpašnieku un tiesisku valdītāju: par īpašnieku kļūst tad, kad īpašuma tiesības ir reģistrētas Zemesgrāmatā, bet par tiesisku valdītāju, persona var kļūt pirms reģistrācijas Zemesgrāmatā.

Gan īpašniekam, gan tiesiskam valdītājam jāmaksā nodoklis. Ir tikai viens gadījums, kad šis nodoklis jāmaksā nomniekam un lietotājam, un tas attiecās uz to nekustamo īpašumu, kurš pieder valstij vai pašvaldībai. [13;204-205 lpp] un[12;38]

Nekustamā īpašuma nodokli par valsts vai pašvaldības īpašumā esošu zemi un ēkām maksā to lietotājs, bet, ja tāda nav, - nomnieks. Nekustamā īpašuma nodokli par zemi, kas neatrodas kādas personas īpašumā vai tiesiskā valdījumā, nekustamā īpašuma nodokli maksā zemes lietotājs, bet, ja tāda nav, – nomnieks, kā arī personas, kurām zemes reformas gaitā zeme nodota (piešķirta) īpašumā par samaksu vai atjaunotas īpašuma tiesības uz to, bet vēl nav notikusi ierādīšana (iemērīšana) dabā.

Ja nekustamais īpašums, ir uz kopīpašuma tiesību pamata un pieder vairākām personām vai atrodas kopvaldījumā, tad maksā katrs kopīpašnieks (kopvaldītājs) atbilstoši savai daļai kopīpašumā (kopvaldījumā).

Aplūkosim fiziskās personas – LR rezidentes un nerezidentes, kam pieder nekustamais īpašums. Attiecībā uz zemi, kas ir šo personu īpašumā, tās visas ir nodokļu maksātājas. Arī par valstij un pašvaldībām piederošo zemi, kas nodota fizisko personu lietošanā, nākas maksāt. Ja māju vai privāto dzīvokli fiziskā, juridiskā persona iznomā, tiek uzskatīts, ka iznomātājs veic saimniecisko darbību. Noma saskaņā ar Civillikumu 2112. pants vienmēr

uzskatāma par maksas pakalpojumu, jo peļņas gūšanas mērķis, iznomājot īpašumu, vienmēr ir spēkā.

Ja personai pieder dzīvokļa īpašums (arī neapdzīvojamā telpa un mākslinieku darbnīca), kura sastāvā ir iekļauta daudzdzīvokļu mājai piesaistītās zemes domājamā daļa, tad tai ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par zemi ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā. Par nodokļa nomaksu pašvaldības budžetā ir atbildīgs dzīvokļa īpašuma īpašnieks.

Ja dzīvokļa īpašums tiek atsavināts vai dāvināts, par dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo zemi nekustamā īpašuma nodoklis jāmaksā ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā.

Nekustamā īpašuma dzīvokļa nodokļa maksājumus nodokļa maksātājs veic pats vai rakstiski pilnvaro to veikt daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotāju. Nodokļa maksātājs 10 dienu laikā pēc pilnvarojuma nodošanas daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotājam rakstiski paziņo Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei apsaimniekotāja adresi, uz kuru sūtāms nodokļa maksāšanas paziņojums.

Runājot par nerezidentiem, kuriem Latvijā pieder nekustamo īpašums un tas šo īpašumu atvasina, ienākums no nekustama īpašuma Latvijā ir apliekams ar nodokli. Nodokli jāmaksā neatkarīgi no tā, cik ilga laika periodu nekustamais īpašums bijis nerezidenta īpašumā. No nekustamā īpašuma atvasināšanas atlīdzības (ienākuma) ieturams nodoklis 2% apmērā.[32]

Fiziskā persona-nerezidents, iesniedzot gada ienākumu deklarāciju, nodokli maksā 23% apmērā, bet apliekamo ienākumu no nekustama īpašuma atvasināšanas noteikt kā starpību starp pārdošanas cenu un iegādes vērtību.

Ja kādas personas īpašumā vai valdījumā ir vairāki nekustamie īpašumi, nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts un iemaksāts atsevišķi par katru nekustamo īpašumu tā pagasta, novada vai pilsētas pašvaldības budžetā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas nekustamais īpašums vai tā daļa.

Ja persona attiecas pie noteikta iedzīvotāju grupām, piemēram represētajām personām, tad nodokli par nekustamo īpašumu nav jāmaksā pilnā apmērā, jo likumā ir paredzēti atvieglojumi.

Iegūstot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, personai rodas pienākums savu īpašumu reģistrēt pašvaldībā un sākt maksāt nodokli par nekustamo īpašumu. Nodokļa maksātājam par zemi ir pienākums pieteikties pašvaldībā mēneša laikā no:

- īpašuma tiesību atjaunošanas, apstiprināšanās mantojuma tiesībās;

- Īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā – ja zeme iegūta īpašumā, noslēdzot pirkuma, dāvinājuma, maiņas vai uztura līgumu ar citu fizisku vai juridisku personu;
- Īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā – ja privatizācijas rezultātā iegūta dzīvokļa (dzīvoklis, nedzīvojamā telpa, mākslinieku darbnīca) īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienības domājamā daļa;
- valstij vai pašvaldībai piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes, pieņemšanas apsaimniekošanā;
- mantojuma uz ēku pieņemšanas, pārņemot šo ēku faktiskā valdījumā, gadījumā, ja tai piesaistītā zeme nav nevienas personas īpašumā vai tiesiskā valdījumā;
- Īpašuma tiesību uz ēku reģistrēšanas Zemesgrāmatā, ja ēka iegūta īpašumā, noslēdzot pirkuma, dāvinājuma vai maiņas līgumu ar citu fizisku un juridisku personu, un ēkai piesaistītā zeme nav nevienas personas īpašumā vai tiesiskā valdījumā;
- valsts un pašvaldības ēkas pirkuma līguma noslēgšanas, ja ēkai piesaistītā zeme nav nevienas personas īpašumā vai tiesiskā valdījumā;
- valsts zemes lietojuma tiesību vai nomas tiesību iegūšanas, ja zeme nav nevienam nodota valdījumā.

Nodokļa maksātājam par ēkām, neapdzīvojamām telpām ir pienākums pieteikties pašvaldībā mēneša laikā no:

- Īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā, ja Zemesgrāmatā ierakstītā ēka iegūta uz darījuma pamata;
- darījuma noslēgšanas, ja ēka nav ierakstīta Zemesgrāmatā;
- apstiprinājušās mantojuma tiesībās;
- ēkas pārņemšanas, ja īpašuma tiesības uz ēku atjaunotas likumā noteiktajā kārtībā;
- valstij piederošās ēkas valdījuma tiesību vai nomas tiesību iegūšanas;
- nedzīvojamo telpu privatizācijas;
- saimnieciskās darbības uzsākšanas individuālo dzīvojamo māju apbūvē ietilpstošajā ēkā, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļā, dzīvoklī, mākslinieku darbnīcā, vai arī šo māju apbūvē ietilpstošajā palīgēkā, kā arī reliģiskai organizācijai piederošā ēkā vai nekustamajā īpašumā, kas atzīts par valsts aizsargājamo kultūras pieminekli. [20]

Nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs, piesakoties pašvaldībā, kā nodokļa maksātājs, uzrāda īpašuma, valdījuma tiesības apstiprinošus dokumentus un rakstiski sniedz sekojošu informāciju par nekustamo īpašumu: kadastra numurs, nekustamā īpašuma sastāvā esošo kadastra objektu (zemes vienības, ēkas, būves, telpu grupas) kadastra apzīmējumus, kā arī sniedz informāciju, par to, vai individuālajā dzīvojamā māju apbūvē ietilpstošā ēka, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļa, mākslinieku darbnīca, vai arī šo māju apbūvē ietilpstošā palīgēka tiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai.

Valsts vai pašvaldības nekustamā īpašuma lietotājs vai nomnieks, piesakoties pašvaldībā, kā nodokļa maksātājs, uzrāda lietošanas vai nomas tiesības apstiprinošus dokumentus un rakstiski sniedz sekojošo informāciju:

- ja lietošanā vai nomā iegūts nekustamais īpašums - nekustamā īpašuma kadastra numuru, nekustamā īpašuma sastāvā esošo kadastra objektu (zemes vienības, ēkas, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas) kadastra apzīmējumus;
- ja lietošanā vai nomā iegūts kadastra objekts (zemes vienības, ēkas, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas) – kadastra objekta kadastra apzīmējumu.

Ja persona nepilda savus pienākumus un nemaksā noteiktā laikā un noteiktā apmērā. Ja nodoklis netiks iemaksāts, tad tam tiek aprēķināta nokavējuma nauda 0,05% apmērā par katru nokavētu dienu. Nekustamā īpašuma nodokļa un ar to saistīto nodokļa maksājumu parādu esamību apliecina pašvaldības izziņa, kas adresēta attiecīgajai zemesgrāmatu nodaļai. Pašvaldības izziņā norādāms tās derīguma termiņš, kas atbilst laikposmam, par kuru ir samaksāts nodoklis.

Ir arī jāmaksā sodu nauda 30% apmērā no nesamaksātas summas, ja persona nepieteicas mēneša laikā pašvaldībā un šajā laikā savu īpašumu izmantoja saimnieciskai darbībai. Ja nodokļa maksātājam parāda summa ir mazāka par 150 latiem, administratīvā akta — maksāšanas paziņojuma piespiedu izpilde uzsākama ne vēlāk kā septiņu gadu laikā no tā spēkā stāšanās.

Soda nauda ir paredzēta, ja savlaicīgi aizkavēta deklarēšana. Tas apmērs atkarīgs no nokavēto dienu skaita, un sastāda 0,1% - 1% no kopējas deklarācijas summas, bet nemazāku par 10 Ls.[20]

Arī īpašnieka maiņu (atvasināšana, dāvināšana) zemesgrāmatā var reģistrēt tikai pēc tam, kad nomaksāts nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī veikts nodokļa maksājums par mēnesi, kurā notiek īpašnieka maiņa.

Ja jūs neticat norādītās nekustamā īpašuma nodokļa summas pareizību, tad Pašvaldības amatpersona pēc jūsu rakstveida pieprasījuma pārskatīs nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumā nodokļa summas pareizību.

Ja, pārskatot nodokļa (arī nokavējuma naudas un pamatparāda palielinājuma naudas) aprēķinu, tajā konstatēta kļūda, pašvaldības amatpersona izsniedz nodokļa maksātājam precizētu nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumu. Nodokļa maksātāja pieprasījuma noraidīšanas gadījumā sniedzams motivēts rakstveida atteikums.

Ja nodokļa maksātājs nepiekrīt maksājamā nodokļa summas pārskatīšanas rezultātam, viņš to var apstrīdēt pašvaldības domes (padomes) priekšsēdētājam.[13;233-235]

Ja persona attiecas pie noteikta iedzīvotāju grupām, piemērām represētajām personām, tad nodokli par nekustamo īpašumu nav jāmaksā pilna apmērā, jo likums ir paredzēti atvieglojumi.

Personas ,kurām nav jāmaksā nodokļi ,un tas ir :

Politiski represētajām personām par zemi un individuālo dzīvojamo māju apbūvē ietilpstošajām ēkām, kas ir šo personu īpašumā vai valdījumā vismaz piecus gadus, nekustamā īpašuma nodokļa summa ir samazināma par 50 procentiem, ja nekustamais īpašums netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.

Atvieglojumus atsevišķām nekustamā īpašuma nodokļu maksātāju kategorijām pašvaldības var noteikt 90 procentu, 70 procentu, 50 procentu vai 25 procentu apmērā no nekustamā īpašuma nodokļa summas.[36]

50% nodokļa atvieglojumi politiski represētajām personām par zemi un individuālo dzīvojamo māju apbūvē ietilpstošajām ēkām vai dzīvokļa īpašumu bez zemes domājamās daļas, kas ir šo personu īpašumā vai valdījumā vismaz 5 gadus, un kas netiek izmantotas saimnieciskajā darbībā. Ja nekustamais īpašums daļēji tiek izmantots saimnieciskajā darbībā, šai daļai nodokļa samazinājums netiek piemērots (pamatojoties uz likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 5. panta 2. daļa).

Personai, kurai pienākas politiski represētās personas atvieglojumi, līdz taksācijas gada 1. februārim jāiesniedz pašvaldībā politiski represētās personas apliecības kopiju un iesniegumu par nodokļa atvieglojuma piemērošanu ar apliecinājumu, ka zeme vai tās daļa un individuālā dzīvojamā māja vai tās daļa (telpu grupa) netiek izmantota vai dzīvokļa īpašums netiek izmantots saimnieciskajā darbībā (pamatojoties uz Ministru kabineta noteikumu Nr. 495, 33. punktu).

90% nodokļa atvieglojumi trūcīgām personām no aprēķinātās nodokļa summas par periodu, kurā maksātājs atbilst šim statusam, attiecībā uz dzīvojamo māju un to daļu objektiem;

Līdz 90% nodokļa atvieglojumi maznodrošinātām personām no aprēķinātās nodokļa summas par periodu, kurā maksātājs atbilst šim statusam, attiecībā uz dzīvojamo māju un to daļu objektiem;

Pašvaldību noteiktie nodokļa atvieglojumi (25 – 90% apmērā no aprēķinātā nodokļa), atbilstoši pašvaldību saistošajiem noteikumiem; [7]

2.2.1. Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā un Speciālās ekonomiskās zonas (SEZ) un brīvostas

Atvieglojumi no taksācijas gadam aprēķinātās nekustamā īpašuma nodokļa summas piešķirami šādos apmēros:

- personām, kurām ar Rīgas priekšpilsētas (rajona) Sociālā dienesta lēmumu piešķirts trūcīgas personas statuss - 90%;
- personām, kurām ar Rīgas priekšpilsētas (rajona) Sociālā dienesta lēmumu piešķirts maznodrošinātas personas statuss - 70%;
- vientuļiem pensionāriem un vientuļiem 1. vai 2. grupas invalīdiem - 90% no nekustamā īpašuma nodokļa par zemi. Vientuļi pensionāri un vientuļi 1. vai 2. grupas invalīdi šo saistošo noteikumu izpratnē ir personas, kurām nav laulātā, pilngadīgu bērnu un nav personu, ar kurām ir kopīga deklarētā dzīvesvieta;
- pensionāriem un 1. vai 2. grupas invalīdiem, kuriem nav pilngadīgu bērnu un kuriem ir kopīga deklarētā dzīvesvieta tikai ar vienu personu, kura ir 1. vai 2. grupas invalīds vai pensionārs - 70% no nekustamā īpašuma nodokļa par zemi;
- pensionāriem un 1. vai 2. grupas invalīdiem, kuriem ir pilngadīgi bērni un kuriem ir kopīga deklarētā dzīvesvieta tikai ar vienu personu, kura ir 1. vai 2. grupas invalīds vai pensionārs - 50% no nekustamā īpašuma nodokļa par zemi;
- politiski represētajām personām un nacionālās pretošanās kustības dalībniekiem par zemi, kas ir šo personu īpašumā vai tiesiskā valdījumā mazāk nekā 5 gadus - 25%;
- personām par ēkām, kas atzītas par valsts aizsargājamo kultūras pieminekli, ja sabiedrībai tās ir pieejamas no publiskās ārtelpas un tiek saglabātas atbilstoši Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumiem - 50%;
- personām par ēkām, kas atzītas par pilsētvides kultūrvēsturisko vērtību veidojošo vēsturisko apbūvi, kurai noteikta kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska apbūves fronte, ja sabiedrībai tās ir pieejamas no publiskās ārtelpas un tās tiek saglabātas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonā esošās vēsturiskās apbūves un kultūrvēsturiskās vides saglabāšanai - 25%;

- personām par zemi, kas ietilpst īpaši aizsargājamo dabas teritoriju kategorijā - dabas liegumā vai dabas parka "Piejūra" dabas lieguma zonā (lietošanas tiesību aprobežojums nostiprināts zemesgrāmatā), ja nekustamais īpašums tiek apsaimniekots atbilstoši īpaši aizsargājamo dabas teritoriju normatīvo aktu prasībām un bez ierobežojuma pieejams sabiedrībai - 90%;
- personām par zemi vai zemesgabala daļu, kas tiek izmantota pašvaldības izglītības iestāžu darbības nodrošināšanai - 70%.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir ar šādiem nosacījumiem:

- nekustamā īpašuma adrese ir nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta;
- personai tas ir vienīgais īpašumā vai valdījumā esošais nekustamais īpašums, un tas netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir, ja taksācijas gadam aprēķinātā nekustamā īpašuma nodokļa summa pārsniedz 12 Ls.

Par zemi, kas piesaistīta individuālās dzīvojamās mājas apbūvē ietilpstošajām ēkām, nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir zemes vienībai vai tās daļai, kas nav lielāka par 1500 m².

Ja personai ir tiesības saņemt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus uz likuma un šo saistošo noteikumu pamata, pārvalde piešķir atvieglojumus atbilstoši vienai, personai vislabvēlīgākajam nosacījumam.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir par to taksācijas gadu, kurā iesniegts personas pieteikums.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir par visu taksācijas gadu, izņemot gadījumus, kad personas statuss, kurš dod tiesības saņemt atvieglojumus, ir piešķirts uz noteiktu laiku vai arī apstākļi, kuri ir par pamatu atvieglojumu piešķiršanai, pastāv vai ir pastāvējuši noteiktu laika periodu. Šajā gadījumā atvieglojumus piešķir vai nu par periodu, kurā persona atbilst šim statusam, vai arī par periodu, kurā pastāv vai ir pastāvējuši apstākļi, kuri ir par pamatu atvieglojumu piešķiršanai.[20]

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus nepiešķir, ja:

- gada laikā pirms jautājuma par atvieglojumu piešķiršanu izskatīšanas administratīvā komisija ir administratīvi sodījusi nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju par pašvaldības saistošo noteikumu neievērošanu;
- gada laikā pirms jautājuma par atvieglojumu piešķiršanu izskatīšanas nekustamā īpašuma nodokļa maksātājam ir aprēķināta soda nauda saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 9. panta piekto daļu;

- nekustamā īpašuma nodokļa maksātājam pirms jautājuma par atvieglojumu piešķiršanu izskatīšanas brīdī ir pašvaldības budžetā ieskaitāmo nodokļu parādi vai nomas maksas parādi par nomāto pašvaldības īpašumu.

Kārtība, kādā tiek piešķirti atvieglojumi:

Pārvalde piešķir atvieglojumus, balstoties uz Rīgas domes Vienotās informācijas sistēmas datiem par personas atbilstību šo saistošo noteikumu nosacījumiem.

Persona, kurai ir tiesības uz nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumiem, iesniedz Pārvaldē pieteikumu:

- līdz taksācijas gada 15. oktobrim, ja nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākums pastāvēja uz taksācijas gada 1. janvāri vai radās līdz taksācijas gada 1.septembrim;
- līdz taksācijas gada 15. decembrim, ja nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākums radās no taksācijas gada 1. septembra līdz taksācijas gada 1. decembrim.

Pieteikumā persona norāda atvieglojumu piešķiršanas pamatojumu, apliecina, ka ir sniegusi precīzas un patiesas pieprasītās ziņas par sevi un citām personām (uzrāda invaliditātes apliecību).

Iesniedzot pieteikumu, persona, kura pieprasa piešķirt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus, un persona, ar kuru ir kopīga deklarētā dzīvesvieta, personīgi parakstoties, dod Pārvaldei atļauju iepazīties ar saviem personas datiem, kas nepieciešami lēmuma pieņemšanai par atvieglojumu piešķiršanu.

Lai saņemtu atvieglojumus, persona līdz pirmstaksācijas gada 1. oktobrim iesniedz Rīgas pilsētas būvvaldes Būvniecību pārvaldes Rīgas pilsētas kultūras pieminekļu aizsardzības nodaļā (turpmāk - RPKPAN) noteiktas formas pieteikumu, pievienojot Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas (turpmāk - VKPAI) norādījumu par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu kopiju (ar VKPAI apliecinājumu, ka norādījumi ievēroti) vai VKPAI rakstisku atzinumu par kultūras pieminekļa saglabāšanu un izmantošanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām kultūras pieminekļu aizsardzībā (ja iesniedzējs līdz tam nav saņēmis iepriekšminētos VKPAI norādījumus par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu). RPKPAN līdz taksācijas gada 1. janvārim izvērtē personu pieteikumus ar pievienotajiem dokumentiem.

Personai līdz pirmstaksācijas gada 1. oktobrim jāsniedz RPKPAN noteiktas formas pieteikumu ēkas izvērtēšanai. RPKPAN līdz taksācijas gada 1. janvārim izvērtē personu pieteikumus, konstatē nekustamā īpašuma atbilstību vai neatbilstību likuma nosacījumiem un veic atzīmi Rīgas domes Vienotās informācijas sistēmā par nekustamā īpašuma atbilstību likumam saistošajiem nosacījumiem.

Persona līdz pirmstaksācijas gada 1. oktobrim iesniedz Rīgas domes Vides departamenta Pilsētvides pārvaldē noteiktas formas pieteikumu par nekustamā īpašuma atbilstību likumam saistošajiem nosacījumiem.

Īpaša kārtība nodokļa aprēķināšanā un ieskaitīšanā ir uzņēmumiem, kuri tiek reģistrēti speciālās ekonomiskās zonās. Uzņēmumiem tiek piešķirtas atlaides 80 un 20 procentu apmērā.[7]

Latvijā pastāv sekojošas speciālās ekonomiskās zonas (SEZ) un brīvostas:

- Liepājas SEZ ;
- Rēzeknes SEZ;
- Rīgas brīvosta ;
- Ventspils brīvosta ;

Zonas vai licencēta uzņēmēj sabiedrība par tās īpašumā, tiesiskajā valdījumā esošo vai lietošanā piešķirto nekustamo īpašumu, kas atrodas zonas vai brīvostas teritorijā, ir tiesīga piemērot nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi 80 procentu apmērā no aprēķinātās (bez citu atlaižu piemērošanas) nodokļa summas.

Ar pašvaldības lēmumu zonas vai licencēta uzņēmēj sabiedrība par tās īpašumā, tiesiskajā valdījumā esošo vai lietošanā piešķirto nekustamo īpašumu, kas atrodas zonas vai brīvostas teritorijā, ir tiesīga piemērot nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi līdz 20 procentiem no aprēķinātās (bez citu atlaižu piemērošanas) nodokļa summas.

Nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumā pašvaldība norāda taksācijas periodā samaksājamo nekustamā īpašuma nodokļa summu, noteikto nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi.

Zonas pārvalde vai Rīgas brīvostas pārvalde nemaksā nekustamā īpašuma nodokli vai jebkuru citu nodokli, kas var tikt ieviests minētā nodokļa vietā, par nekustamo īpašumu, kas atrodas zonas vai brīvostas teritorijā un pieder valstij vai pašvaldībai un kas atbilstoši likumam ir piešķirts lietošanā zonas pārvaldei vai brīvostas pārvaldei un nav nodots tālāk citam lietotājam.[34]

2.2.2. Nodevas no nekustamā īpašuma darījumiem

Pērkot, pārdodot, uzdāvinot nekustamo īpašumu jāmaksā valstij ne tikai nodokli, bet arī nodevu par nekustamo īpašumu.

Pārdodot vai uzdāvinot nekustamu mantu bērniem, laulātajiem, vecākiem, brāļiem, māsām, mazbērniem, mazmazbērniem, vecvecākiem, valsts nodeva ir un paliks 0,5% no nekustamā īpašuma vērtības (bet ne vairāk kā 1000 latu).

Pārdodot nekustamu mantu citām fiziskām un juridiskām personām – 2 procenti no nekustamā īpašuma vērtības (bet ne vairāk kā 30 000 latu). Dāvinot citām fiziskām un juridiskām personām – 3 procenti no nekustamā īpašuma vērtības (bet ne vairāk kā 50 000 latu). Par ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā fiziskām un juridiskām personām jāmaksā 0,1 procents no kredītliģumā ierakstītās summas (bet ne vairāk kā 1000 latu). Nekustamā īpašuma ieguldīšana kapitālsabiedrības pamatkapitālā – 1% no kapitālsabiedrības pamatkapitālā ieguldāmās nekustamā īpašuma ieguldījuma summas (bet ne vairāk kā 15000 latu).

Reģistrējot zemesgrāmatā pirmo un otro aizdevumu, valsts nodeva ir 0,1 procents no kredīta summas (bet ne vairāk kā 1000 latu). Toties reģistrējot trešo un katru nākamo hipotekāro aizdevumu, privātpersonām jāmaksā jau trīs procenti no kredīta summas. Tā kopš pagājušā gada valdība pūlas ierobežot spekulācijas ar nekustamu mantu un cenu skrūvēšanu. Valdības pūliņu sekas – gada laikā ievērojami sarucis nekustamo īpašumu darījumu skaits; aptuveni par 25 līdz 30 procentiem samazinājušās nekustamo īpašumu cenas. Finanšu ministrijā lēš, ka nodevās ieņemtās summas būs mazākas. Bet zaudējumus valsts kasē varētu atsvērt darījumu un hipotekāro kredītu skaita pieaugums.[30]

Nekustamā īpašuma kadastrālais (inventarizācijas) novērtējums ir spēkā neierobežotu laiku, ja vien tā kadastrālā vērtība nav mainījies, ko apliecina Valsts zemes dienestā izsniegta izziņa no Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra.

Valsts nodevu par nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanu mantiniekiem, balstoties uz zvērināta notāra izsniegtu mantojuma apliecību, ja mantotā īpašuma vērtība pārsniedz 10 minimālās mēnešalgas, nosaka:

Lietās par apstiprināšanu mantojuma tiesībās:

- laulātajam un kopā ar mantojuma atstājēju dzīvojušajiem pirmās, otrās un trešās šķiras mantiniekiem – 0,25% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;
- pārējiem pirmās un otrās šķiras mantiniekiem – 0,5% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;
- pārējiem trešās šķiras mantiniekiem – 1,5% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;
- ceturtās šķiras mantiniekiem – 5% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības.

Lietās par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma liģuma stāšanos spēkā:

- laulātajam un pirmās, otrās un trešās šķiras mantiniekiem – 0,125% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;

- ceturtās šķiras mantiniekiem – 4% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;
- pārējiem testamentārajiem vai līgumiskajiem mantiniekiem – 7,5% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības;
- testamentārajiem vai līgumiskajiem mantiniekiem, ja tie ir sabiedriskā labuma organizācijas, – 1,5% no mantotā nekustamā īpašuma vērtības.

2010. gada 1. janvārī stājās spēkā grozījumi likumā "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli", kuri nosaka, ka no fiziskām personām saņemtas dāvanas apliek ar nodokli. Minētie likuma grozījumi nosaka kādos gadījumos dāvinājumi netiek aplikti ar iedzīvotāju ienākuma nodokli, tas ir, ja dāvinātājs ir noteikts radnieks vai arī ja dāvinājuma summa gadā nepārsniedz 1000 latus. Privātpersonai, kas saņēmusi dāvanā nekustamu īpašumu no privātpersonas, ar kuru viņu nesaista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei, jāmaksā arī 26% iedzīvotāju ienākuma nodoklis (Ja uzdāvina, piemēram, dzīvokli 20 000 latu vērtībā, tad nodokli rēķina no 19 000 latu x 26%).

Ja īpašumu pārdod, pārdevējs maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli, ko aprēķina no starpības starp atsavināšanas vērtību un īpašuma iegādes vērtību x 15%.

Valsts nodeva par uzdāvināto dzīvokli būs jāmaksā ieguvējam pirms šo tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Personām, kurām saskaņā ar minēto likumu ir jāmaksā nodoklis par dāvinājumu, kas saņemts 2010. gadā, būs jāiesniedz VID gada ienākuma deklarācija līdz 2011. gada 1. aprīlim un aprēķinātais nodoklis līdz noteiktam datumam jāieskaita VID kontā.[28]

2.3. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana 2008. - 2009. gadā un 2010. gadā

Nekustamā īpašuma nodokļa apmēru aprēķina nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtībai piemērojot nodokļa likmi :

- **2008. gada 1. janvāra līdz 2009. gada 31. decembrim** – 1,0 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības;
- **2010. gada 1. janvāra** nekustamā īpašuma likme 1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Nodoklim par dzīvokļiem un privātmājām noteikti trīs līmeņi un atšķirīga likme. Likme ir atkarīga no dzīvojamās platības kadastrālās vērtības:
 - līdz 40 000 latu – **0,1%**;
 - no 40 001 līdz 75 000 latu – **0,2%**;
 - no 75 001 un vairāk – **0,3%** no īpašuma kadastrālās vērtības.

Nodokļa aprēķinam izmanto formulu:

$$\mathbf{Ntaks = Kv \times L} \quad [2.1.],$$

kur **N taks** - taksācijas gada nodokļa summa latos,

Kv - nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība latos,

L - nodokļa likme procentos.

1. piemērs

26 kv.m. vienistabas dzīvoklis Rīgā, Bolderājā ar kadastrālo vērtību 4 277 lati.

- Nodokļa likmes līmenis: 4 277 Ls vērtība atbilst 1. līmenim ;
- Nodokļa aprēķins: 0,1% no 4 277 Ls = 4 277 x 0,001 = 4,27 Ls .

Ir noteikts arī minimālais nodokļa maksājums 5 latu apmērā katram nodokļa maksātājam katrā pašvaldībā, kuras teritorijā atrodas īpašums. Tā kā šim nekustamajam īpašumam aprēķinātais nodoklis ir 4,27 Ls, kas ir mazāks par noteikto minimālo maksājumu, tādēļ maksājums būs **5 lati**.

2. piemērs

115 kv.m četrstabu dzīvoklis Rīgā, klusajā centrā ar kadastrālo vērtību 44 529 lati.

- Nodokļa likmes līmenis: 44 529 Ls = 40 000 Ls + 4 529 Ls
- Nodokļa aprēķins: 0,1 x 40 000 Ls + 0,2 x 4 529 Ls = 40 Ls + 9,06 Ls = **49,06 Ls**

3. piemērs

150 kv.m. privātmāja Rīgas rajonā, Dreiliņos ar kadastrālo vērtību 90 075 lati.

- Nodokļa likmes līmenis: 90 075 Ls = 40 000 Ls + 35 000 Ls + 15 075 Ls
- Nodokļa aprēķins: 0,1 x 40 000 Ls + 0,2 x 35 000 Ls + 0,3 x 15 075 Ls = 40 Ls + 70 Ls + 45,23 Ls = **155,23 Ls** .

Pēc nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aktualizācijas nekustamā īpašuma nodokļa apmērs, ja nemainās nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, atsevišķi par katru zemes vienību un katru ēku 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto nodokļa apmēru (neņemot vērā atvieglojumus) vairāk kā par 25 procentiem.

4. piemērs

2007. gada 8. aprīlī Jānis L. iegādājies nekustamo īpašumu ar kadastrālo vērtību 20000 Ls. Sakarā ar Kadastra datu izmaiņām 2008. gada 19. maijā zemes īpašnieks pieprasījis Valsts zemes dienestam īpašuma pārvērtēšanu un kadastrālās vērtības aktualizācijas rezultātā tā noteikta Ls 40 000Ls.

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana Latvijā no 2007. līdz 2011. gadam

Gadi	2007	2008 - 2009	2010	2011
Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība, Ls	20 000	40000	40000	40000
Nodokļa likme (%)	1.5	1	1.5	1.5
Taksācijas gada nodokļa summa, Ls	300	400	600	600
Nodokļa pieauguma 25% ierobežojums	----	$(300+300*0,25)=375$	$(400+400*0,25)=500$	
Nekustamā īpašuma nodoklis apmaksai, Ls	300	375	500	600

Autore salīdzināja nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu 2007. gadā, 2008. - 2009. gadā un 2010. gadā, ņemot vērā nodokļa likmes izmaiņas, kadastrālās vērtības aktualizāciju un 25 % ierobežojumu. Autore konstatēja, ka nekustamā īpašuma nodoklis 2010. gadā pieauga 1,6 reizes (salīdzinājumā ar 2007. gadu), 2008 gadā nekustamā īpašuma nodoklis pieauga par 75 Ls, bet 2010 gadā par 125 Ls, sakarā ar nodokļa likmes mainīšanos no 1% līdz 1,5 %. Bet 2011 gadā nodokļa apmērs būs 600 Ls, jo 25 % darbojās tikai līdz 2010. gadam 31. decembrim.

Autore darbā apskatīs piemērus par nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu, ja kopīpašuma tiesības pamatā pieder vairākām personām, vai atrodas kopvaldījumā, ar atlaidēm, ja nekustamais īpašums daļēji tiek izmantots saimnieciskajā darbībā.

Gadījumos, kad maksāšanas pienākums nepastāv pilnu taksācijas periodu (kalendāro gadu), nodokli aprēķina par visu periodu, bet budžetā iemaksājamo nodokļa summu nosaka attiecīgi vienas trešdaļas, divu trešdaļu vai pilnas ceturkšņa summas apmērā no aprēķinātās nodokļa gada summas.

5. piemērs

2010. gada 8. aprīlī Jānis L. iegādājusies nekustamo īpašumu, bet 2010. gada 14. oktobrī to atsavinās Artūram B., kura savas īpašuma tiesības nostiprinās zemesgrāmatā 2010. gada 21. oktobrī. Pie minētajiem nosacījumiem nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākums personai A rodas 2010. gada 1. maijā un pastāv līdz 2010. gada 31. oktobrim. Savukārt, personai B maksāšanas pienākums rodas 2010. gada 1. novembrī.

Pieņemot, ka nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir Ls 95800, nodokļa aprēķins ir sekojošs:

2.2. tabula

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana ja maksāšanas pienākums nepastāv pilnu taksācijas periodu Latvijā no 2007. līdz 2010. gadam

Gads	2008 - 2009	2010
Nekustamā īpašuma nodokļa gada summa, Ls	$95800 \times 1,0 : 100 = 958$	$Ls\ 95800 \times 1,5 : 100 = 1437$;
		$1437 + 1437 \times 25 / 100 = 1197,5$;
Nodokļa pilna ceturkšņa summa (1/4 gada summas), Ls	$958 : 4 = Ls\ 239,5$;	299,38 ;
2.ceturksnī maksājamo nodokļa summu (2/3 ceturkšņa summas), Ls	$239,5 \times 2/3 =$ $239,5 : 3 \times 2 = 159,67$;	199,58 ;
4.ceturksnī maksājamo nodokļa summu (1/3 ceturkšņa summas), Ls	$239,5 \times 1/3 =$ $239,5 : 3 \times 1 = 79,83$.	99,79 .

Tādējādi Jānim L. ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par 2010. gada 6 mēnešiem Ls 718,5, no tiem līdz 15. maijam – Ls 239,5, 15.augustam – Ls 239,5 un 15. novembrim – Ls 119,75. Savukārt, Artūram B. jāmaksā nodoklis divu trešdaļu apmērā no ceturkšņa summas, proti, Ls 239,5 ($Ls\ 359,25 : 3 \times 2$).

6. piemērs

Jānim L. pieder ēkā Čakas ielā ar kadastrālo vērtību 110 000 Ls, ēkas kopējā platība ir 1000 m², no kuriem 80 m² dzīvo ēkas īpašnieks, 200 m² izīrēts dzīvokļiem, 400 m² ofisi, 100 m² izīrēts labdarības organizācijai, 220 m² veikals.

1) Apliekamā platība ir :

$$400 + 100 + 220 = 720\ m^2.$$

2) Apliedama platība % = appliedama platība/ēkas kopējo platībux100:

Apliedama platība % = 720/1000 x 100 = 72%.

3) Jānim L. jāmaksā nekustama īpašuma nodokli:

Ls 110 000 x 0,72 x 0,015=1188 Ls;;

Nodokli par nekustamo īpašumu, kas uz kopīpašuma tiesību pamata pieder vairākām personām vai atrodas kopvaldījumā – katrai personai nekustamajā īpašumā pieder tikai domājamās, nevis reālās daļas, nodokli aprēķina katram kopīpašniekam atsevišķi, vadoties no vienas domājamās daļas vērtības un katram kopīpašniekam piederošo domājamo daļu skaita.

Nodokļa aprēķinam izmanto formulu:

$Nk_{iv} = D1 \times Dsk \times L$ [2.2.],

kur Nk_{iv} - nodokļa summa katram kopīpašniekam (kopvaldītājam) latos,

$D1$ - kopīpašuma vienas domājamās daļas kadastrālā vērtība latos,

Dsk - kopīpašniekam piederošo domājamo daļu skaits,

L - nodokļa likme procentos.

7. piemērs

Nekustamais īpašums, kura kadastrālā vērtība ir Ls 72 600, uz kopīpašuma tiesību pamata pieder Jānim L., Artūram B. un Baibai K.; Jānim L. minētajā īpašumā pieder 2/8 domājamās daļas, Artūram B – 5/8 domājamās daļas, bet Baibai K. – 1/8 domājamā daļa.

Nosaka vienas domājās daļas kadastrālo vērtību:

Ls 72600: 8 = Ls 9 075;

aprēķina katra kopīpašnieka domājamo daļu vērtību un attiecīgi nodokļa summu:

1) Jānim L. - Ls 9075 x 2 = Ls 181150 x 0,01= Ls 181,5;

2) Artūram B. - Ls 9075 x 5 = Ls 45375 x 0,01= Ls 453,75;

3) Baibai K. - Ls 9075 x 1 = Ls 9075 x 0,01 = Ls 90,75.

Autore minēja 2.2. daļā, gadījumos, kad nekustamais īpašums atrodas vairāku pašvaldību administratīvajā teritorijā, nekustamā īpašuma nodokli aprēķina katra pašvaldība atbilstoši savā teritorijā esošajai nekustamā īpašuma daļai.

8. piemērs

2010. gadā Jānim L. pieder zeme ar kopējo platību 2 ha, no kuras 9 000 m2 atrodas Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā, bet 1,1 ha Rīgas rajona Mārupes pagasta administratīvajā teritorijā. Nodokli aprēķina katra pašvaldība atbilstoši savai daļai un aprēķināto nodokli maksātājs iemaksā attiecīgās pašvaldības budžetā. Pieņemsim ka 1m2 kadastra vērtība ir 12,10 Ls.

1) Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā Jānim L. jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis :

$$9000 \times 12,10 \times 0,015 = 1633,5 \text{ Ls.}$$

2) Rīgas rajona Mārupes pagasta administratīvajā teritorijā Jānim L. jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis:

$$11000 \times 12,10 \times 0,15 = 1996,5 \text{ Ls.}$$

Gadījumos, kad šā darbā 2.1. daļā minētie atbrīvojumi no nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas attiecināmi tikai uz nekustamā īpašuma daļu, par to īpašuma daļu, uz kuru atbrīvojums nav attiecināms, nodokli aprēķina nodokļa likmi piemērojot nekustamā īpašuma apliekamās daļas kadastrālajai vērtībai.

Gadījumos, kad nekustamā īpašuma nodokļa maksātājam ir tiesības uz nodokļa atvieglojumu (atlaidi), aprēķina nodokļa summu par pilnu taksācijas periodu un minētajai summai piemēro attiecīgo nodokļa atlaidi (nodokļa samazinājumu) politiski represētajām personām vai citām atsevišķām maksātāju kategorijām. Nodokļa aprēķinam izmanto formulu:

$$s = K_v \times L \times A \quad [2.3.],$$

kur **s** - **nodokļa summa latos,**

K_v - **kadastrālā vērtība latos,**

L - **nodokļa likme procentos,**

A - **atlaide procentos.**

9. piemērs

Politiski represētās personas, kurai ir tiesības uz atvieglojumu 50 procentu apmērā, īpašumā esošās zemes un individuālās dzīvojamās mājas apbūvē ietilpstošo ēku kadastrālā vērtība ir Ls 50 000, nodokļa likme 1,0 procenti, atlaide 50 procenti.

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķins:

2.3. tabula

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana ar atvieglojumiem Latvijā no 2007. līdz 2010. gadam

Gads	2007	2008-2009	2010
Ēku kadastrālā Vērtība, Ls	25000	50 000	50 000
Nodokļa likme (%)	1%	1%	1,5%

2.3. tabulas turpinājums

Nekustamā īpašuma nodoklis, Ls	(25000*0,01) =250	500	750
Atlaide (%)	50%	50%	50%
Nekustamā īpašuma nodoklis, Ls	(250*0,5)=125	(250+250*0,25)*0,5 =156,25	312,5

Politiski represētai personai nekustamā īpašuma nodoklis 2010. gadā ir 312,5 Ls, kas ir apmēram 2,5 reizēm vairāk nekā 2007. gadā.

Gadījumos, kad atvieglojums politiski represētajai personai piemērojams nekustamā īpašuma daļai (īpašums daļēji tiek izmantots saimnieciskajā darbībā), nodokļa samazinājumu aprēķina tikai par šo daļu.

10. piemērs

Politiski represētajai personai pieder zemes īpašums 23 ha platībā un 17 ha no tiem ir iznomāti citai personai saimnieciskās darbības veikšanai. Visas zemes kadastrālā vērtība 2008. gada 1. janvārī Ls 10000. Tādējādi nodokļa atvieglojums ir attiecināms tikai uz to zemes daļu, kura netiek izmantota saimnieciskās darbības veikšanai, tas ir 6 ha (28 – 22).

2.4. tabula

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana politiski represētajai personai Latvijā no 2007. līdz 2010. gadam

Gads	2008 - 2009	2010
Neapliekamās daļas kadastrālā vērtība	2609 (10000x (6 : 23 x 100):100)	2609
Nodokļa likme (%)	1%	1,50%
Nekustamā īpašuma nodoklis	26,09	39,135
Nodokļu samazinājums 50%	13,05	19,57

Tādējādi minētajai personai par 2010. gadu ir jāmaksā Ls 80,43 (10000 x 1,0 : 100 – 19,57).

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanā 2010. gadā salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem (2007. - 2009.) tiek mainīta nekustamā īpašuma nodokļa likme no 1% līdz 1,5%, arī kadastrālās vērtības aktualizācija, kas palielina nekustamā īpašuma nodokļa summu 2010. gadā līdz 2 reizēm.

2010. gadā nekustamā īpašuma nodokļa likme ir diferencēta dzīvokļiem un privātmājām. Progresīvo nekustamo īpašumu likmi Latvijā izmantoja arī līdz 2006. gada 31. decembrim juridiskām personām. Likme bija atkarīga no ēkas un būvju (bilances) vērtības, bet šogad (2010.) no kadastrālās vērtības.

2.5. tabula

Ēkas un būves nekustamā īpašuma nodokļa likme juridiskām personām Latvijā līdz 2006. gada 31. decembrim [13, 56]

Apliekama vērtība latos	Gada likme latos
Ls 1500 – 25 000	0,5 % no summas, kas lielāka par 1500 Ls.
Ls 25000 - 50 000	Ls. 117,5 + 1,5 % no summas, kas lielāka par 25 000Ls.
Ls 50 000 – 250 000	Ls. 492,5 + 2 % no summas, kas lielāka par 50 000 Ls.
Ls 250 000 – 750 000	Ls. 492,5 + 2,5% no summas, kas lielāka par 250 000 Ls.
Ls 750 000 - 2500 000	Ls. 16 992,5+ 3,5% no summas, kas lielāka par 750 000 Ls.
Vairāk par 2 500 000 Ls.	Ls. 78 242,5+ 4,0% no summas, kas lielāka par 2500 000 Ls.

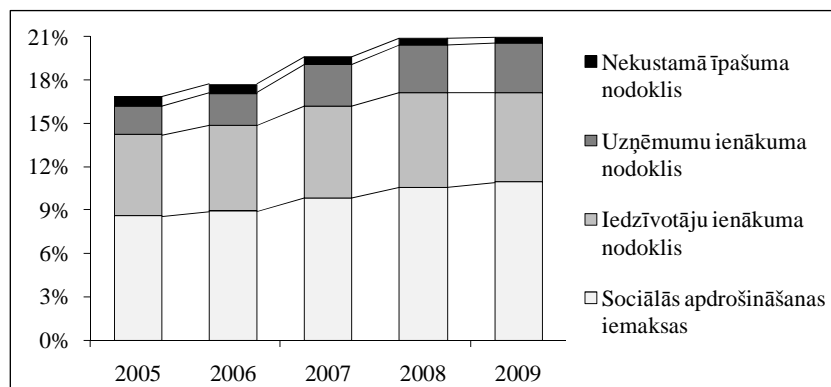
2011. gadā nekustamā īpašuma nodokļa summa būs vēl lielāka, jo 25 procentu ierobežojums uz aprēķināto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru beigsies 2010. gadā 31. decembrī.

2.4. Nekustamā īpašuma nodokļu radītāju analīze Latvijā

Nekustamā īpašuma nodokli veido nekustamā īpašuma nodoklis par zemi, nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm, kā arī kopējos nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumos tiek ieskaitīti parāda maksājumi.

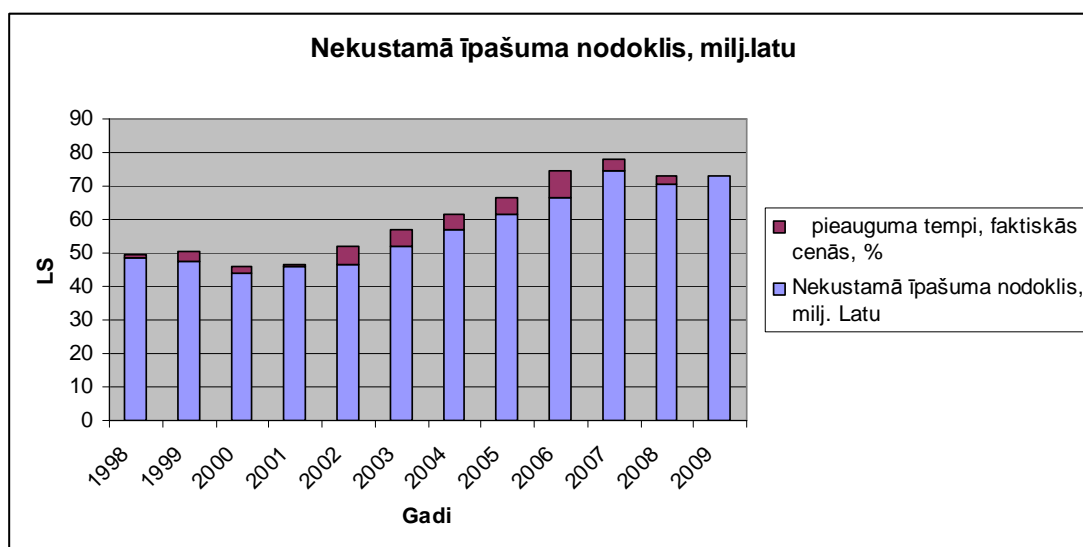
Tā, ka dati par nekustamo īpašumu nodokli par 2010. gadu būs publicēti tikai 2010. gada vasarā, autore analizēja datus, kurus publicēja Finanšu ministrija savā mājas lapā .

Kopējie nodokļi ieņēmumi (ieskaitot valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļus) 2009. gadā bija 3678,6 milj. latu, kas salīdzinājumā ar 2008. gadu ir par 1330,8 milj. latu jeb 26,6% mazāk.



2.1. att. Tiešo nodokļu ieņēmumi, % no iekšzemes kopprodukta 2005. - 2009. gadā Latvijā[24]

Nodokļu ieņēmumu samazināšanos galvenokārt ietekmēja ekonomiskās aktivitātes mazināšanās. Nekustamā īpašuma nodokļa īpatsvars 2009. gadā kopējos nodokļu ieņēmumos bija 1,9 procenti.



2.2. att. Nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma temps pa gadiem, milj. latu

Nodokļi no īpašuma ieņēmumiem 1998. gadā bija 48,3 milj. latu, t.sk. īpašuma nodokļa ieņēmumi - 27,4 milj. latu jeb 105,8% no gada plāna, nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi - 18,0 milj. latu jeb 81,6% no gada plāna, zemes nodokļa parādu maksājumi - 2,9 milj. latu.

Nodokļi no īpašuma ieņēmumiem 1999. gadā (47,3 milj. latu) salīdzinājumā ar 1998. gada atbilstošo periodu ir samazinājušies par 2 %.

Nodokļi no īpašuma ieņēmumiem 2001. gadā bija 46,1 milj. latu jeb par 5,7 % vairāk nekā 2000. gadā (44,1 milj. latu).

Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi (ieskaitot nodokļa parāda maksājumus) 2002. gadā sasniedza 46,6 milj. latu, kas salīdzinot ar 2001. gadu bija par 1,2% vairāk.

2003. gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi bija 51,9 milj. latu apmērā, kas salīdzinājumā ar 2002. gada ir par 11,3% vairāk .

2004. gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi salīdzinājumā ar 2003. gadu ir palielinājušies par 4,9 milj. latu jeb 9,5 procentiem.

2005. gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi salīdzinājumā ar 2004. gada atbilstošo periodu ir palielinājušies par 4.8 milj. latu jeb 7.79 % un bija 61.6 milj. latu.

2006. gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi salīdzinājumā ar 2005. gada atbilstošo periodu ir palielinājusies par 4.8 milj. latu jeb 7.23 % un bija 66.4 milj. latu.

Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus ietekmējošie faktori 2005. - 2006. gadā Latvijā:

Ieņēmumus palielina:

- zemes kadastrālās vērtības pieaugums;
- būvniecības apjomu pieaugums.

Ieņēmumus samazina:

- atlaides brīvostās un speciālajās ekonomiskajās zonās;
- nodokļa atlaides politiski represētajām personām.

Lai nepasliktinātu pašvaldību finansiālo situāciju, ko varētu izraisīt ēku aplikšanas kārtības izmaiņas, 2007. gadam nekustamā īpašuma nodokļa par ēkām iekasējamības koeficients tiek piemērots 0,75, savukārt, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi iekasējamības koeficients saglabājas esošajā līmenī un ir 0,95 visām pašvaldībām.

Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi **2007. gada bija** 74,3 milj. latu, kas ir par 7,9 milj. latu jeb par 11,9 % vairāk nekā 2006. gada atbilstošajā periodā. Kārtējā saimnieciskā gada nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par zemi 2007. gadā bija 27,4 milj. latu, kas ir par 0,2 milj. latu jeb 0,8% vairāk nekā 2006. gadā. Kārtējā saimnieciskā gada nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par ēkām 2007. gadā bija 43,5 milj. latu, kas ir par 7,7 milj. latu jeb 21,4% vairāk nekā 2006. gadā. Kopējie nekustamā īpašuma nodokļa parādu maksājumi 2007. gadā bija 3,3 milj. latu, kas ir par 31,1 tūkst. latu jeb 0,9% vairāk nekā 2006. gadā.

Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus ietekmējošie faktori 2007. gadā Latvijā :

Ieņēmumus palielina:

- kadastrālās vērtības ēkām piemērošana;
- būvniecības apjomu pieaugums.

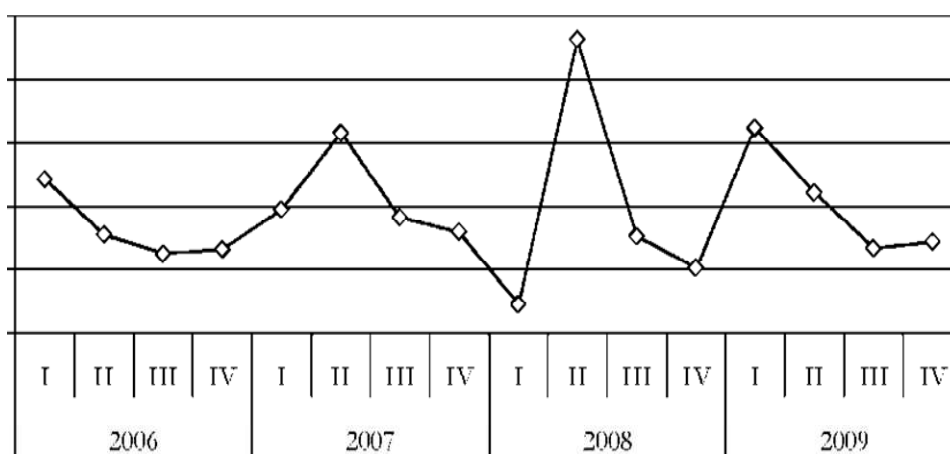
Ieņēmumus samazina :

- atlaides brīvostās un speciālajās ekonomiskajās zonās;
- nodokļa atlaides atcelšana par būvēm;

- nodokļa atlaides par saimnieciskajā darbībā izmantotajām ēkām pirmo gada pēc būvniecības pabeigšanas prognoze 2008. gadā.

2008. gadā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi, ieskaitot parādu maksājumus, bija 70,7 milj. latu apmērā, kas salīdzinājumā ar 2007. gada plānu ir par 1,7% vairāk.

Nekustamā **īpašuma nodokļa** ieņēmumi (ieskaitot parādu maksājumus) 2009. gadā bija 73,1 milj. latu, kas ir par 2,3 milj. latu jeb 3,4% vairāk nekā 2008. gadā. Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par zemi 2009. gadā bija 40,0 milj. latu, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi par ēkām 2009. gadā bija 33,0 milj. latu.



2.3. att. Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi pa ceturkšņiem, milj. latu [24]

Ieņēmumi budžetā no nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem katru gadu ir auguši, vidēji palielinoties no 2000. līdz 2006. gadam par 7 - 8%, izņēmums ir 2007. gads, kad ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa palielinājās par gandrīz 12% salīdzinot ar 2006. gadu (skat. 2.3. attēlu). 2007. gada nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi pieauga sakarā ar to, ka mainījās nekustamo īpašumu kadastrālā vērtība un procentu likmes paaugstināšana no 1% līdz 1,5%. 2008. gadā ieņēmumu palielinājums pret iepriekšējo gadu krietni samazinājās, kas ir saistīts ar nodokļa likmes mainīšanos no 1,5 % uz 1 % un 25% nodokļa apmēra pieauguma ierobežojums.

Nekustamā īpašuma nodokļa jomā, apliekot ar nodokli dzīvojamo platību un inženiertehniskās būves un nosakot maksājumu minimālo apmēru. Šo pasākumu rezultātā nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi Rīgas budžetā 2010. gadā plānoti 40,6 miljonu latu apjomā, kas ir par 3,7 miljoniem latu vairāk nekā 2009. gadā plānotie.

2011. gadā atceļot noteiktos nekustamā īpašuma nodokļa ikgadējā pieauguma ierobežojumu (25% apmērā), kā arī palielinot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par

mājokļiem, valsts var gūt papildus vairāk nekā 100 miljonus latu, jo tas ir salīdzinoši viegli administrējams.

"Sociāli nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu palielināšana ir sāpīga, jo tā nenodala turīgos no trūcīgajiem, un šis pieaugums skars visus sociālos slāņus vienādi," uzsver Zelmenis. Viņaprāt, tieši tāpēc šāda ideja tiks slēpta līdz Saeimas vēlēšanām, bet pēc tam varētu tikt ieviesta ar atrunu, ka to prasa aizdevēji.

"Pašreizējo nekustamā īpašuma nodokļa likmju palielināšana par mājokli līdz 1,5%, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi pieauguma ierobežojuma atcelšana negatīvi ietekmēs uzņēmējus, jo tādējādi no iekšējā tirgus valsts izņems daļu naudas, kas šobrīd nonāca pakalpojumu sniedzēju vai ražotāju ienākumos," skaidro "BDO Zelmenis & Liberte" partneris.

Lai palielinātu ieņēmumus no nekustamā īpašuma nodokļa Starptautiskais Valūtas fonds (SVF) iesaka Latvijai palielināt arī īpašumu kadastrālo vērtību, kā arī rekomendē Latvijai palielināt nekustamā īpašuma nodokļa no pašreizējiem 0,1% - 0,3% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības. Tas nozīmē, ka par trīsistabu dzīvokli Rīgas guļamrajonā būtu jāmaksā aptuveni 200 lati gadā. Plānotie papildu ienākumi no šīs nodokļu palielināšanas būtu 115 miljoni latu gadā.

Tiek apspriesti vēl divi palielināšanas varianti - līdz 1% un līdz 1,3%. Šajā gadījumā valsts iegūtu attiecīgi papildu 111 miljonus latu un 113 miljonus latu.

Tāpat tiek vērtēta iespēja ieviest progresīvo likmi: 0,5% par īpašumu, kura vērtība nepārsniedz 10 000 latu, 1% - ja vērtība ir no 10 000 līdz 20 000 latu, 1,5% - ja vērtība ir no 20 000 līdz 40 000 latu, 2% - ja vērtība pārsniedz 40 000 latu. Šāds risinājums ļautu papildināt valsts kasi ar 113 miljoniem latu. Otrs progresīvā nodokļa variants paredz minētās likmes noteikt 0,75%, 1,25%, 1,75% un 2,25% apmērā.

SVF eksperti iesaka vairākus variantus, kā palielināt nekustamā īpašuma nodokļa likmi par dzīvojamām ēkām, maksimālo likmi pielīdzinot vispārējai nekustamā īpašuma nodokļa likmei 1,5% apmērā. Kā alternatīva tiek arī piedāvātas progresīvas likmes divas variācijas. Vienlaikus, kā tiek uzsvērts, būtu ieviešami divi mazāk nodrošināto sabiedrības grupu aizsardzības mehānismi. Pirmais noteic, ka dzīvojamām telpām, kas ir maksātāja deklarētā dzīves vieta, tiktu ieviests nodokļa atbrīvojums - ja nodoklis nepārsniegtu 71 latu gadā, tas nebūtu jāmaksā.

Otrs ieteiktais mehānisms ir iespēja atsevišķām maznodrošināto iedzīvotāju kategorijām, kas nespēj nomaksāt aprēķināto nodokli, uzkrāt šī nodokļa parādu (par to nepiemērojot soda sankcijas), un šis nodoklis tiktu nomaksāts īpašuma pārdošanas vai mantošanas gadījumā.[40]

Autore 4.5. nodaļā izvērtēs SFS piedāvātus nodokļa likmes palielināšanas variantus un uz konkrētiem piemēriem sniegs pat to savu viedokli.

3. Kadastrālās vērtēšanas metodes būtība un vērtēšanas objekti

Kadastrālo vērtību aprēķina visiem nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem kadastra objektiem un nekustamā īpašuma nodokļa objektiem.

Kadastrālo vērtību bāzes rādītājus – bāzes vērtības un korekcijas koeficientus – nosaka un apstiprina atsevišķi zemei, ēkām un inženierbūvēm.

Zemes kadastrālo vērtību ietekmē gan zemes vienības platība, gan zemes kvalitatīvais novērtējums un korekcijas koeficienti lauksaimniecības, mežsaimniecības, ūdenssaimniecības un īpaši aizsargājamo dabas teritoriju zemēm, arī ietekmē nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tam piekrītošā zemes platība; zemes lietošanas veidu sadalījums lauksaimniecības, mežsaimniecības un ūdenssaimniecības zemēm; nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi un to aizņemtās platības; pilsētu un lauku apbūves zemes vērtību zonējumos noteiktās zemes bāzes vērtības, zemes standarta platības un kadastrālās vērtības korekcijas koeficienti. [21]

Vērtību aprēķinām ņem vērā nekustamā īpašuma lietošanas mērķus, vērtību bāzi; objektu raksturojošos datus, apgrūtinājumus, kadastrālo vērtību aktualitāti. Ja gadījumā tiek reģistrētas izmaiņas iepriekš minētam faktoriem, tad vērtība automātiski tiek pārrēķināta.

Ministru kabinets reglamentē nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtību.

Lietošanas mērķu grupā tiek iekļauti nekustamie īpašumi un to sastāvdaļas pēc ekonomiskās darbības, ēku lietošanas veidu līdzības pazīmēm, kā arī pēc teritoriju plānojumos norādītās zemes atļautās izmantošanas un tās veidu līdzības pazīmēm. Katram lietošanas mērķim piešķir kodu saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikatoru. Kadastrālās vērtēšanas un kadastra uzskaites vajadzībām Valsts zemes dienests nosaka nekustamā īpašuma galveno lietošanas mērķi atbilstoši kadastrā reģistrētajām lietošanas mērķiem piekrītošajām zemes platībām, ņemot vērā lielāko piekrītošo zemes platību vai lietošanas mērķim atbilstošo lielāko ēku apbūves laukumu, vai teritoriju detālajos plānojumos konkrētam nekustamajam īpašumam noteikto primāro teritorijas izmantošanas veidu.

Kadastrālo vērtību aprēķina zemes vienībai, ēkai, inženierbūvei, zemes vienības daļai atsevišķi. Nekustamā īpašuma (zemes īpašums, būvju īpašums, dzīvokļa īpašums) kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību, ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību summu. Zemi atbilstoši nekustamā īpašuma lietošanas mērķim iedala lauku zemē un apbūves zemē. Ēkas – iedala ēku tipos. Inženierbūves – iedala inženierbūvju tipos.[22]

Pēc jaunā kadastrālo vērtību bāze un izmaiņas kadastrālās vērtēšanas metodikā: pāreja uz kadastrālo vērtību aprēķināšanu pēc platības dod iespēju objektīvāk noteikt ēkas kadastrālo vērtību, īpaši attiecībā uz ēkām ar augstiem griestiem.

Kadastrālās vērtēšanas process sastāv ne tikai no kadastrālās vērtības aprēķina, bet arī no kadastrālo vērtību bāzes izstrādes.

Kadastrālo vērtību bāze veido:

- vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām) – katrai nekustamo īpašumu grupai savs zonējums;
- Apbūves zemei – zemes bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti;
- Lauku zemei – lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai, meža zemes bāzes vērtības katrai meža zemes kvalitātes grupai;
- Ēkām - ēkas tipa bāzes vērtības, ēkas standartapjomi un korekcijas koeficienti;
- Inženierbūvēm – inženierbūves tipu bāzes vērtības

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei Valsts zemes dienests pielieto starptautiski (t.sk. Latvijā) atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās **vērtēšanas metodes:**

darījumu salīdzināšanas metodi (visplašāk izmantotā metode – izmanto apbūves un lauku zemju, kā arī ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrādei). Objekta vērtība tiek iegūta salīdzinot vērtējamo objektu ar līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti, pielietojot attiecīgas salīdzināšanas vienības un ieviešot korekcijas salīdzināmo objektu pārdošanas cenām, pamatojoties uz salīdzināšanas elementiem. Novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, vadoties no līdzīgu objektu pārdošanas cenām. Ja ir pieejami dati, šī ir tiešākā un sistemātiskākā pieeja vērtības noteikšanai. Tā parasti ir primārā vērtība, kuru nosaka peļņu nenesošiem īpašumiem (1. pielikums);

ienākumu kapitalizācijas metodi (izmanto meža zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrādei). Ieņēmuma metodes būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Minimālā interese varētu būt vēlēšanās pasargāt savus brīvos līdzekļus no vērtības mazināšanās laika ietekmē, maksimālā – pēc iespējas lielākas peļņas gūšana no īpašuma izmantošanas. Ieņēmumu kapitalizācijas metodi parasti lieto tādiem īpašumiem, kuru tehniskais stāvoklis un pieprasījums nekustamo īpašumu tirgū krasi nemainās ilgākā laika posmā. šim kritērijam atbilst vērtēšanai uzrādītais objekts (2. pielikums);

izmaksu metodi (izmanto papildus darījumu salīdzināšanas metodei ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes izstrādē). Izmaksu metode ir procedūru kopums, kur

vērtējamā objekta vērtība naudas izteiksmē tiek iegūta, nosakot objekta aizvietošanas vai atjaunošanas vērtību, ņemot vērā fiziskos, funkcionālos un ekonomiskos zudumus jeb nolietojumus. Šīs metodes aprēķinu pamatā ir visu izmaksu summa, kas ir nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Metodes pamatprincips ir, ka pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Parasti šo metodi izmanto, lai pārliecinātu pircēju pirkt jau gatavu ēku, salīdzinot ar jaunas ēkas būvniecības izmaksām (3. pielikums).

Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā vienlaicīgi visā valsts teritorijā (vienlaicīgi zemei un ēkām) cikliski ik pēc četriem gadiem pa četrām nekustamo īpašumu grupām: lauku nekustamo īpašumu grupa; dzīvojamās apbūves īpašumu grupa; rūpniecības apbūves grupa; komercdarbības un sabiedriskās apbūves grupa. [22]

Vērtēšanas modeļu izveide pamatā balstās uz nekustamā īpašuma tirgus datu analīzes rezultātiem, bet, lai modeļa izveide būtu efektīva, izstrādes procesā tiek analizēta arī ārvalstu pieredze, kas atvieglo eksperimentālā modeļa izveidi. Veidojot vērtēšanas modeli, jāņem vērā ne tikai izvēlēto parametru ietekme, savstarpējās saistības un nekustamā īpašuma tirgus situācija, bet arī šo datu ieguve un aktualizācija objektiem Kadastra informācijas sistēmā, kas nepieciešams, lai nodrošinātu masveida vērtēšanu un ievērotu vienlīdzības principu. Pēc modeļu izstrādes, kas ietver arī modeļu testēšanu un atbalsta programmnodrošinājuma izveidi, jāveic normatīvo aktu un produkcijas programmnodrošinājuma izstrāde.

Lai kadastrālās vērtēšanas sistēmu, t.sk. vērtēšanas modeļus būtu iespējams attīstīt, jāizpildās vairākiem priekšnosacījumiem – jābūt gan cilvēku un laika, gan finanšu resursiem, kas nepieciešami, lai izstrādātu attiecīgo programmnodrošinājumu un iegūtu un aktualizētu modeļu attīstībai vajadzīgos datus. Bez tam, tā kā daudzi no jautājumiem saistīti ar citu institūciju darbību, vēl jābūt saistīto institūciju atbalstam un vēlmei sadarboties. Rezultātā jāizsver ieguldīto resursu samērojamība ar radītajiem uzlabojumiem.

Ņemot vērā minētos nosacījumus un izvirzītos problēmjautājumus, vērtēšanas modeļu pilnveidošanas iespējas ir atkarīgas ne tikai no Tieslietu ministrijas (Valsts zemes dienests) resursiem, bet arī no sadarbības ar citām ministrijām (institūcijām).

VZD (Valsts zemes dienests) turpinās aktīvi sadarboties ar citu institūciju speciālistiem, lai veicinātu izpratni nekustamā īpašuma vērtēšanas jautājumos, kā arī turpinās apzināt ārzemju praksi masveida vērtēšanā, lai celtu kadastrālās vērtēšanas kvalitāti Latvijā.

Saskaņā ar minētajiem grozījumiem VZD (Valsts zemes dienests) 2009. gadā veic darbu pie visu četru nekustamo īpašumu grupu kadastrālo vērtību bāzes aktualizācijas, vienlaicīgi izstrādājot vērtību zonējumu komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai.

3.1. Zemes kadastrālās vērtības aprēķināšana un kadastrālo vērtību bāzes izstrādes

Kadastrālās vērtēšanas process sastāv ne tikai no kadastrālās vērtības aprēķina, bet arī no kadastrālo vērtību bāzes izstrādes

Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemi atbilstoši noteiktajam nekustamā īpašuma lietošanas mērķim iedala: lauku zemē un apbūves zemē.

Zemes kadastrālās vērtības aprēķinam pielieto divas atšķirīgas metodes:

1.1 Lauku apvidu teritorijās:

1.1.1 Lauku zemes – nekustamā īpašuma lietošanas mērķi;

1.1.2 Apbūves zemes – pārējie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.

1.2 pilsētu teritorijās apbūves zemes – neatkarīgi no nekustamā īpašuma lietošanas mērķa.

Lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķināšanas formula:

$$K_v = (P_{LIZ} \times B_{V_{LIZ}} + P_M \times B_{V_M} + 90,2 \times P_{P-Z} + P_{P-D}) \times B_{V_{LIZ}}^* + C_{maja}) \times K_{apgr} \times K_p \quad [3.1.],$$

kur K_v - kadastrālā vērtība latos;

P_{LIZ} - lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība (ha);

$B_{V_{LIZ}}$ - LIZ zonas bāzes vērtība latos par hektāru;

P_M - meža zemes platība (ha);

B_{V_M} - meža zemes zonas bāzes vērtība (Ls/ha);

P_{P-Z} - pārējās zemes platības (ha);

P_{P-D} - zem zivju dīķiem un pagalmiem esošās zemes platības (ha);

$B_{V_{LIZ}}^*$ - LIZ III kvalitātes grupas bāzes vērtība (Ls/ha);

C_{maja} - dzīvojamās mājas ietekmes konstante;

K_{apgr} - apgrūtinājumu koeficients;

K_p - piesārņojuma koeficients.

Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķināšanas formula:

$$K_v = (\Sigma(B_v \times P_{LM} \times K_{samaz})) \times K_{apgr} \times K_p \quad [3.2.],$$

kur K_v - kadastrālā vērtība, Ls;

B_v - apbūves zemes bāzes vērtība, Ls/m²;

P_{LM} - lietošanas mērķim piekrītošā zemes platība, m²;

K_{samaz} - platības korekcijas koeficients;

K_{apgr} - apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

K_p - piesārņojuma korekcijas koeficients.

3.1.1. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes

Lauku zemēm izvērtē šādu galvenos vērtību ietekmējošos faktoros:

- zemes kvalitāte;
- zemes lietošanas veidu sastāvs;
- platība;
- novietojums;
- apbūves ietekme;
- apgrūtinājumi.

Lauksaimniecībā izmantojamo zemi iedala sešās kvalitātes grupās:

I kvalitātes grupa – zem 20 ballēm;

II kvalitātes grupa – no 20 – 30 ballēm;

III kvalitātes grupa – no 31 – 40 ballēm;

IV kvalitātes grupa – no 41 – 50 ballēm;

V kvalitātes grupa – no 51 – 60 ballēm;

VI kvalitātes grupa – virs 60 ballēm.

Liepājas rajona Lažas pagasta bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamai zemei nosaka ņemot vērā LIZ vidējo svērto novērtējumu, kas tika aprēķināts pamatgabalam un starpgabalam atsevišķi.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību nosaka latos par hektāru visām lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām katrai pašvaldības teritorijai. Pilsētu teritorijām – lauksaimniecības zemei nosaka vienu bāzes vērtību (neizvērtē zemes kvalitāti).

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno vērtību līmeņu grupās. Vienai vērtību līmeņa grupai atbilst pašvaldības teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas cenu līmeni.

Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

- 1) zemes bāzes vērtība;
- 2) zemes standartplatība (turpmāk - standartplatība);
- 3) standartplatības korekcijas koeficients;

Zemes bāzes vērtība ir zemes viena kvadrātmetra vērtība latos vērtību zonā konkrētam lietošanas mērķim, un tā noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.

Zemes standartplatība ir nosacīta zemes vienības platība, kas noteikta, analizējot nekustamā īpašuma tirgu zemes kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētai lietošanas mērķu grupai (mērķim), un kuras cena raksturo platības ziņā raksturīgāko zemes vienību cenu līmeni konkrētajā teritorijā atbilstoši lietošanas mērķu grupai (mērķim).

Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst standartplatībai, ar viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz standartplatību.

Lietošanas mērķiem, kuriem noteikta standartplatība, zemes bāzes vērtību noteikšanai izmanto darījumus ar zemi, kuras platība nepārsniedz standartplatības noteikto lielumu vairāk kā par 20 %.

Vērtību zonās, kurās darījumu skaits attiecīgajā lietošanas mērķu grupā ir mazāks par pieci, zemes bāzes vērtības nosaka salīdzinājumā ar citām vērtību zonām, ņemot vērā apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktoros.

Galvenie kadastrālo vērtību ietekmējošie faktori, to raksturojums:

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai analizē nekustamā īpašuma tirgus darījumus, kas atbilst nosacījumiem:

- Zeme nav apbūvēta;
- Meža zemes platība ir līdz 3,0 ha un tā ir mazāka par pusi no zemes kopplatības;
- LIZ platība ir lielāka par 3,0ha;
- LIZ platība aizņem vairāk par pusi no zemes kopplatības;
- Aramzeme aizņem vairāk par pusi no LIZ platības.
- Meža zemes bāzes vērtības noteikšanai analizē šādus galvenos meža zemes vērtību ietekmējošos faktoros:
 - Meža zemei kvalitāte atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa;
 - Ciršanas ierobežojumi;
 - Kokmateriālu iepirkuma cenas;
 - Novietojums attiecībā pret kokmateriāla noieta un pārstrādes centriem;

- Ceļu infrastruktūra.

Meža zemes vērtība atkarīga no meža zemes kvalitātes. Meža zemes kvalitāti izvērtē atkarībā no meža augšanas apstākļa tipa (mitruma apstākļiem, uzbūves, produktivitātes u.c.).

Zemes kvalitātes novērtējums - zemes novērtējums ballēs, ņemot vērā tās produktivitāti, bet nepiemērojot starpgabalainības un kompaktuma, kā arī ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu.

Apbūves zemes kadastrālo vērtību ietekmē:

- zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tam piekrītošā zemes platība;
- novietojums (zona – bāzes vērtība (Ls/m^2));
- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi un to platības.

Zemes vērtību zonējumi, to izstrādes nosacījumi :

Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus. Zonējums ir valsts teritorijas sadalījums vērtību zonās attiecīgai nekustamā īpašuma grupai, kurās savstarpēji salīdzināmiem nekustamā īpašuma vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.

Lauku nekustamā īpašuma zonējuma vērtību zonu robežas nosaka pa pašvaldību administratīvo teritoriju vai teritoriālo vienību robežām.

Zonējumu vērtību zonas numurs ir unikāls. Lauku nekustamā īpašuma grupas zonējumu vērtību zonas numurs sastāv no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālās vienības klasifikācijas koda un vērtību līmeņa grupas kārtas numura. Zonējumu apzīmējuma kodi lauku nekustamā īpašuma grupai ir :

- 1) lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums – 1;
- 2) meža zemes zonējums – 2.

Vienas nekustamā īpašuma grupas zonējumu izstrādā reizi četros gados vienlaikus visā valsts teritorijā šādā secībā **apbūves nekustamo īpašumu grupām:**

- dzīvojamās apbūves īpašumu grupai – dzīvojamo māju apbūves zonējumu,
- rūpniecības apbūves grupai – rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumu,
- komercdarbības un sabiedriskās apbūves grupai – komercobjektu apbūves zonējumu.[22]

Apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību zonu robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, upēm). Lauku nekustamā īpašuma grupas zonējuma

vērtību zonu robežas nosaka pa pašvaldību administratīvo teritoriju vai teritoriālo vienību novadu un pilsētas ar lauku teritoriju robežām.

Zonējumu vērtību zonas numurs ir unikāls. Apbūves nekustamā īpašuma grupas zonas numurs sastāv no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālo vienību klasifikācijas koda un zonas kārtas numura pašvaldības teritorijā.

Zonējumu apzīmējuma kodi lauku nekustamā īpašuma grupai ir :

- dzīvojamo māju apbūves zonējums – 3;
- rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums – 4;
- komercobjektu apbūves zonējums – 5.

Pēc zonējuma un kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas Ministru kabinetā Valsts zemes dienests reģistrē zonējumu un kadastrālo vērtību bāzi kadastra informācijas sistēmā, nodrošina informācijas pieejamību, ievietojot zonējuma un kadastrālo vērtību bāzes tabulas Valsts zemes dienesta mājas lapā internetā. Iesniedz pašvaldībai attiecīgās pašvaldības teritorijas zonējuma grafisko materiālu, ja vietējās pašvaldības teritorijā ir vairāk nekā viena zona.

Korekcijas koeficienti, to pielietojums :

Apgrūtinājumus, kuri ietekmē apbūves zemes vērtību, nosaka, analizējot lietošanas tiesību aprobežojumus vai saimnieciskās darbības ierobežojumus, ko izsaka attiecīgais apgrūtinājums, un izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju par zemes vienību vērtību ar noteiktiem apgrūtinājumiem un vērtību zemes vienībām bez apgrūtinājumiem.

Apgrūtinājumus apbūves zemei, ņemot vērā lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu, izvērtē:

1. neatkarīgi no apgrūtinājuma aizņemtās platības – samazinot zemes vienības vērtību par 20 %, ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēti atbilstoši Kapgr1 norādītie apgrūtinājumi;
2. proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai – samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %, ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēti atbilstoši Kapgr2 norādītie apgrūtinājumi.

Standartplatības korekcijas koeficientu pielieto, ja objekta kopējā platība ir lielāka par konkrētai pašvaldībai noteikto standartplatību. Jelgavā šī standartplaība ir noteikta 2000 m².

Platības korekcijas koeficientu pielieto konkrētiem lietošanas mērķiem piekrītošajām zemes platībām, kuras pārsniedz tiem noteikto standartplatību, tā piemēram:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūvei – 1500 – 2000 m²;
- Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūvei – 10 000 m².

Korekcijas koeficientu aprēķināšanas formula:

$$K_{samaz} = (P_{st} + (P_{LM} - P_{st}) \times K_{st}) \div P_{LM} \quad [3.3.],$$

kur K_{samaz} - platības korekcijas koeficients;

P_{st} - standartplatība noteiktam lietošanas mērķim noteiktā vērtību zonā, m²;

P_{LM} - lietošanas mērķim piekrītošā platība, m²;

K_{st} - standartplatības korekcijas koeficients noteiktam lietošanas mērķim noteiktā vērtību zonā.

Apgrūtinājuma korekcijas koeficienta aprēķināšanas formula:

$$K_{apgr_2} = 1 - P_{apgr_2} \div (2,22 \times P) \quad [3.4.],$$

kur K_{apgr_2} - apgrūtinājuma korekcijas koeficients;

P_{apgr_2} - apgrūtinājuma platība ($P_{apgr_2} \leq P$), kas atbilst K_{apgr_2} ;

P - zemes vienības kopplatība, m²;

2,22 – samazinājuma 45% skaitliskais lielums.

3.1.2. Zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšana

1. piemērs

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība (ha) $P_{LIZ} = 58,50$ ha; meža zemes zonas bāzes vērtība $B_{VM} = 70$ Ls/ha; meža zemes platība $P_M = 11,0$ ha; pārējās zemes platības $P_{P-Z} = 7,2$ ha; zem zivju dīķiem un pagalmiem esošās zemes platības $P_{P-D} = 0,9$ ha; LIZ III kvalitātes grupas bāzes vērtība $B_{VLIZ}^ = 470$ Ls; dzīvojamās mājas ietekmes konstante $C_{maja} = 550$ Ls; apgrūtinājumu koeficients $K_{apgr} = 5\%$; $P = 77,80$ ha.*

1) $P_{LIZ} \times B_{VLIZ} = 58,50 \times 620 = 36270$ Ls;

2) $P_M \times B_{VM} = 11,00 \times 70 = 770$ Ls;

3) $(0,2 \times P_{P-Z} + P_{P-D}) \times B_{VLIZ}^* = (0,2 \times 7,2 + 0,9) \times 470 = 1099,80$ Ls;

$$\sum X = 36270 + 770 + 1099,80 = 38139,80 \text{ Ls};$$

4) $\sum X \div P = Y$ (Ls/m²);

$$38139,80 \div (77,80 \times 10\,000) = 0,05 \text{ (Ls/m}^2\text{)};$$

5) Z – dzīvojamās mājas apbūves bāzes vērtība (Ls/m^2);

$$Z=0,60 \text{ (Ls/m}^2\text{)};$$

6) $Z - Y = A$ (Ls/m^2);

$$0,60 - 0,05 = 0,55 \text{ (Ls/m}^2\text{)};$$

$$7) C_{maja} = A \times 1000 \text{ m}^2 = 0,55 \times 1000 = 550 \text{ Ls};$$

8) K_{apgr} aprēķina: Elektropārvades līnija - 0,4 ha, upe Tebra – 7,5 ha;

Tā kā apgrūtinājumu platība aizņem 13,5 % no zemes vienības platības, tad kadastrālo vērtību samazina par 5 %:

$$K_{apgr} (5\%) = 1917,57 \text{ Ls};$$

$$K_v = 58,50 \times 620 + 11,0 \times 70 + (0,2 \times 7,2 + 0,9) \times 470 + 550) \times 0,05 = \underline{\underline{36434 \text{ Ls}}}$$
 ;

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nodokļa aprēķins:

$$K_v \times 0,01 = 36434 \times 0,01 = 364,34 \text{ Ls.}$$

Lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķins pamatgabalam, kur 1,7 ha aizņem jaunaudze no meža zemes kopplatības – 11,0 ha.

$P_{LIZ} = 58,50$ ha; $B_{V_{LIZ}} = 620$ Ls/ha; $B_{V_M} = 70$ Ls/ha; $P_M = 9,3$ ha; $P_{P-Z} = 7,2$ ha; $P_{P-D} = 0,9$ ha; $B_{V_{LIZ}}^* = 470$ Ls; $C_{maja} = 550$ Ls; $K_{apgr} = 5\%$;

$$K_v = 58,50 \times 620 + 9,3 \times 70 + (0,2 \times 7,2 + 0,9) \times 470 + 550) \times 0,05 = \underline{\underline{21229 \text{ Ls}}};$$

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nodokļa aprēķins:

$$K_v \times 0,01 = 21229 \times 0,01 = 212,29 \text{ Ls};$$

Kadastrālās vērtības aprēķins starpgabalam:

$$P_{LIZ} = 32,3 \text{ ha}; B_{V_{LIZ}} = 620 \text{ Ls/ha}$$

$$K_v = 32,3 \times 620 = \underline{\underline{20026 \text{ Ls}}}$$
 ;

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nodokļa aprēķins:

$$K_v \times 0,01 = 20026 \times 0,01 = 200,26 \text{ Ls.}$$

2. piemērs

Nekustamā īpašuma objekts ir Latvijas lauksaimniecības universitātes Meža fakultāte, kuras galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir izglītības un zinātnes iestāžu apbūves zeme, vēl šajā ēkā atrodas ēdnīca. Ēkas kopējā platība ir 3591 m² un gruntsgabalu platība ir 1010 m². Objektu šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija, kura izvietojums parādīts objekta zemes plānā.

3.1. tabula

Nekustamā īpašuma „Akadēmijas iela 11” galvenā lietošanas veida noteikšana 2010. gadā

Nr. Pēc kārtas	Platības izmantošanas veids ēkā	Platība, m ²	Īpatsvars, %
1.	Ēdnīca	150	4
2.	LLU	3441	96
	Kopā:	3591	100

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) kods un nosaukums:

0901 – Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.

Zemes vērtību zonas numurs:3-090000-01;

Zemes bāzes vērtība Ls/m²: 6,00

Apgrūtinājumi :

✓ Elektrolīnija – 300 m²;

$P_{apgr_2} = 300 \text{ m}^2$; $P = 1010 \text{ m}^2$;

$K_{apgr_2} = 1 - 300 \div (2,22 \times 1010) = 0,87$;

Apbūves zemes kadastrālā vērtība:

$B_v = 6,0 \text{ Ls/m}^2$; $P_{LM} = 1010 \text{ m}^2$; $K_{apgr} = 0,87$;

$K_v = (\Sigma(6,0 \times 1010)) \times 0,87 = \underline{5272 \text{ Ls}}$;

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nodokļa aprēķins:

$K_v \times 0,01 = 5272 \times 0,01 = 52,72 \text{ Ls}$.

3.piemērs

Korekcijas koeficientu aprēķināšana :

Jelgavas rajona Glūdas pagasta īpašuma „Tomsona iela Nr. 15” kopplatība ir 0,42 ha, un to aizņem zeme zem ēkām un pagalmiem – 0,120 ha, augļu dārzi – 0,095 ha, tīrumi, atmatas – 0,205 ha, kas uzrādīts zemes robežu plāna eksplikācijā .

- Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods : individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, 0601.Zemes vērtību zonas Nr.: 3-545200-02;
- Zemes bāzes vērtība Ls/m²: 2,0;
- Standartplatība m²: 2000;
- Standartplatības korekcijas koeficients: 0,5;
- Apgrūtinājumi :
- Dienvidu elektrotīkli – 0,4 kv. EPL josla – 0,07 km.

Korekcijas koeficienta aprēķins:

$$P_{st} = 2000 \text{ m}^2; P_{LM} = 4200 \text{ m}^2; K_{st} = 0,5;$$

$$K_{samaz} = (2000 + (4200 - 2000) \times 0,5) \div 4200 = 0,74 \quad ;$$

$$K_{apgr_2} = 0,95 \quad ;$$

Apbūves zemes kadastrālā vērtība:

$$B_V = 2,0 \text{ Ls/m}^2; P_{LM} = 4200 \text{ m}^2; K_{samaz} = 0,74; K_{apgr} = 0,95;$$

$$K_V = (\Sigma(2,0 \times 4200 \times 0,74)) \times 0,95 = \underline{\underline{5905 \text{ Ls}}}$$

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nodokļa aprēķins:

$$K_V \times 0,01 = 5905 \times 0,01 = \underline{\underline{59,05 \text{ Ls}}}.$$

3.2. Ēkas kadastrālās vērtības aprēķināšana

Ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto kadastra informācijas sistēmā reģistrētos pēdējās kadastrālās uzmērīšanas datus (turpmāk – ēkas dati):

1. ēkas tipu;
2. ēkas apjoma rādītāju;
3. fizisko stāvokli;
4. apgrūtinājumus.

Valsts zemes dienests, veicot kadastrālo uzmērīšanu, atbilstoši ēkas kadastrālās uzmērīšanas ierosinātāja iesniegtajiem dokumentiem (būvprojekts, akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā) nosaka ēkas tipu, ņemot vērā tās:

- galveno lietošanas veidu;
- būvniecībā izmantotos materiālus;
- tehniskos rādītājus (virszemes stāvu skaits, apjoms, ārsienu materiāls).

Ēkai piemēroto tipu maina, ja atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas informācijai ir mainījies ēkas galvenais lietošanas veids, ārsienu materiāls, stāvu skaits vai citi tehniskie rādītāji, kas atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam raksturo ēkas tipu.

Valsts zemes dienests ēkas tipa atbilstības pārbaudi faktiskajam stāvoklim veic pēc pašvaldības būvvaldes, ēkas īpašnieka vai tiesiskā valdītāja rakstiska pieprasījuma.

Ēkas tipa maiņu fiksē aktā par būves tipa maiņu, ko pievieno būves kadastrālās uzmērīšanas lietas arhīva materiāliem.

Būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no ēkas fiziskā stāvokļa. Atbilstoši ēkas fiziskā stāvokļa procentiem nosaka būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu .

Ēkām apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas savstarpējo sakarību starp ēkām bez lietošanas ierobežojumiem un ēkām ar lietošanas ierobežojumiem. Ēkai, kura reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis, kadastrālo vērtību samazina par:

45 %, ja ēka reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis;

35 %, ja ēka reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

Kadastrālās vērtības aprēķinā ēkas apjoma rādītāju izvēlas, ņemot vērā mērvienību, kādā izteikta ēkas tipa bāzes vērtība:

- kopējo būvtilpumu – ja ēkas tipa bāzes vērtība izteikta latos par kubikmetru;
- kopējo platību – ja ēkas tipa bāzes vērtība izteikta latos par kvadrātmetru.

Ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot formulu 3.5:

$$\bar{E}_{KV} = \bar{E}_{Bv} \times A \times K_S \times K_{kor} \times K_{li} \times K_T \quad [3.5.],$$

kur \bar{E}_{KV} – vērtējamās ēkas kadastrālā vērtība latos;

\bar{E}_{Bv} – vērtējamai ēkai atbilstošā ēkas tipa bāzes vērtība latos par apjoma rādītāju;

A – vērtējamās ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

K_S – būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficients;

K_{kor} – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

K_{li} – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

K_T – tirgus izmaiņu korekcijas koeficients.

Vērtējamai ēkai atbilstošo ēkas tipa bāzes vērtību ($\bar{E}Bv$) nosaka pēc konkrētajai ēkai noteiktā ēkas tipa un attiecīgajā zonā apstiprinātās bāzes vērtības.

Vērtējamai ēkai būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu (K_S) nosaka, izmantojot kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās ēkas fiziskā stāvokļa procentu un tam atbilstošo būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu.

Apjoma ietekmes **korekcijas koeficientu** (K_{kor}) ēkām, kuras pēc apjoma pārsniedz standartapjomu, aprēķina, izmantojot formulu 3.6:

$$K_{kor} = (A + (A - A_{st}) \times K_{apj}) : A \quad [3.6.],$$

kur K_{kor} – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

A – vērtējamās ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

A_{st} – standartapjoms kvadrātmetros vai kubikmetros;

K_{apj} – apjoma korekcijas koeficients.

Ēkām, kuras pēc apjoma nepārsniedz standartapjomu, vai ēku tipam, kuram nav apstiprināts standartapjoms, apjoma ietekmes korekcijas koeficients $K_{kor} = 1$.

Apgrūtinājumu korekcijas koeficientu (K_{li}) piemēro ēkai, kurai kadastra informācijas sistēmā atbilstoši Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas sniegtajām ziņām reģistrēts apgrūtinājums, kas atbilst valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekļa statusam:

- ja ēka reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis, $K_{li} = 0,55$;
- ja ēka reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis, $K_{li} = 0,65$.

Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina no ēkas kadastrālās vērtības proporcionāli telpu grupas platībai.

Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot formulu 3.7:

$$TG_{KV} = \bar{E}_{KV} \times (TG_{kop.plat} : \bar{E}_{kop.plat.}) \quad [3.7.],$$

kur TG_{KV} – telpu grupas kadastrālā vērtība latos;

\bar{E}_{KV} – ēkas kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa;

$TG_{kop.plat.}$ – telpu grupas kopējā platība kvadrātmetros;

$\bar{E}_{kop.plat.}$ – ēkas kopējā platība kvadrātmetros, kurā atrodas telpu grupa.

Telpu grupas kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās ēkas kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa. [4]

Kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai dzīvokļa īpašuma sastāvā esošai ēkas daļai nosaka, izmantojot formulu:

$$KV_{dzn} = \sum (\sum P_{tg} \times KV_{\bar{e}}) + \sum (d/d\bar{e} \times KV_{kopt}) + \sum (d/dfso \times KV_{fso}) \quad [3.8.],$$

$P_{\bar{e}}$

kur KV_{dzn} – dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība nodokļiem latos;
 P_{tg} – telpu grupas platība kvadrātmetros;
 $P_{\bar{e}}$ – ēkas, kurā atrodas telpu grupa, kopējā platība kvadrātmetros;
 $KV_{\bar{e}}$ – ēkas, kurā atrodas telpu grupa, vērtība latos;
 $d/d\bar{e}$ – ēkas kopīpašuma domājamā daļa, kas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā;
 KV_{kopt} – kadastrālā vērtība koplietošanas telpām, kuru kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, latos. To aprēķina pēc šādas formulas:

$$KV_{kopt} = \frac{\Sigma P_{kopt}}{P_{\bar{e}}} \times KV_{\bar{e}} \quad [3.9.],$$

kur ΣP_{kopt} – koplietošanas telpu, kura kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopējā platība kvadrātmetros;

d/dfs_o - ēkas kopīpašuma domājamā daļa, kura ir funkcionāli saistīta ar dzīvokļa īpašumu un kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā;

KV_{fs_o} – ar nodokli apliekamās ēkas, kura ir funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu un kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, vērtība latos;

Kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai ar atšķirīgu nodokļa likmi apliekamai dzīvokļa īpašuma sastāvā esošās ēkas daļai nosaka, izmantojot formulu:

$$KV_{dznD} = \frac{P_{tgD}}{\Sigma P_{tg}} \times KV_{dzn} \quad [3.10.],$$

kur KV_{dznD} – kadastrālās vērtības daļa ar atšķirīgu nodokļa likmi apliekamai dzīvokļa īpašuma sastāvā esošai ēkas daļai, latos;

P_{tgD} – telpu grupas daļas platība kvadrātmetros;

P_{tg} – telpu grupas platība kvadrātmetros;

KV_{dzn} – dzīvokļa īpašuma sastāvā esošās ēkas daļas kadastrālā vērtība nodokļiem latos; [6]

3.3. Kadastrālo vērtību datu analīze uz 2010. gadu un kadastrālo vērtību problēmas

Tieslietu ministrija atzīmē, ka 2010. gadā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsomma republikas pilsētās zemei samazināsies par 35%, rajonos - par 29%, bet valstī kopumā samazinājums būs 33%. Ēkām kadastrālo vērtību kopsommas latos Latvijas pilsētas samazināsies par 35%, rajonos - par 43%, bet valstī kopumā - par 38%.

Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummas, republikas pilsētās, piemēram, komercedarbības objektu apbūves zemei, samazināsies par 42%, rajonos - par 32%, bet valstī kopumā - par 41%.

Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes kadastrālo vērtību kopsummas Latvijas pilsētās samazināsies par 67%, rajonos - par 75%, bet valstī kopumā - par 68%. Ēku kadastrālo vērtību kopsummas samazinājums pilsētās, rajonos un valstī kopumā būs 39% - komercedarbības objektu apbūvē vai 29% - sabiedriskas nozīmes objektu apbūvē.

Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsumma Latvijas pilsētās nemainīsies, rajonos samazināsies par 8%, bet valstī kopumā - par 7%. Ēkām kadastrālo vērtību kopsumma samazināsies par 24% Latvijas pilsētās, rajonos - par 46%, bet valstī kopumā samazinājums būs 44%.

Tieslietu ministrija atzīmē, ka izmaiņas zemes un ēku kadastrālo vērtību bāzē nav viennozīmīgi saistāmas ar nekustamā īpašuma nodokļa apmēru un nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumiem pašvaldībās, jo, sākot ar 2008.gadu, - līdz 2010.gadam - nodokļa apmērs vairs nav saistīts tikai ar zemes un ēkas kadastrālo vērtību, bet arī ar iepriekšējā gadā noteikto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru konkrētam objektam.

Tagad (2010.) Latvijā īpašumu kadastrālā vērtība Latvijas lielajās pilsētās ir mazāka par tirgus vērtību. Ņemot vērā plānoto nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) celšanu, Starptautiskais Valūtas fonds rosina sakārtot īpašumu kadastrālās vērtības.[25]

Starptautiskā Valūtas fonda tehniskā misija Latviju apmeklēja no 2010. gadā 17. februāra līdz 1. martam, veicot rūpīgu zemesgrāmatas datu analīzi. Salīdzinot īpašumu kadastrālo un tirgus vērtību, konstatēts, ka vidējā kadastrālā vērtība Rīgā ir 17 100 latu, kamēr tirgus vērtība 2009. gadā - 20 100 latu. Daugavpilī šie rādītāji ir attiecīgi 4600 un 5800 latu, Liepājā - 8900 un 9700 latu.

Citās lielajās pilsētās situācija esot diametrāli pretēja, piemēram, Valmierā īpašumu pērn pārdeva par vidēji 7700 latiem, kamēr tā kadastrālā vērtība bija 10 800 latu, Jēkabpilī - attiecīgi 8800 un 12 100 latu.[40]

Otra problēma ir saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus pirkuma informācija apstrādi, ir pirkuma līgumos uzrādītā summa, proti, bieži tā mēdz būt zemāka par reāli maksāto, jo darījuma dalībnieki cenšas izvairīties no augstas valsts nodevas nomaksas pie īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā.

Kā viens no iespējamiem risinājumiem ir mainīt valsts nodevas aprēķina bāzi, taču, ņemot vērā šī brīža situāciju nekustamā īpašuma tirgū un ekonomikā kopumā, šāds risinājums ir atlikts.

Lai atjaunotu informāciju par būvniecības izmaksām, plānots izveidot Būvniecības informācijas sistēmu. Līdz tās ieviešanai pašvaldības reizi mēnesī Ekonomikas ministrijai sniegs informāciju par izsniegtajām būvatļaujām un ekspluatācijā pieņemtajām būvēm – tai skaitā arī ziņas par būvniecības izmaksām.

Risinājumi piedāvāti arī ēku vērtēšanas uzlabošanai. Tā kā ēkām objektam, veicot būvju kadastrālo uzmērīšanu, tiek noteikts tikai viens ēkas tips, daudzfunkcionālu ēku vērtēšanā kadastrālā vērtība atsevišķos gadījumos tiek aprēķināta neadekvāti, piemēram, tirdzniecības centrs ar daudzstāvu autostāvvietu. Līdz ar to būtu jāparedz iespēja ēkas, kurai dažādo funkciju ietekme ir ievērojama, novērtēšana pa daļām.

Tā kā sabiedrības izpratne par kadastrālo vērtēšanu ir joprojām zema, paredzēts strādāt pie izvērstākas informācijas publiskošanas un skaidrošanas Valsts zemes dienests interneta mājas lapā un presē.

Vērtēšanas modeļu izveide pamatā balstās uz nekustamā īpašuma tirgus datu analīzes rezultātiem. Lai modeļa izveide būtu efektīva, izstrādes procesā tiek analizēta arī ārvalstu pieredze, kas atvieglo eksperimentālā modeļa izveidi.

Veidojot vērtēšanas modeli, jāņem vērā ne tikai izvēlēto parametru ietekme, savstarpējās saistības un nekustamā īpašuma tirgus situācija, bet arī šo datu ieguve un aktualizācija objektiem Kadastra informācijas sistēmā, kas nepieciešams, lai nodrošinātu masveida vērtēšanu un ievērotu vienlīdzības principu.

Valsts zemes dienests turpinās aktīvi sadarboties ar citu institūciju speciālistiem, lai veicinātu izpratni nekustamā īpašuma vērtēšanas jautājumos, kā arī turpinās apzināt ārzemju praksi masveida vērtēšanā, lai celtu kadastrālās vērtēšanas kvalitāti Latvijā.

Informatīvā ziņojuma projekts nodots saskaņošanai Finanšu, Ekonomikas, Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu, Vides un Zemkopības ministrijām, Nacionālas trīspusējās sadarbības padomei, Valsts kancelejai un Latvijas Pašvaldību savienībai.[23]

4. Nekustamā īpašuma nodoklis ārvalstīs

4.1. Pasaules pieredze nekustamā īpašuma aplikšanā ar nodokli

Tā kā šobrīd ārzemēs ir uzkrāta pietiekami bagāta pieredze nekustamā īpašuma aplikšanā ar nodokli, var izdalīt galvenos principus, kas raksturo ārvalstu nekustamā īpašuma nodokļa sistēmas, kas tādā vai citādā pakāpē ir atspoguļoti ārvalstu likumdošanā.

Šiem principiem var pieskaitīt šādus:

1. Nodokļu objekts parasti ir tieši zeme, ēkas un celtnes, jo tās atšķirībā no kustamā īpašuma var diezgan viegli atklāt un identificēt. Lielākajā daļā gadījumu nodokli maksā nekustamā īpašuma īpašnieks, bet nodokļa maksātājs var būt arī nomnieks vai abas minētās personas.

2. Nosakot ar nodokli apliekamo bāzi, parasti tiek izmantota apliekamo objektu tirgus vērtība, kas stimulē ekonomiski racionālāku to izmantošanu. Vienās valstīs par pamatu ņem nomas maksu, citās – kapitālo vērtību, tas ir, objekta akumulēto vērtību norādītajā bāzes datumā. Pati novērtēšanas vērtības noteikšanas metode balstās:

- vai nu uz pārdošanu salīdzināšanu, tas ir, darījumu ar nekustamo īpašumu tirgus cenu izpēti,
- vai nu ienākumu, kas gūti no potenciāli vislabākās un izdevīgākās nekustamā īpašuma izmantošanas, kapitalizēšanu,
- vai nu izmaksu metodi, tas ir, tiek aprēķināti izdevumi, kas būtu nepieciešami pilnīgai šā nekustamā īpašuma objekta atjaunošanai,
- vai nu uz visu minēto metožu apvienošanu.[8]

Pats nodoklis var kalpot par pamatu dažādiem atskaitījumiem.

Tirgus (atklāto) vērtību parasti nosaka uz labākās un (vai) visaugstākās īpašuma vērtības pamata. Šī pieeja var kļūt par iemeslu potenciālām problēmām vērtēšanas brīdī gadījumā, ja īpašums tiek izmantots tādiem mērķiem, kas nevar novest pie labākās vai visaugstākās šā īpašuma vērtības rašanās. Dažos gadījumos nodokļu maksātājs var apstrīdēt jautājumu par to, kāda vērtība ir labākā un (vai) visaugstākā, īpaši tajā gadījumā, ja runa ir par komercobjektiem, kur īpašums tiek izmantots dažādiem mērķiem. Šādas izmantošanas gadījumā nodokļu maksātājs var arī apstrīdēt īpašuma vērtību.

3. Nosakot nekustamā īpašuma vērtību, izmanto nevis katra atsevišķā objekta individuālo vērtējumu, bet masveida vērtējumu, kas ir balstīts uz objektu vērtības aprēķināšanas nodokļu vajadzībām standarta procedūru pielietošanu. Tas ļauj novērtēt lielu objektu daudzumu ar salīdzinoši nelielām izmaksām. Daudzās valstīs ir dažādas kadastru

sistēmas, kas ir domātas, lai uzskaitītu informāciju par īpašumiem. Šādu sistēmu uzbūves un realizācijas principi var būt dažādi – tie var variēties, sākot no dažu reģistru kārtošanas, kas bieži notiek dažādos valsts varas līmeņos, līdz pat vienota reģistra kārtošanai valsts līmenī. Lielākajā daļā valstu informācijas glabāšanai un apstrādei izmanto datortehnoloģijas.

Viens no novērtēšanas procesa elementiem parasti ir informācijas apmaiņa starp dažādiem ieinteresētiem valsts varas līmeņiem. No nodokļa maksātājiem nepieciešamības gadījumā var tikt pieprasīta papildu informācija. Nodokļa maksātāja tiesības saņemt centralizēto informāciju dažādās valstīs ir atšķirīgas – vienās valstīs šādu tiesību nodokļa maksātājiem nav, bet citās viņiem var tikt nosūtīta informācija no reģistra, ja veikti kādi labojumi vai izdarītas izmaiņas. Bez tam, pēc nodokļa maksātāja pieprasījuma var sniegt informāciju par novērtējumu un citus analogiskus datus.

4. Atvieglojumi tiek piešķirti vai nu nodokļa maksātāju kategorijām (sociāli neaizsargātiem nodokļa maksātājiem – parasti tie ir pensionāri vai invalīdi, bez tam dažās valstīs, piešķirot atlaides, tiek ņemts vērā nodokļa maksātāja ģimenes stāvoklis un viņa ienākumu līmenis), vai nu ņemot vērā nekustamā īpašuma raksturu (nekustamā īpašuma objektiem, kas nodrošina sabiedriski lietderīgus darbības veidus, vai nu objektiem, kas atrodas valsts (municipālajā) īpašumā, lai izvairītos no „naudas pārvietošanas no vienas kabatas otrā”). Nekustamā īpašuma veidiem, kas pilnībā vai daļēji ir atbrīvoti no nodokļa samaksas, lielākajā daļā valstu var pieskaitīt kultūras, izglītības, sabiedriskām vajadzībām, valsts pārvaldei un reliģiskiem mērķiem domātus objektus. Atbrīvot no nodokļiem var arī uz kādu noteiktu laiku, lai stimulētu konkrētu darbības veidu. Priekšroka parasti tiek dota atvieglojumu piešķiršanai objektiem (nekustamā īpašuma tipam), nevis nodokļa maksātājiem. Tiek ievērots princips: ar nodokli tieši tiek aplūkts pats īpašums, nevis tā īpašnieks. Dažās valstīs atvieglojumi tiek piešķirti kā vienam, tā otram, tomēr galvenokārt atvieglojumi attiecas uz objektiem.

5. Nekustamā īpašuma nodoklis galvenokārt ir vietējais nodoklis, tas ienāk vietējos budžetos. Tas var būt arī federālais nodoklis, bet to sadala starp visu līmeņu budžetiem.

Kas attiecas uz nodokļa likmēm, tad šeit viss ir atkarīgs no konkrētās likumdošanas un ekonomiskās prakses tajā vai citā valstī. Atkarībā no valsts noteiktās nodokļa likmes noteikšanas paņēmiena izšķir fiksētās un mainīgās likmes. Fiksētas likmes nosaka attiecīgas valsts centrālās valsts institūcijas, un tas ir sākotnēji noteikts procents no ar nodokli apliekamās vērtības. Pie tam nodokļa ieņēmumus nevar noteikt iepriekš, jo ar nodokli apliekamās bāzes lielums ir mainīgs. Ir valstis, kur vietējā vara plāno nekustamā īpašuma nodokļa likmi, vadoties no paredzēmajiem budžeta izdevumiem un esošās ar nodokli apliekamās bāzes lieluma. Tādejādi nodokļa likme ir mainīgs lielums. Dažos gadījumos

vietējai varai ir piešķirtas visplašākās pilnvaras likmju izvēlē, taču lielākajā daļā gadījumu ir spēkā valsts un reģionālie normatīvie akti, kas ierobežo minimālo vai maksimālo nodokļa likmi. Konkrēts nodokļa likmes lielums konkrētās valstīs var variēt no 7– 10 procentiem, ievērojot dažādus nodokļu koeficientus.

Protams, ka katrā valstī nekustamā īpašuma nodokļa sistēmai ir savas īpatnības.

Tā, **Kanādā** vienots nekustamā īpašuma nodoklis (angļu valodā - real estate tax) ir visās provincēs, parasti vietējā līmenī, kopumā tas balstās uz ikgadēju nekustamā īpašuma novērtēšanu (zemes ar visām uz tās esošajām būvēm tirgus vērtības). Likmes atšķiras atkarībā no īpašuma veida un dažādās administratīvi teritoriālajās vienībās. Vietējā vara plāno nekustamā īpašuma nodokļa likmi, vadoties no paredzamajiem budžeta izdevumiem un esošās ar nodokli apliekamās bāzes lieluma. Tādejādi, nodokļa likme ir mainīgs lielums.

Saskaņā ar vispārējiem noteikumiem vietējie nekustamā īpašuma nodokļi var būt pamats atskaitījumiem ienākuma nodokļa vajadzībām. Taču īpašuma nodoklis, kas tiek maksāts par neapbūvētu zemi, var būt pamats atskaitījumiem tikai no šīs zemes iegūtā kopējā ienākuma apmērā. Izņēmums ir kompānijām, kuru galvenais bizness ir nekustamā īpašuma iznomāšana, īre, pārdošana vai apbūve. Ierobežojumi tiek piemēroti arī atvilkumu iespējamībai, pamatojoties uz vietējiem nodokļiem uz īpašumu, kas izveidojies ēkas celtniecības, restaurācijas vai pārbūves rezultātā.

Lielbritānijā tiek iekasēts vienots īpašuma, ko izmanto saimnieciskās darbības nodrošināšanai, nodoklis (angļu valodā - national non-domestic rate – NNDR). Vietējās pašvaldības institūcijas iekasē nekustamā īpašuma nodokli (universal business rate – UBR). Ar nodokli apliekamā bāze šajā gadījumā ir paredzamā gada nomas maksa. Nodoklis, kas samaksāts par nekustamo īpašumu, ko izmanto tirdzniecības, biznesa, profesionālās darbības vajadzībām, var kalpot par pamatu atvilkumam no kompānijas ienākumu nodokļa.

UBR likmes 1999. gada martā: ja gada nomas maksa nepārsniedza 15.000 angļu mārciņas, likme bija 46,5%, pārsniedz 15.000 angļu mārciņas – 47,4%; Velsā likmes bija 42% un 42,9% un atskaites summa 10.000 angļu mārciņas, nevis 15.000 angļu mārciņas; Skotijā un Ziemeļīrijā tika piemērotas citas sistēmas.

Francijā ir trīs dažādi nodokļi: īpašuma nodoklis – apbūvēti un neapbūvēti zemes gabali un dzīvojamās platības nodoklis. Īpašuma nodoklis (franču valodā - taxe foncière) un dzīvojamās platības nodoklis – tie ir dažādi nodokļu veidi, tos var piemērot vienlaicīgi. Tādejādi, dzīvojamās platības īpašnieku var aplikēt ar abiem nodokļiem.

Apbūvētu zemes gabalu nodoklis tiek piemērots ēkām, kas atrodas Francijā, to aprēķina, pusei no nosacītās nomas maksas, piemērojot vietējās pašvaldības institūciju noteiktus koeficientus. Šo kārtību nosaka vietējais zemes reģistrs (cadastre). No nodokļa ir atbrīvots:

valsts īpašums, ēkas, kas atrodas ārpus pilsētas robežām un ir domātas lauksaimniecības vajadzībām, fiziskās personas, kas vecākas par 75 gadiem un saņem pabalstus no sabiedriskiem fondiem un invaliditātes pabalstu.

Neapbūvētu zemes gabalu nodokli (galvenokārt privātīpašumā esoši zemes un meža gabali) aprēķina, reizinot 80% no nosacītās nomas maksas ar koeficientu, ko nosaka vietējā pašvaldība. No tā samaksas ir atbrīvoti gabali, kas atrodas valsts īpašumā, un uz laiku var atbrīvot gabalus, kas ir domāti lauksaimniecības ražošanas attīstībai.

Dzīvojamās platības nodoklis (franču valodā - *taxe d'habitation*) – tas ir vietējais nodoklis, ko ik gadu parēķina personai, kas katra gada 1. janvārī dzīvo dzīvojamā platībā. Nodokli aprēķina, reizinot nosacīto dzīvojamās platības nomas maksu, ko ir noteicis vietējais zemes reģistrs (*cadastre*) ar vietējās pašvaldības institūciju noteiktu koeficientu. Dažādi atvieglojumi tiek piešķirti atkarībā no nodokļu maksātāja ģimenes stāvokļa, no dzīvojamās platības nodokļa var atbrīvot daļēji vai pilnībā maznodrošinātas personas to pamatdzīves vietā.

Visos gadījumos vietējā vara nodokļa likmi plāno, vadoties no paredzamajiem budžeta izdevumiem un esošās nodokļa bāzes lieluma.

Vācijā nekustamā īpašuma nodokli (vācu valodā - *Grundsteuer*) katru gadu nekustamajam īpašumam piemēro vietējās pašvaldības institūcijas neatkarīgi no tā mērķa (tiek izmantots komerciālos nolūkos vai nē). Ar to apliek īpašuma kadastrālo vērtību saskaņā ar vispārējo federālo likmi, kas ir 0,35%. Vidēja likme ir aptuveni 1,5%. Juridiskām personām nodoklis var kalpot par pamatu atvilkumiem kompānijas peļņas nodokļa vajadzībām un uzņēmējdarbības nodoklis. Fiziskām personām – nodoklis var kalpot par pamatu atskaitījumiem tikai ienākumu nodokļa vajadzībām, ja īpašums tiek izmantots komercnolūkos vai ir ienākumu avots, piemēram, tiek iznomāts.

No nodokļa ir atbrīvoti valsts uzņēmumi un reģionālās iestādes. Apbūvētām teritorijām piecās jaunās zemēs (*Lander*) var būt mazāka vērtība, ja tās tiek nomātas kā apdzīvojamās platības vai tiek izmantotas dzīvošanai. Nekustamā īpašuma nodoklis netiek aprēķināts dzīvojamai platībai, kas ir uzcelta pēc 1981. gada 31. decembra līdz 1992. gada 1. janvārim, 10 kalendāra gadu laikā pēc uzbūvēšanas datuma.

Nekustamo īpašumu, kas atrodas **Dānijā**, var aplikt ar trīs nekustamā īpašuma nodokļa veidiem:

- 1) *vietējais nekustamā īpašuma nodoklis* (dāņu valodā - *kommunal grundskyld*);
- 2) *apgabala nekustamā īpašuma nodoklis* (dāņu valodā - *amtskommunal grundskyld*);
- 3) *vietējais nekustamā īpašuma*, kas tiek izmantots biroju, viesnīcu, rūpnīcu, darbnīcu vai citu līdzīgu komerciālu mērķu vajadzībām, nodoklis (dāņu valodā - *døkningsafgift*).

Nekustamā īpašuma nodokļi var būt pamats atskaitījumiem ienākumu nodokļa vajadzībām (fiziskām personām tie var būt atskaitījumu pamats tikai tādā gadījumā, ja īpašums tiek izmantots komerciālām vajadzībām). Nekustamā īpašuma īpašnieks parasti ir nodokļu maksātājs. Vietējo un apgabala nekustamā īpašuma nodokļu vajadzībām ar nodokli apliekamā bāze ir tikai zemes vērtība, ēkas un cits nekustamais īpašums tajā netiek iekļauts. Vietējam nekustamā īpašuma, kas tiek izmantots komercnolūkos, nodoklim nodokļa bāze ir ēkas, nevis zemes vērtība.

Municipālā nekustamā īpašuma nodokļa likme vidēji ir no 0,6% līdz 2,4%. Apgabala nekustamā īpašuma nodokļa likme ir 1%. Vietējā nekustamā īpašuma, kas tiek izmantots noteiktām vajadzībām, nodokļa likme nedrīkst pārsniegt 1 procentu. Nodokļa atvieglojumi attiecas tikai uz nekustamā īpašuma objektiem.

Holandē nekustamā īpašuma nodokli (holandiešu valodā - onroerende zaakbelasting) katru gadu uzliek vietējās institūcijas. Nodoklis sastāv no daļas, ar ko tiek aplikti nekustamā īpašnieki un daļas, ar ko tiek aplikti nekustamā īpašuma lietotāji. Ja īpašnieks un lietotājs ir viena un tā pati persona, šai personai uzliek abas nodokļa daļas. Ar nodokli apliekamo bāzi nosaka, izmantojot valsts novērtējumu. Vietējās varas institūcijas nekustamā īpašuma nodokli plāno, vadoties no paredzamajiem budžeta izdevumiem un esošās nodokļa bāzes lieluma. Vietējās varas institūcijām ir piešķirtas plašas nodokļa likmes izvēles pilnvaras (katrā pašvaldības institūcijā nodokļa likme ir atšķirīga, vidēji 0,1% un 0,9% no vērtības). Dažādas likmes var tikt piemērotas īpašumiem, kas tiek izmantoti komercnolūkos, un privātpašumam. Nekustamā īpašuma nodoklis var būt pamats atskaitījumiem kompānijas peļņas nodokļa vajadzībām (fiziskām personām nekustamā īpašuma nodoklis var būt atskaitījumu pamats, ja īpašums tie izmantots komercnolūkos).

Atbrīvojums no nodokļa samaksas tiek piešķirts jaunceltnēm ēkas būvniecības periodā.

Spānijā nodoklis tiek iekasēts katru gadu, to dara vietējās pašvaldības. Ar nodokli apliekamā bāze ir kadastrālā vērtība. Tā tiek pārvērtēta katrus 8 gadus, šo pārvērtēšanu veic Kadastrālā pārvalde (valsts struktūra, kas nodarbojas ar īpašuma uzskaitīšanu, novērtēšanu un pārvērtēšanu), atsaucoties uz īpašuma tirgus vērtību, ieskaitot zemes un ēku vērtību. Šis nodoklis var būt pamats atskaitījumiem kompānijas peļņas nodokļa vajadzībām (fiziskām personām nekustamā īpašuma nodoklis var būt atskaitījumu pamats no ienākumiem no nomas fizisku personu ienākuma nodokļa vajadzībām).

Vidēji nodokļa likmes ir 0,4% īpašumam, kas atrodas pilsētās, un 0,3% – lauku rajonos, bet var piemērot arī augstākas likmes.

Zviedrijā valsts nekustamā īpašuma nodoklis (zviedru valodā - tatlig fastighetsskatt) tiek uzlikts visiem īpašuma, ko var izmantot dzīvošanai, komerciālos un ražošanas nolūkos,

veidiem. Ar nodokli apliekamā bāze – īpašuma vērtība divus gadus pirms attiecīgā taksācijas gada (personīgās dzīvojamās platības ārzemēs gadījumā – 75% no tās tirgus vērtības). Šajā gadījumā tiek nodrošināta priekšrocība, kas ir saistīta ar to, ka institūcijas, kas veic vērtēšanu, var izanalizēt visu novērtēšanai nepieciešamo informāciju.

Nodokļa likme ir 1,3% ēkām, kas ir sadalītas īres dzīvokļos un dzīvokļu blokos (zviedru valodā - hyreshus), 1,0% telpām, kas tiek izmantotas komerc nolūkos un 0,5% rūpnieciskajam īpašumam. Jaunas dzīvojamās telpas no nodokļa tiek atbrīvotas pirmos 5 gadus, nākamajiem 5 gadiem likme ir samazināta par 50%. Visi paredzētie atvieglojumi attiecas uz nekustamā īpašuma objektiem. Nodoklis var būt pamats atskaitījumiem kompānijas peļņas nodokļa vajadzībām.

ASV un Šveicē nav vienota nodokļa federālā līmenī. Nekustamā īpašuma nodoklis tiek uzlikts dažos štatos (ASV) vai kantonos (Šveice sadalīta 16 kantonos vai novados), vai kantonos-štatos, vai vietējā līmenī. Vietējā vara plāno nekustamā īpašuma nodokļa likmi, vadoties no paredzamajiem budžeta izdevumiem un esošās nodokļa bāzes lieluma. Tām ir piešķirtas plašas pilnvaras likmju izvēlē.

Šveicē Bāzeles kantonā nekustamā īpašuma nodokļa likme ir 0,4% no tirgus vērtības, samazinātā 0,2% likme tiek piemērota dažām kompānijām. ASV Ilinoisas štata Vintonas pilsētā ar nodokli apliekamā bāze ir 1/3 no tirgus vērtības, īpašnieks reizi 4 gados saņem vēstuli ar precizētu viņa īpašuma vērtību. Nekustamā īpašuma nodokļa likme 1992. gadā bija 6,75%. Vidēji nekustamā īpašuma nodoklis ASV ir 1,4%. Divos ASV štatos atbrīvojums no nodokļa samaksas vairākus gadus tiek piešķirts jaunceltnēm.

Japānā nodokli maksā juridiskās un fiziskās personas saskaņā ar vienotu fiksētu likmi – 1,4% no īpašuma vērtības. Tā pārvērtēšana tiek veikta vienu reizi trīs gados. Ar nodokli apliekamajā bāzē ietilpst kā zeme, tā arī viss nekustamais īpašums, kas uz tās atrodas. Atbrīvojums no nodokļa samaksas tiek dots jaunceltnēm uz vairākiem gadiem. Japānā piešķirtie atvieglojumi attiecas tikai uz nekustamā īpašuma objektiem. Nekustamā nodokļa īpatsvars 1990. gadā bija 31,4% no vietējo varas institūciju budžeta.

Šobrīd nekustamā īpašuma nodoklis ir aptuveni 130 valstīs, bet tā nozīmīgums ir dažāds. Lielākajā daļā valstu ieņēmumi no šī nodokļa ir no 1% līdz 3% no kopējiem nodokļu iekasējumiem visos varas struktūru līmeņos. 90. gadu sākumā ASV šis skaitlis bija aptuveni 9,15%, Austrālijā – 4,63%, Lielbritānijā – 10,43%, Vācijā – 1,06%, Dānijā – 1,85%, Spānijā – 0,21%, Kanādā – 8,16%, Nīderlandē – 1,81%, Francijā – 2,71%, Šveicē – 0,46%, Zviedrijā – 0,89%, Japānā – 5,7%. Tā kā lielākajā daļā valstu šis nodoklis ir vietējais, tad tā ieņēmums ir vietējo valsts varas institūciju galvenais ieņēmumu postenis. Piemēram, dažos Austrālijas

štos ienēmumi no šī nodokļa veido vairāk nekā 90% no vietējā budžeta, ASV – līdz 75% (Ņujorkā – 40% no budžeta ienēmumiem), Kanādā – līdz 80%.[43]

4.2. Nekustamā īpašuma nodokļa likmes Eiropas Savienības dalībvalstīs un Krievijas Federācijā

Tā kā nevar salīdzināt ienākumus, kas gūti izmantojot nekustamos īpašumus, dzīvošanai, tirdzniecībai, sniedzot dažādus pakalpojumus vai izklaidei un azartspēlēm, jo katrai no šīm nozarēm ir atšķirīga peļņas likme, tāpēc arī Eiropas Savienības dalībvalstīs nekustamā īpašuma nodokļa likmes atšķiras.

4.1. tabula

Nekustamā īpašuma nodokļa likmes ES dalībvalstīs 2009. gadā

ES dalībvalstis	Nodokļa likmes %
Francija	Pašvaldības noteikts koeficients
Grieķija	0,1% - 0,94 %
Īrija	Apliek tikai īpašumu, kurā pats īpašnieks nedzīvo
Itālija	0,4 % - 0,7%
Lielbritānija	Likmi nosaka pašvaldība
Luksemburga	0,7% - 1,0%
Nīderlande	Nodokļa likmi nosaka katra pašvaldība atsevišķi
Portugāle	0,4% - 0,8%
Somija	0,5% - 1,0%
Spānija	0,3% - 0,4%
Vācija	0,35(pašvaldības)-1,5 %
Zviedrija	0,4% - 2,2%
Čehija	1,0% - 4,5%
Igaunija	0,1% - 2,5%
Latvija	0,3% - 1,5%
Lietuva	0,3% - 1%
Polija	0,3% - 0,51%

4.1. tabulas turpinājums

Slovākija	0,25% - 0,75%
Rumānija	0,1%
Bulgārijā	0,15%
Ungārijā	0,35% -0,5%

Tabulā redzams, ka lielākajā daļā Eiropas Savienības dalībvalstu ir diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes. Francijā un Lielbritānijā nodokļa likmi nosaka pašvaldība, kurā nekustamais īpašums atrodas. No pārējām Eiropas Savienības dalībvalstīm tikai divās- Bulgārijā, Rumānija - nodokļa likme visiem nekustamajiem īpašumiem ir iepriekš noteikta un vienāda. Turklāt šajās valstīs netiek ņemts vērā fakts, ka nekustamo īpašumu izmanto dažādiem mērķiem un tā rentabilitāte, kapitāla aprīte un likviditāte ir dažāda un atkarīga no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa.

Zviedrijā dzīvokļiem nodokļa likme ir līdz 0,4%, ģimenes privātmājām – līdz 0,75% no īpašuma kadastrālās vērtības. Augstāka likme – 1% – ir tikai tādiem īpašumiem, kurus izmanto saimnieciskajā darbībā. Vēl augstāka – 2,2% – nodokļa likme ir hidroelektrostacijām.

Somijā dzīvojamām telpām nodokļa likme svārstās no 0,5 līdz 1%. Ja īpašums cilvēkam ir viņa vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta, nodokļa likme ir krietni mazāka – no 0,22 līdz 0,5%. 2008. gadā vidējā likme bija 0,79%, bet pastāvīgās dzīvesvietas īpašumiem – 0,22%. Likmju procentus nosaka vietējās pašvaldības.

Vācijā nodokļa pamatlikme ir 0,35%. Pēc tam to reizina ar dažādiem koeficientiem, kas iznākumā dod likmi 1 līdz 1,5% no īpašuma kadastrālās vērtības. Likmes un koeficientus īpašumiem nosaka federālo zemju pašvaldībās.

Spānijā nodokli rēķina pilsētu dzīvojamajiem īpašumiem 0,4%, lauku īpašumiem – 0,3% no kadastrālās vērtības. Arī tur pašvaldībām ir tiesības mainīt likmi atkarībā no tā, kur īpašums atrodas un kāda ir tā tirgus vērtība.

Rumānijā apdzīvojamās platības nodokļa likme ir 0,1% no īpašuma kadastrālās vērtības. Zemes nodokļa nav vispār.

Francijā apliek gan zemi, gan dzīvojamās telpas. Bet aprēķinu kārtība un likmes ir vietējo pašvaldību pārziņā.

Griekijā nekustamā īpašuma nodokļa likmes svārstās no 0,35 līdz 0,94% privātpersonām un no 0,1 līdz 0,6% juridiskām personām. Par nekustamiem īpašumiem, kuru vērtība nepārsniedz 243 600 eiro (apmēram 170 500 latu), šo nodokli nemaksā.

Polijā, Čehijā un Lielbritānijā nodokļa aprēķināšanas kārtība tiek salāgota ar īpašumu reālo vērtību. Tā, piemēram, par ļoti lielu un lepnu savrupnamu jāmaksā vairāk nekā par mazu

būdiņu. Dzīvojamo telpu nodokļa likmes aprēķinos ņem vērā viena kvadrātmetra tirgus vērtību.

Polijā vidējā likme par vienu apdzīvojamās platības kvadrātmetru ir 0,62% jeb 0,62 zloti (apmēram 16 santīmi). Čehijā par vienu apdzīvojamās platības kvadrātmetru jāmaksā viena Čehijas krona (apmēram 26 santīmi), kuru sareizina ar koeficientu 1,0 – 4,5% atkarībā no tā, kur īpašums atrodas. Likmju palielinājumu nosaka vietējās pašvaldībās. Lielbritānijā stingri noteiktu, vienotu procentu likmju nav. Nodokļa rēķini balstās uz vienu britu mārciņu un dzīvojamās telpas tirgus vērtību.

Bulgārijā ar nekustamā īpašuma nodokli apliek visus nekustamos īpašumus, izņemot mežus un lauksaimnieciski izmantojamo zemi. Ja īpašums tikko uzbūvēts vai nopirkts, īpašniekiem divu mēnešu laikā no iegādes vai būvniecības pabeigšanas dienas obligāti tas jādeklarē vietējā nodokļu dienestā. Deklarācijā jāapraksta nekustamais īpašums: kad tas uzbūvēts; no kādiem būvmateriāliem; platība; stāvs; iegādes cena u. c. Uzņēmumiem aplikšana ar nodokli balstās uz nekustamā īpašuma bilances vērtību, privātpersonām – uz nekustamā īpašuma cenu, kas ir norādīta pirkuma līgumā. Uzņēmumiem un privātpersonām nodokļa likme ir 0,15%. Nodokļa summa parasti ir puse no darījuma līgumā ierakstītās summas. **Ungārijā** ar nodokli apliek dārgus nekustamos īpašumus, kuru vērtība ir 30 līdz 50 miljoni forintu (aptuveni 76 000 līdz 127 000 latu). Tiem likme ir 0,35%. Bet īpašumus, kuru vērtība pārsniedz 50 miljonus forintu (virs 127 000 latu), ar 0,5% nodokli. Kā uzskata daži Latvijas nekustamo īpašumu tirgus lietpratēji, šāda nodokļa kārtība lielā mērā varētu būt taisnīgāka par citām un par to, kas ieviesta Latvijā. Aprēķini balstās nevis uz Valsts zemes dienesta, viņuprāt, sen novecojušiem paņēmieniem, bet uz reālām nekustamo īpašumu tirgus vērtībām.

Igaunijā un Lietuvā dzīvojamās platības neapliek ar nodokli. Igaunijā ar NĪN tiek aplikta tikai zeme un pašvaldības var noteikt likmi no 0,1 – 2,5%. Savukārt Lietuvā ar NĪN tiek aplikta zeme (likme - 1,5%) un saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas (pašvaldības var noteikt likmi no 0,3 līdz 1%). Katrā pašvaldībā tās nosaka un aprēķina atsevišķi.

Pārējās Eiropas Savienības dalībvalstīs likme tiek diferencēta atkarībā no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa. Diferenciācijas pakāpe katrā dalībvalstī var pat ievērojami atšķirties. **Īrijā** ar nodokli neapliek to nekustamo īpašumu, kuru īpašnieks pats apdzīvo, bet, ja viņa īpašumā ir vēl citi objekti, tos apliek ar 25 % likmi no īpašuma izīrēšanas ienākumiem.

Lielākajā daļā Eiropas Savienības dalībvalstu tiešām ir diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes, bet jāņem vērā, ka šajās valstīs ar nodokli tiek apliktas arī dzīvojamās mājas, kas arī ir galvenais likmes diferencēšanas iemesls, proti, zemāka likme ir dzīvojamām mājām, un tā nebūt netiek diferencēta pa dažādām komercdarbības nozarēm. Turklāt nevar atrauti

salīdzināt tikai citu valstu nodokļa likmes. Līdz ar likmēm jāvērtē arī nodokļa administrēšanas principi, nekustamā īpašuma vērtēšanas un noteiktās vērtības atšķirības dažādās valstīs un citi faktori, kā arī šo valstu nodokļu sistēma kopumā. [43]

Var diferencēt arī caur kadastrālo vērtību, ņemot vērā nekustama īpašuma tirgus vērtības, kā arī nekustamā īpašuma lietošanas mērķu, tādējādi, nekustamā īpašuma nodokļa lielums tiek diferencēts atkarībā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Piemēram, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kadastrālā vērtība ir desmit un vairāk reizi zemāka nekā apbūves zemes vērtība, savukārt dzīvojamo māju apbūves zemes kadastrālā vērtība ir zemāka par komercapbūvei izmantojamās zemes vērtību. Turklāt, komersantiem nekustamā īpašuma nodoklis ir jāmaksā ne tikai par zemi, bet arī par ēkām.[18]

Krievijas Federācijā īpašuma nodoklis un zemes nodokļu likmes arī ir diferencētas. Īpašuma nodoklis tiek aprēķināts no inventarizācijas vērtības. No summārās inventarizācijas vērtības tiek noteikta nodokļu likme.

2011. gadā Krievijas Federācijā (KF) tiks plānota vienotā nodokļa ieviešana, nekustamajiem īpašumiem, kuriem būs jāaizstāj zemes un īpašuma nodoklis. Kā ziņo krievu valdības preses dienests, ar šo paziņojumu ir nācis klajā KF premjerministrs Vladimirs Putins.

Uzdevumu par vienotā nodokļa ieviešanu valdība sev bija uzstādījusi jau 2000. gadā. Tomēr katru reizi nodokļa ieviešana tika atlikta. Pēc ierēdņu iniciatīvas, pāreja uz jauno nodokli, kurš būs balstīts uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ļaus ievērojami vienkāršot nodokļu aplikšanas sistēmu, kas arī būs nodokļu maksātāju interesēs. Privātpersonām vai juridiskajām personām būs jāmaksā viens nodoklis līdzšinējo divu vietā, kā arī vienotā nodokļu likme varētu būt uzstādīta robežās no 0,01 līdz 0,05 no nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Vienotā nodokļa ieviešanai daļēji traucē tas, ka nepastāv vienots kadastrs dzīvojamajiem un nedzīvojamajiem īpašumiem, ar īpašnieka norādīto un ar tirgus cenu. Darbs pie kadastra izveides norisinājās veselu gadu, bet pat reiz ir praktiski iesaldēts, dēļ tā, ka 2009. gada 1. martā sākās apvienošanās ar federālo dienestu, kurš veic nekustamā objekta uzskaiti un to reģistrāciju. Vēl kadastra izveide bremzējas tādēļ, ka nav sistēmas, kas masveidā vērtē īpašumus balstoties uz tirgus cenu. Sergejs Šatālovs paziņoja, ka tai ir jābūt "maksimāli caurskatāmai un saprotamai" [38].

Latvijā, tā kā citās ES dalībvalstīs ir ieviestas diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes (0,1 - 0,3%) dzīvojamām mājām un to daļām, zemei ir fiksēta procentu likme (1,5%) . Bet Krievijas Federācijā, Lietuvā un Igaunijā zemes nodoklis ir diferencēts.

Eksperti, Īrija Vītola un Artūrs Boruks (Latvijas Lauksaimniecības universitātes profesori), piedāvā diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmes atkarībā no reģistrētā

galvenā nekustāmā īpašuma izmantošanas mērķa un izteikt to procentos no kadastrālās vērtības (pagaidām, nodokli aprēķina no kadastrālās vērtības neatkarīgi no tā, kādiem mērķiem to izmanto):

- Mežsaimniecībai - 0,3% - 0,5%;
- Lauksaimniecībai (zemkopībai un lopkopībai) - 0,4% - 0,6%
- Kotedžu tipa dzīvojamām mājām atkarībā no celtniecības gada, ēku labiekārtošanas un izlietošanas mērķa:
 - Līdz 1990. gadam celtām un paša īpašnieka ne mazāk kā piecus iepriekšējos gadus apdzīvotām, ja to kopējā kadastrālā vērtība pārsniedz 10000 latu,- 0,2% - 0,4%,
 - Pēc 1990. gada celtām, ja īpašnieks pats to apdzīvo ne mazāk kā piecus iepriekšējos gadus - 0,25% - 0,6%,
 - Mājām un būvēm, kuras pastāvīgi neapdzīvo īpašnieks un kuras nav viņa pastāvīgā dzīvesvieta - 0,45% - 0,7%,
 - Dzīvokļa īpašumam - 0,2% - 0,6%,
- Administratīviem, sporta, kultūras, vēsturiskiem un reliģiskiem mērķiem tieši izmantotam īpašumam - 0% - 0,3%;
- Nekustamajām īpašumam, kas nepieciešams rūpniecībai, cita veida ražošanai un materiālu uzglabāšanai ražošanā, - 0,2%.
- Pārējie priekšlikumi:
 - ar nekustamā īpašuma nodokli neaplikt nekustamos īpašumus, kuru zemes un ēku kopējā kadastrālā vērtība ir mazāka par 10 000 latiem;
 - politiski represētajām personām piešķirt nodokļa atvieglojumus 50% apmērā par to nekustamā īpašuma daļu, kuru viņi izlieto personīgām vajadzībām;
 - no nodokļa atbrīvot ēkas un būves vai to daļas, kuras tieši izmanto reliģiskiem mērķiem vai arī kā vēstures un kultūras pieminekļus;
 - pastāvīgajiem iedzīvotājiem, pensionāriem un invalīdiem piešķirt atvieglojumus 25 - 90% apmērā no aprēķinātās nodokļa likmes gadījumā, ja viņi paši pastāvīgi un ilgstoši izmanto savu nekustamo īpašumu.[18]

Autore 4.5 nodaļā izvērtēs Īrija Vītola un Artūra Boruka piedāvāto nodokļu likmes diferencēšanu ar konkrētiem piemēriem un sniegs par to savu viedokli.

4.3. Īpašuma un zemes nodoklis Krievijas Federācijā

4.3.1 Īpašuma nodoklis

Krievijas Federācijā ar īpašuma nodokli apliek dzīvojamās mājas, vasarnīcas, garāžas un citas platības. Tā pat kā Latvijā un Krievijā ir cilvēku grupa, kurai ir īpašuma nodokļu atvieglojumi, tie ir: invalīdi, karavīri, PSRS un Krievijas Federācijas varoņi.

Īpašuma nodoklis tiek aprēķināts no inventarizācijas vērtības. No summārās inventarizācijas vērtības tiek noteikta nodokļu likme:

- 300 000 Rbļ. - 0,1 %;
- 300 000 - 500 000 Rbļ. 0,1% - 0,3%;
- Vīrs 500 000 Rbļ. ir 0,3 % - 2% ;[1]

1. piemērs

Personai A pieder dzīvoklis, kura inventarizācijas vērtība ir 395 000 Rbļ. Pieņemsim, ka personai ir tikai viens dzīvoklis īpašumā, tad saskaņā ar likumu Maskavas pilsētā (23.10.2002 Nr. 47) nodokļu likme ir 0,2 %, kura ir atkarīga no kopējās inventarizācijas vērtības, kura ir 300 000 Rbļ. līdz 500 000 Rbļ..

Personai A jāsamaksā par dzīvokli īpašuma nodoklis :

$$1) 395\ 000 \times 0,2 : 100 = 790 \text{ Rbļ.}$$

2. piemērs

Personai A pieder viens dzīvoklis un viena nedzīvojamā platība (noliktava), kuru inventarizācijas vērtība ir vienāda un ir 450 000 Rbļ.

Kopējā inventarizācijas vērtība ir :

$$1) 450\ 000 + 450\ 000 = 900\ 000 \text{ Rbļ.}$$

Saskaņā ar likumu Maskavas pilsētā (23.10.2002 Nr. 47), nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi ir dažādi un līdz ar to nodokļu likme ir atšķirīga: dzīvokļu likme 0,2%, bet noliktavas 0,5%.

Īpašuma nodoklis par dzīvokli :

$$2) 450\ 000 \times 0,2 : 100 = 900 \text{ Rbļ.}$$

Īpašuma nodoklis par veikalu :

$$3) 450\ 000 \times 0,5 : 100 = 1350 \text{ Rbļ.}$$

Personai A, kā fiziskai personai jāsamaksā 900 Rbļ., un atsevišķi nodokli par noliktavu 1350 Rbļ.

3. piemērs

Personai A pieder viens dzīvoklis un viena nedzīvojamā platība (veikals), kuru inventarizācijas vērtība ir vienāda un sastāda 450 000 Rbļ.

Kopējā inventarizācijas vērtība ir :

$$1) 450\ 000 + 450\ 000 = 900\ 000 \text{ Rb}.$$

Saskaņā ar likumu Maskavas pilsētā (23.10.2002 Nr. 47), nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi ir dažādi un līdz ar to nodokļu likme ir atšķirīga: dzīvokļu likme 0,2%, bet veikala - 0,3%.

Īpašuma nodoklis par dzīvokli :

$$2) 450\ 000 \times 0,2 : 100 = 900 \text{ Rb}.$$

Īpašuma nodoklis par veikalu :

$$3) 450\ 000 \times 0,3 : 100 = 1350 \text{ Rb}.$$

Kopējais īpašuma nodoklis personai A:

$$4) 900 + 1350 = 2250 \text{ Rb}.$$

4. piemērs

Personai A pieder 2. dzīvokli un dzīvojamā istaba (22 kvadrātmetri) komunālajā dzīvoklī (kopējā platība ir 98 kvadrātmetri). Pirmā dzīvokļa inventarizācijas vērtība ir 225 000 Rb., otrā- 295 000 Rb. Un komunālā dzīvokļa - 423182 Rb.

Lai aprēķinātu summāro inventarizācijas vērtību visos 3. dzīvokļos, vispirms vajag noteikt inventarizācijas vērtību istabai, kura atrodas komunālajā dzīvoklī.

$$1) 423\ 182 \times 22 \text{ kv. metri} = 95\ 000 \text{ Rb}.$$

Saskaņā ar likumu nodokļu likme ir 0,5 %, jo kopējā inventarizācijas vērtība ir virs 500 000 Rb.

$$2) 225\ 000 + 295\ 000 + 95\ 000 = 615\ 000 \text{ Rb}.$$

Nodokļu apmērs par pirmo dzīvokli :

$$3) 225\ 000 \text{ Rb} \times 0,5 : 100 = 1125 \text{ Rb}.$$

Nodokļu apmērs par otro dzīvokli :

$$4) 95\ 000 \text{ Rb} \times 0,5 : 100 = 1475 \text{ Rb}.$$

Nodokļu apmērs par istabu:

$$5) 95\ 000 \text{ Rb} \times 0,5 : 100 = 475 \text{ Rb}.$$

Personai A par īpašumā esošajiem dzīvokļiem un 1 istabu kopā jāmaksā 3075 Rb. (1125 Rb. + 1 475 Rb. + 95 000 Rb.).

5. piemērs

Personai A pieder 2 dzīvokļi. Viens no tiem pieder 100% apmērā (A), bet otrs 50 % apmērā (B). Inventarizācijas vērtība pirmajam dzīvoklim ir 148700 Rb. (A). Otrajam 300 000 Rb. (B).

Summārā inventarizācijas vērtība ir :

$$1) 148\ 700 \text{ Rb} + 300\ 000 = 448\ 700 \text{ Rb}.$$

Nodokļu likme ir 0,2%, jo summārā inventarizācijas vērtība ir 300 000 - 500 000 Rbļ. robežās.

Par pirmo dzīvokli jāsamaksā:

$$2) 148\,700 \times 0,2 : 100 = 297 \text{ Rbļ.}$$

Par otro dzīvokli jāsamaksā:

$$3) (300\,000 \times 0,2 : 100) \times 50 : 100 = 300 \text{ Rbļ.}$$

Līdz ar to par abiem dzīvokļiem personai jāsamaksā:

$$4) 297 + 300 = 597 \text{ Rbļ.}$$

6. piemērs

2008. gada 18. augustā persona A iegādājās nekustamo īpašumu no personas (B). Inventarizācijas vērtība ir 1266 00 Rbļ. un nodokli likme ir 0,5%, jo inventarizācijas vērtība ir lielāka par 500 000 Rbļ.

No 1. janvāra līdz 31. jūlijam nodokļus maksā persona B:

$$1) [(1\,266\,000 \text{ Rbļ.} \times 0,5 : 100) \times 20 : 100] \times 7 \text{ mēn.} / 12 \text{ mēn.} = 739 \text{ Rbļ.}$$

No augusta līdz 31. decembrim īpašuma nodokli maksā persona A:

$$2) [(1\,266\,000 \text{ Rbļ.} \times 0,5 : 100) \times 5 \text{ mēn.} / 12 \text{ mēn.}] = 2638 \text{ Rbļ.} [37]$$

4.3.2. Zemes nodoklis

Zemei ir sekojošas nodokļu likmes Krievijā:

1.) 0,3 % likme no zemes gabala kadastra vērtības tiek izmantota sekojošām zemes gabalu kategorijām:

- Lauksaimniecības vajadzībām izmantojamie zemes gabali;
- Zemes gabali dzīvojamo fondu un dzīvojamo – komunālo kompleksu infrastruktūras vajadzībām;
- Zemes gabali paredzētie personiskajām vajadzībām, dārzniecībai jeb lopkopībai.

2.) 1,5 % likme no zemes gabala kadastra vērtības tiek izmantota pārējiem zemes gabaliem.[3]

Zemes nodokļa likmes Maskavā:

Pēc Maskavas pilsētas likuma no 24.11.2004.g. Nr. 74 „Par zemes nodokli” tiek paredzētas sekojošas nodokļu likmes:

0,1% likme – „Zemes gabali dzīvojamo fondu un dzīvojamo – komunālo kompleksu infrastruktūras vajadzībām” kategorijai;

0,3 % likme – „Lauksaimniecības vajadzībām izmantojamie zemes gabali” un „Zemes gabali paredzētie personiskajām vajadzībām, dārzniecībai jeb lopkopībai „kategorijas.

1, 5% likme – attiecībā uz pārējiem avansa norēķiniem.[39] ,[2]

7. piemērs

Uzņēmumam „Industrial Company” pieder zeme, kuru izmanto lauksaimniecības mērķiem un vēl viens zemes gabals, kurš atrodas zem ražošanas rūpnīcas. Pirmā zemes gabala kadastrālā vērtība ir 1500 000 Rbļ. un otrā zemes gabala kadastrālā vērtība ir 700 000 Rbļ. Vietējās pašvaldības orgāni uzstādīja nodokļu likmi lauksaimniecības zemei 0,03%, bet pārējiem zemes gabaliem 1,5 %. Cik jāmaksā zemes nodokli uzņēmumam „Industrial Comany” ?

Zemes nodoklis zemei, kuru izmanto lauksaimniecībā:

$$1) (0,3 \times 1\,500\,000) : 100 = 4\,500 \text{ Rbļ.}$$

Zemes nodoklis zemei zem rūpnīcas:

$$2) (1,5 \times 700\,000) : 100 = 10\,500 \text{ Rbļ.}$$

Kopā jāsamaksā zemes nodoklis uzņēmumam „Industrial Company”:

$$3) 10\,500 + 4\,500 = 15\,000 \text{ Rbļ.}$$

8. piemērs

Zemes gabals kura kadastrāla vērtība ir 700 000 Rbļ., tiek iegādāts 2006. gadā 11. martā. Nodokļu likme ir 1,5% . Kāds ir zemes nodoklis gada beigās?

Nodokli par zemes gabalu, kura bija personas īpašumā no 11. martā līdz gada beigām (10 mēnesi) jāmaksā :

$$1) [(700\,000 \times 1,5) : 100] \times (10:12) = 8\,746,5 \text{ Rbļ.}[38],[10],[11]$$

Krievijas Federācijā nav vienota nekustamā īpašuma nodokļa, tā kā Latvijā un līdz ar to zemes un īpašuma nodoklis tiek aprēķināts atsevišķi: īpašuma nodoklis no tās summārās inventarizācijas vērtības, bet zemes no kadastrālās vērtības. Bet Latvijā gan zemes, gan ēkas un būves nodoklis tiek aprēķināts no kadastrālās vērtības. Latvijā nekustamā īpašuma nodoklis ir diferencēts tikai dzīvojamām mājām un to daļām (0,1 - 0,3%), bet Krievijā nodokļa likme zemei ir diferencēta atkarībā no tās izmantošanas mērķa no 0,1% līdz 1,5%, kas palīdz izvairīties no sociālas netaisnības starp labāk un sliktāk nodrošinātiem iedzīvotāju slāņiem. Īpašuma nodoklis Krievijā arī ir diferencēts no 0,1% līdz 2%, jo lielāka ir summārā inventarizācijas vērtība, jo augstāka ir nodokļu likme. Krievijā arī katra atsevišķa pašvaldība var mainīt nodokļu likmi saskaņā ar īpašumu nodokļu likumu, kas pastāv Krievijā. Kopumā gan zemes nodokļa diferenciaciju, gan īpašuma diferenciacija palīdz iedzīvotāju slāņiem maksāt nodokli izejot no saviem ienākumiem. Runa nav par nodokļu likmes palielināšanu, bet gan par pareizāku nodokļu nastas sadalījumu. Krievijā ir plānota vienota nodokļa ieviešana, nekustamajiem īpašumiem, kuriem būs jāaizstāj zemes un īpašuma nodoklis ar mērķi izveidot pareizāku nodokļu nastas sadalījumu: lielākas nodokļu likmes tiks piemērotas lielo dzīvokļu,

dārgo privātmāju un lielo zemes gabalu īpašniekiem. Tajā pašā laikā maznodrošinātajiem ļaudīm un tiem kuriem īpašuma vērtība būs zema tiks piemēroti atvieglojumi.

4.4. Zemes nodoklis Igaunijā

Zemes nodoklis – tas ir nodoklis, ko nosaka, izejot no zemes cenas, kura apliekama ar nodokli un kuru Nodokļu un muitas departaments aprēķina uz vietējo pašvaldību datu pamata. Zemes nodoklis pilnā apmērā ienāk vietējās pašvaldības vienību budžetā.

Zemes nodokļa likme ir 0,1 – 2,5 procenti no zemes cenas, kas apliekama ar nodokli, gadā. Zemes nodokļa likme apstrādājamām zemēm un dabīgām pļavām, kuras izmanto lauksaimniecības produkcijas ražošanai, ir 0,1 - 2,0 procenti no zemes cenas, kas apliekama ar nodokli, gadā.[4]

Nodokļa likmes savā administratīvajā teritorijā nosaka vietējās pašvaldības sapulce ne vēlāk kā taksācijas gada 31. janvārī. Vietējās pašvaldības sapulce likmes var diferencēt pēc cenu zonām likumā noteiktajās robežās. Mainītās nodokļu likmes piemēro ar taksācijas gada sākumu.

Nodokļa likmes izmaiņu gadījumā vietējā pašvaldība iesniedz Nodokļu un muitas departamenta reģionālajam nodokļu centram apliecinātu kopiju vai izrakstu no sapulces lēmuma par nodokļa likmju izmaiņu ne vēlāk kā taksācijas gada 1. februārī. Ja uz noteikto termiņu mainītās likmes netiks uzrādītas Nodokļu un muitas departamenta reģionālajam nodokļu centram, tad zemes nodoklis aprēķināms pēc iepriekšējā gada likmēm.[44]

Sākumā tiek noteikta tirgus jeb tā saucamā „normālā, dabīgā” zemes cena. Šajā nolūkā likumā noteiktajā kārtībā veic zemes plānveida vērtējumu, kura rezultātā zeme likumā noteiktajā kārtībā dalās uz cenu zonām. Igaunijā plānveida vērtējumu veica trīs reizes, 1993., 1996. un pēdējo reizi – 2001. g. pēc Igaunijas Zemes departamenta datiem http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=30. Tālāk, atkarībā no tā, kādā cenu zonā zemesgabals atrodas, likumā noteiktajā kārtībā aprēķina tirgus jeb tā saucamo „normālo, dabīgo” zemesgabala vērtību.

Atkarībā no zemes lietošanas veida, lietojamplatības un atrašanās vietas, vietējās pašvaldības nostiprina nodokļa likmi.

Zemes nodokli aprēķina pēc sekojošas formulas:

1) Ja zemesgabalam nav īpatnību, kuras saistās ar tā izmēru, tad (ja zemesgabals neiekļūst dažādu cenu zonu robežās) :

$$Hk = Ht \times S$$

[4.1.],

kur **Hk** – ar nodokli apliekamā zemesgabala vērtība

Ht – vienas zemes vienības (kvadrātmeters, hektārs) vērtība Igaunijas kronās, šī vienība ir atkarīga no zemes lietošanas veida (aramzeme, dzīvojamā zeme utt.) un lietojamplatības (govis, kartupeļi, kāposti), kā arī no cenu zonas (pielikums 2), kurā zeme vai lietojamplatība atrodas. Tiek aprēķināta uz rezultātu pamata, kuri tiek gūti plānveida zemes vērtēšanas laikā.

S – zemesgabala platība.

Autore aplūkoja zonas iedalījumu uz Kuresāre pilsētas pašvaldības pamata (Kuresāre – galvenā pilsēta Igaunijas pašā lielākajā salā Sāmsalā) 2001.gadā Kuresāre pilsētu iedalīja 4 zonās un noteica vērtību pēc 1 m² un 1 ha. [45]

Ar nodokli apliekamās zemesgabala vērtības aprēķināšanai:

1. Pēc cenu zonu kartes atrast, pie kādas cenu zonas pieder zemesgabals;
2. Atkarībā no zemesgabala lietošanas veida (dzīvojamā zeme, ražošanas zeme, sociālā u.c.) atrod atbilstošā zemes lietošanas veida vērtību, kas ietilpst tajā cenu zonā, kur atrodas zemesgabals. (respektīvi, no zemesgabala lietošanas veida dotajā cenu zonā ir atkarīga m² vērtība) 200EEK/m², 150/m², 70/m² utt.

Nodokļa vērtības aprēķināšana

Zemesgabala platību reizina ar tirgus vērtību m² vai ha, ko nosaka pēc zemes plānveida vērtējuma no valsts puses rezultātiem.

1. piemērs

Sarai Ko pieder zemesgabals 684 m² platībā, zemes lietošanas veids – dzīvojamā zeme, atrodas 3.cenu zonā (70 eek/m²), tad zemesgabala vērtība ir:

- 1) $684 \times 70 \text{ eek/m}^2 = 47880$,
- 2) noapaļojam ar precizitāti līdz 100EEK, iegūstam 47900EEK.

Saskaņā ar likuma „Par zemes nodokli” 1. punkta 5. paragrāfu, nodokļa likme ir 0,1 - 2,5 % gadā no plānveida vērtējumā noteiktās zemesgabala normālās vērtības. Nodokļa likmi visam gadam nosaka vietējā pašvaldība. 2006. gada 26. oktobrī vietējā pašvaldība Kuresāre pilsētā pieņēma un 2007. gadā apstiprināja nodokļa likmi dzīvojamai zemei 1,5% apmērā un aramzemei 2% apmērā. Šī likme ir spēkā arī šodien. Tādējādi *nodoklis zemesgabalam ar platību 684 m², kas atrodas 3 cenu zonā:*

- 3) $4900 \times 1,5\% = 719 \text{ eek}$ gadā.

2) Ja ar nodokli apliekamās zemes vērtība ir atkarīga no īpatnībām, kuras saistās ar zemesgabala izmēru, tad(ja zemesgabals ir ļoti liels un tas atrodas dažādās cenu zonās, tad tiek atsevišķi aprēķināts katrs zemesgabals pēc savām cenu zonām) :

$$\mathbf{Hk} = \mathbf{H1} \times \mathbf{S1} + \mathbf{H2} \times \mathbf{S2} + \dots + \mathbf{Hn} \times \mathbf{Sn} \quad [4.2.],$$

kur **H1...Hn** – zemes vienības vērtība dotajā cenu zonā, kurā atrodas zemesgabala daļa;

S1 ... Sn – zemesgabala daļu platība

2. piemērs

Sarai Liepiņai pieder zeme ar kopējo platību 3 ha, no kuras 20 ha zemes vienības vērtība dotajā cenu zonā ir (H1) ir 1000 eek, bet 10 ha zemes vienības vērtība dotajā cenu zonā (H2) 500 eek. Cik jāmaksā zemes nodokli Sarai Liepiņai?

$$H_k = 20 \times 1000 + 10 \times 500 = 25000 \text{ eek.}$$

Igaunijā zemes nodokļa likme ir diferencēta atkarībā no zemes lietošanas veida (aramzeme, dzīvojamā zeme utt.) un lietojamplatības (govis, kartupeļi, kāposti), kā arī no cenu zonas, kurā zeme vai lietojamplatība atrodas.

Zemes nodoklis tiek diferencēts pēc zemes rentabilitātes, jo peļņa no 1m² gaļas un piena zemes ir lielāka nekā no 1m² zemes, kur audzē kāpostus.

Pēc autores domām tas, ka pašvaldība var katru gadu mainīt nodokļa likmi ir gan pozitīvs, gan negatīvs faktors. Pozitīvi ir tas, ka pašvaldība daudz labāk redz, kādā virzienā būtu jāmaina likme, lai vislabāk veicinātu uzņēmējdarbību, reizē arī gūstot sev ienākumus. Taču negatīvi ir tas, ka likmēm bieži mainoties (teorētiski iespējams mainīt katru gadu) rodas nestabilitāte un uzņēmēji nevar plānot savus ilgtermiņa izdevumus.

4.5. Nekustamā īpašuma nodokļa pilnveidošanas iespēja

Šobrīd (2010.) valstī ir krīze un valsts ir ieinteresēta palielināt budžeta ieņēmumus. Šajā sakarā autore piedāvā diferencēt zemes nodokli Latvijā lauksaimniecības un mežsaimniecības zemei kā arī ražošanas objektu apbūves zemei.

Uz Igaunijas zemes nodokļa likmes diferencēšanas pamata, autore piedāvā diferencēt zemes nodokli Latvijā. Dzīvojamā zeme un sociālā zeme negūst peļņu, atšķirībā no ražošanas un audzēšanas zemes. Autore piedāvā zemes nodokli diferencēt pēc zemes izmantošanas mērķiem .

Eksperti, Īrija Vītola un Artūrs Boruks (Latvijas Lauksaimniecības universitātes profesori), piedāvā diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmes atkarībā no reģistrētā galvenā nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa un izteikt to procentos no kadastrālās vērtības :

- Mežsaimniecībai - 0,3% - 0,5%;
- Lauksaimniecībai (zemkopībai un lopkopībai) - 0,4% - 0,6%
- Nekustamajam īpašumam, kas nepieciešams **rūpniecībai**, cita veida ražošanai un materiālu uzglabāšanai ražošanā, - 0,2% .

Pēc autores domām, **mežsaimniecības nodokļa** likme varētu būt diferencēta no meža vecuma un tā peļņas nesēšanas, jo īpašnieks lielāko daļu ienākumu saņem pēc 90 gadiem. Piemēram, skuju koku mežam mežaudze pilnu vērtību sasniedz 90 gados. Pirmā kopšanas ciršana notiek 30 gadu (piemērot 0,3 %), otrā — 60 gadu (piemērot 0,4%), bet pilnā ciršana — 90 gadu vecumā (piemērot 0,5%). Tātad īpašnieks lielāko daļu ienākumu saņem pēc 90 gadiem.

Lauksaimniecības (Zeme kuru izmanto produktu ražošanai, audzēšanai, ieskaitot ražas novākšanu, dzīvnieku ganīšanu turēšanu lauksaimniecības nolūkam) zemei, kuru izmanto gaļas un piena ražošanai piemērot augstāko nodokļa likmi 0,6 % , zemei kuru izmanto augļu un dārzeņu audzēšanai 0,5%, jo peļņa no 1m² zemes, kura tiek izmantota gaļas un piena ražošanai ir lielāka nekā no 1m² zemes, kur audzē kāpostus. Ēkam un inženierbūvēm, kurus izmanto lauksaimnieciskajai ražošanai - 0,4 % , piemēram apbūvētai zemei, uz kuras atrodas angāri, šķūni.

Pārējai zemei piemērot 1,5 % .

Krīzes situācijā viens no galvenajiem uzdevumiem ir veicināt ražošanu, lai radītu jaunu pievienoto vērtību, kas arī palielinātu nodokļu ieņēmumus budžetā. Daudzām saimniecībām krīzes situācijā ir finansiālas grūtības, saistībā ar darba zaudējumiem un kredītiestādēm.

Pazeminātas nodokļa likmes lauksaimniecības, mežsaimniecības un rūpniecības nekustamajam īpašumam nepalielinās ieņēmumus no nekustamā īpašumā nodokļa valsts budžetā. Bet pēc autores domām, pazeminātas nodokļa likmes stimulēs nozaru attīstību un tādejādi iespējams palielināsies ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamais ienākums. Tādā veidā izlīdzināsies budžeta samazinājumu ieņēmumi .

1. piemērs

Uzņēmumam „Latvijas zemkopība” pieder zeme, kuru izmanto lauksaimniecības mērķiem (produktu ražošanai)un vēl viens zemes gabals, uz kura atrodas zem Ražošanas rūpnīcas. Pirmā zemes gabala kadastrālā vērtība ir 150 000 Ls. un otrā zemes gabala kadastrālā vērtība ir 70 000 Ls. Cik jāmaksā zemes nodokli uzņēmumam „Latvijas zemkopība” ?

Zemes nodoklis zemei, kuru izmanto lauksaimniecībā:

$$1) (0,6 \times 150\,000) : 100 = 900 \text{ Ls.}$$

Zemes nodoklis zemei zem rūpnīcas:

$$2) (0,2 \times 70\,000) : 100 = 140 \text{ Ls.}$$

Kopā jāsamaksā zemes nodoklis uzņēmumam „Latvijas zemkopība”:

$$3) 900 + 140 = 1140 \text{ Ls .}$$

2. piemērs

Uzņēmumam „Latvijas zemkopība” pieder zeme ar kopējo platību 2 ha, no kuras 9 000 m² izmanto augļu un dārzeņu audzēšanai, bet 1 ha izmanto produktu (piena un gaļas) ražošanai. Pieņemsim, ka 1m² kadastra vērtība ir 12,10 Ls. Cik jāmaksā zemes nodokli uzņēmumam „Latvijas zemkopība”.

1) Zemes nodoklis, kuru izmanto piena un gaļas produktu ražošanai:

$$(9000 \times 12,10 \times 0,6) : 100 = 653,4 \text{ Ls.}$$

2) Zemes nodoklis, kuru izmanto augļu un dārzeņu audzēšanai:

$$(11000 \times 12,10 \times 0,5) : 100 = 665,5 \text{ Ls.}$$

Uzņēmumam „Latvijas zemkopība” jāmaksā nodokli

$$4) 653,4 + 665,5 = 1318,90 \text{ Ls.}$$

3. piemērs

Uzņēmumam „Latvijas mežs” pieder zeme ar kopējo platību 1 ha, kur mežam ir 30 gadi. Uzņēmumam „Latvijas Koki” pieder zeme ar kopējo platību 1 ha, kur mežam ir 60 gadi. Uzņēmumam „Mežsaimniecība” pieder zeme ar kopējo platību 1 ha, kur mežam ir 90 gadi. Pieņemsim ka 1ha kadastra vērtība visiem uzņēmumiem ir vienāda un ir 100 000 Ls. Cik jāmaksā zemes nodokli uzņēmumam „Latvijas Mežs”, „Latvijas Koki” un „Mežsaimniecība”?

2) Zemes nodoklis uzņēmumam „Latvijas Mežs”:

$$(100\ 000 \times 0,3) : 100 = 300 \text{ Ls.}$$

3) Zemes nodoklis uzņēmumam „Latvijas Koki”:

$$(100\ 000 \times 0,4) : 100 = 400 \text{ Ls.}$$

3) Zemes nodoklis uzņēmumam „Mežsaimniecība”:

$$(100\ 000 \times 0,5) : 100 = 500 \text{ Ls.}$$

Skatoties tabulu 4.2 var redzēt, ka vairākos ES dalībvalstīs nekustamā īpašuma nodoklis svārstās no 0,1 % līdz 1 % . Tikai Čehijā nodokļa likmes ir 1 % - 4,5 %, bet Čehijā nodokļa aprēķināšanas kārtība tiek piemērota ar īpašuma reālo vērtību. Dzīvojamo telpu nodokļa likmes aprēķinā ņem vērā viena kvadrātmetra tirgus vērtību nevis no kadastrālās vērtības kā Latvijā.

Autore jau minēja 3.3. nodaļā, ka šogad (2010.) Latvijā īpašumu kadastrālā vērtība Latvijas lielajās pilsētās ir mazāka par tirgus vērtību. Ņemot vērā plānoto nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) celšanu, Starptautiskais Valūtas fonds rosina sakārtot īpašumu kadastrālās vērtības.

Autore minēja 2.4. nodaļā ieteikumus no Starptautiskas Valūtas fonda ekspertiem palielināt nekustamā īpašuma nodokli dzīvokļiem un privātmājām no pašreizējiem 0,1% - 0,3% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības un otrs variants līdz 2,25 %.

Pirmais progresīvā nodokļa variants paredz minētās likmes noteikt :

- 0,5% par īpašumu, kura vērtība nepārsniedz 10 000 latu,
- 1% - ja vērtība ir no 10 000 līdz 20 000 latu,
- 1,5% - ja vērtība ir no 20 000 līdz 40 000 latu,
- 2% - ja vērtība pārsniedz 40 000 latu.

Šāds risinājums ļautu papildināt valsts kasi ar 113 miljoniem latu.

Otrs progresīvā nodokļa variants paredz minētās likmes noteikt :

- 0,75% par īpašumu, kura vērtība nepārsniedz 10 000 latu,
- 1,25% - ja vērtība ir no 10 000 līdz 20 000 latu,
- 1,75% - ja vērtība ir no 20 000 līdz 40 000 latu,
- 2,25% - ja vērtība pārsniedz 40 000 latu.

Autore veic aprēķinus, kāds būs nekustamā īpašuma nodokļa apmērs pirmajā un otrajā Starptautiskā valūtas fonda piedāvātajā variantā un salīdzināja ar pašreizējo nodokļa apmēru:

1. piemērs

26 kv.m. vienistabas dzīvoklis Rīgā, Bolderājā ar kadastrālo vērtību 4 277 latu.

- Nodokļa likmes līmenis: 4 277 Ls vērtība atbilst 1.līmenim,
 - Nodokļa aprēķins: 0,1% no 4 277 Ls = $4\,277 \times 0,001 = 4,27$ Ls.
1. variants. Nodokļa aprēķins: 0,5 % no 4 277 Ls = $4\,277 \times 0,005 = 21,39$ Ls,
 2. **variants.** Nodokļa aprēķins: 0,75 % no 4 277 Ls = $4\,277 \times 0,0075 = 32,08$ Ls.

Pirmā variantā nekustamā īpašuma nodokļa apmērs palielinājās 5 reizes (par 17,12 Ls), otrajā variantā 7,5 reizes(par 27,81 Ls).

Šogad dzīvoklim (115 kv.m), kura kadastrāla vērtībā ir 44 529 Ls, nekustamā īpašuma nodoklis ir 49,06 Ls , bet dzīvoklim(150 kv.m.), kura kadastrālā vērtība ir 90 075 Ls - 155,23 Ls. Ja nekustamā īpašuma nodokļa likmi palielināt pēc piedāvātajiem variantiem, tad nodokļa apmērs pirmajā variantā būs 245,3 Ls (palielinājums 5 reizes) , bet otrajā variantā – 367,95 Ls (palielinājums 7,5 reizes). Dzīvoklim, kura kadastrālā vērtība ir 90075 Ls, nodoklis 1. variantā būs 776,15 Ls, bet otrajā 1164, 23 Ls.

Nekustamā īpašuma nodokļa apmērs ir ļoti liels. Likmei ir jābūt tādai, ko iedzīvotāji spēj maksāt. Nevajag aizmirst, ka šogad (2010.) Latvijā īpašumu kadastrālā vērtība Latvijas lielajās pilsētās ir mazāka par tirgus vērtību un Starptautiskais Valūtas fonds rosina sakārtot īpašumu kadastrālās vērtības. Tās nozīmē to, ka nekustamā īpašuma nodokļa apmērs pēc 1. un 2. varianta būs vēl lielāks, ja kadastrālā vērtība pietuvināsies tirgus vērtībai.

Pēc autores domām ieviest 1. variantu ir iespējams, tikai tajā gadījumā, ja būtu ieviesti mazāk nodrošināto sabiedrības grupu aizsardzības mehānismi, jo liels nodokļa slogs maznodrošinātajiem, veicina sociālo netaisnību un sociālās spriedzes palielināšanos starp labāk un sliktāk nodrošinātajiem iedzīvotāju slāņiem. Dzīvojamām telpām, kas ir maksātāja deklarētā dzīves vieta, tiktu ieviests nodokļa atbrīvojums - ja nodoklis nepārsniegtu 71 latu gadā, tas nebūtu jāmaksā, ka arī atsevišķām maznodrošināto iedzīvotāju kategorijām, kas nespēj nomaksāt aprēķināto nodokli, uzkrāt šī nodokļa parādu (par to nepiemērojot soda sankcijas), un šis nodoklis tiktu nomaksāts īpašuma pārdošanas vai mantošanas gadījumā. Pēc autores domām nodokļa atbrīvojumu vajag palielināt, jo palielinot nekustamā īpašuma nodokli no tagadējiem 0,1% - 0,3% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības, par trīsistabu dzīvokli Rīgas daudzdzīvokļu namu rajonā būtu jāmaksā aptuveni 200 latu gadā. Jāpārskata arī nekustamā īpašuma nodokļa apliekamās vērtības aprēķināšanas metodiku, piemēram, nosakot, ka tā atkarīga no īpašuma atrašanās vietas, nevis kadastra vērtības.

Kamēr mazāk nodrošināto sabiedrības grupu aizsardzības mehānismi nav uzlaboti, autore nepiekrīt ieviest SVF(Starptautiskais Valūtas Fonds) piedāvāto variantu nodokļa likmes celšanu dzīvokļiem un privātmājām .

Secinājumi

1. Latvijā nekustamā īpašuma jēdziens normatīvajos aktos nav definēts, praksē ar to saprot zemi un visu uz tās atrodošos lietu kopumu - ēkas, būves un inženierkomunikācijas, kā arī virs tās esošo gaisa telpu un zem tās atrodošās zemes dziļes.
2. Zemes uzskaites pirmsākumi Latvijā meklējami jau viduslaikos. 10. - 13. gadsimtā Latvijas teritorijā sākās zemnieku valdījumā esošās zemes iedalīšana tā laika kadastrālajās mērvienībās – arklos, lai noteiktu pildāmās nodevas un klaušas. 16. - 17. gadsimtā tika uzsākta zemes uzmērīšana un vērtēšana.
3. Nekustamā īpašuma nodokļa likme zemei viduslaikos bija diferencēta atkarībā no zemes vērtības, jeb tās labuma, bet sākot ar 1999. gadu un līdz šim (2010.) gadam nekustamā īpašuma nodokļa likme ir fiksēta konstanta.
4. Ar nekustamā īpašuma nodokli apliek ķermeniskas lietas, kuras atrodas Latvijas Republikas teritorijā un kuras nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, tās ārēji nebojājot. Nodokļa aprēķināšanas taksācijas periods ir kalendārais gads, un nekustamā īpašuma nodokļa likme šogad (2010.) viengimenes un divģimeņu daudzdzīvokļu mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir sadalītas dzīvokļu īpašumos, nodoklis ir 0,1% apmērā no kadastrālās vērtības, ja tā nepārsniedz 40 000 latu, 0,2% nodokļa likme tiek piemērota īpašumiem, kuru kadastrālā vērtība ir no 40 000 līdz 75000 latu, 0,3% - īpašumiem, kuru vērtība pārsniedz 75000 latu. Zemei ,ēkām ,inženierbūvēm nekustamā īpašuma nodokļa likme – 1,5 %.
5. Nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalstu fiziskās un juridiskās personas un uz līguma vai citādas vienošanās pamata. Nekustamā īpašuma īpašnieki - personas, kuru īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Tiesiskie valdītāji - personas, kurām atjaunotas vai kuras ieguvušas īpašuma tiesības, bet zemesgrāmatā tās nav nostiprinātas. Par nesavlaicīgu nodokļu samaksāšanu (0,05% par katru nokavētu dienu), pieteikšanu pašvaldībā (30% no

nesamaksātas summas) un nesavlaicīgu deklarēšanu (0,1% - 1% no deklarācijas summas) jāmaksā sodanaudu.

6. Atvieglojumus atsevišķām nekustamā īpašuma nodokļu maksātāju kategorijām pašvaldības var noteikt 90 % , 70 % , 50 % , vai 25 % apmērā no nekustamā īpašuma nodokļa summas.
7. Speciālās ekonomiskās zonās uzņēmēj sabiedrībām par tās īpašumā, tiesiskajā valdījumā esošo vai lietošanā piešķirto nekustamo īpašumu, kas atrodas zonas vai brīvostas teritorijā, pie nodokļu aprēķina ir tiesības piemērot nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi 80 % un 20 % apmērā no aprēķinātās nodokļa summas.
8. Juridiskajām un fiziskajām personām pārdodot nekustamo īpašumu vai dāvinot citām personām, jāmaksā valsts nodeva 3%, 2 %, 1 %, 0,5 % vai 0,1 % apmērā.
9. Ieņēmumi budžetā no nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem katru gadu ir auguši, vidēji palielinoties no 2000. līdz 2007. gadam par 7 - 8%. 2008. – 2009. gadā ieņēmumu palielinājums pret iepriekšējo gadu krietni samazinājās, kas ir saistīts ar nodokļa likmes mainīšanos no 1,5 % uz 1 % un 25% nodokļa apmēra pieauguma ierobežojums.
10. Kadastrālā vērtība tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, zemes nomas maksas aprēķinam par valsts un pašvaldību zemi, līdzvērtīgas zemes aprēķinam un pastāvīgā lietošanā piešķirtās zemes izpirkšanai nepieciešamā sertifikātu skaita vai naudas aprēķinam.
11. Kadastrālās vērtības aprēķinam ņem vērā nekustamā īpašuma lietošanas mērķus, vērtību, bāzi, objektu raksturojošos datus, apgrūtinājumus, kadastrālo vērtību aktualitāti. Kadastrālās vērtēšanas process sastāv ne tikai no kadastrālās vērtības aprēķina, kā arī no kadastrālo vērtību bāzes izstrādes. Kadastrālo vērtību aprēķina zemes vienībai, ēkai, inženierbūvei, zemes vienības daļai atsevišķi. Vērtēšanas metodes: darījumu salīdzināšanas metode, ienākumu kapitalizācijas metode un izmaksu metode.

12. 2009. gadā apstiprināta vērtību bāze, kas stājas spēkā 2010. gada 1. janvārī, ir izstrādāta, pamatojoties uz 2007. gada un 2008. gada cenu līmeni. Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aktualizācijas galvenais mērķis bija pietuvināt tās nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma objektu salīdzināmību pēc to vērtības visā valstī.
13. Ārvalstu nekustamā īpašuma nodokļa sistēmas atšķiras ar nekustā īpašuma nodokļa apliekamās bāzes un vērtēšanas metodēm. Par pamatu ņem nomas maksu (Īrija) vai tirgus vērtību. Parasti tiek izmantota apliekamo objektu tirgus vērtība, kas stimulē ekonomiski racionālāku to izmantošanu. Nosakot nekustamā īpašuma vērtību, izmanto nevis katra atsevišķā objekta individuālo vērtējumu, bet masveida vērtējumu, kas ir balstīts uz objektu vērtības aprēķināšanas nodokļu vajadzībām standarta procedūru pielietošanu.
14. Kas attiecas uz nodokļa likmēm, tad šeit viss ir atkarīgs no konkrētās likumdošanas un ekonomiskās prakses tajā vai citā valstī. Atkarībā no valsts noteiktās nodokļa likmes noteikšanas paņēmiena izšķir fiksētās un mainīgās likmes.
15. Nekustamā īpašuma nodoklis galvenokārt ir vietējais nodoklis, tas ienāk vietējos budžetos. Tas var būt arī federālais nodoklis, bet to sadala starp visu līmeņu budžetiem.
16. Lielākajā daļā Eiropas Savienības dalībvalstu (Grieķija, Itālija, Luksemburga, Portugāle, Somija, Spānija, Vācija, Zviedrija, Čehija, Polija, Slovākija, Ungārija) ir diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes. Likme tiek diferencēta atkarībā no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa. Šajās valstīs ar nodokli tiek apliktas dzīvojamās mājas, kas ir galvenais likmes diferencēšanas iemesls, proti, zemāka likme ir dzīvojamām mājām, un tā nebūt netiek diferencēta pa dažādām komercdarbības nozarēm.
17. Krievijā nav vienota nekustamā īpašuma nodokļa, tā kā Latvijā, un līdz ar to zemes un īpašuma nodoklis tiek aprēķināts atsevišķi: īpašuma nodoklis no tās summārās inventarizācijas vērtības, bet zemes no kadastrālās vērtības. Krievijā nodokļa likme zemei ir diferencēta atkarībā no tās izmantošanas mērķa no 0,1% līdz 1,5%.

Īpašuma nodoklis Krievijā arī ir diferencēts no 0,1% līdz 2%, jo lielāka ir summārā inventarizācijas vērtība, jo augstāka ir nodokļu likme.

18. Krievijā arī katra atsevišķa pašvaldība var mainīt nodokļu likmi saskaņā ar īpašumu nodokļu likumu, kas pastāv Krievijā. Krievijā ir plānota vienota nodokļa ieviešana, nekustamajiem īpašumiem, kuriem būs jāaizstāj zemes un īpašuma nodoklis ar mērķi izveidot pareizāku nodokļu nastas sadalījumu: lielākas nodokļu likmes tiks piemērotas lielo dzīvokļu (virs 100 kv.m) īpašniekiem.
19. Igaunijā un Lietuvā neapliet ar nekustamā īpašumā nodokli dzīvojamās platības. Lietuvā ar nekustamā īpašumā nodokli tiek apliekta zeme (1,5%) un saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas (0,3 – 1 %).
20. Igaunijā zemes nodokļa likme ir 0,1 % – 2,5% no zemes cenas, kas apliekama ar nodokli, gadā. Zemes nodokļa likme apstrādājamām zemēm un dabīgām pļavām, kuras izmanto lauksaimniecības produkcijas ražošanai, ir 0,1% - 2 % no zemes cenas, kas apliekama ar nodokli, gadā.
21. Igaunijā zemes nodokļa likme ir diferencēta atkarība no zemes lietošanas veida (aramzeme, dzīvojamā zeme utt.) un lietojamplatības (govis, kartupeļi, kāposti), kā arī no cenu zonas, kurā zeme vai lietojamplatība atrodas. Atkarībā no zemes lietošanas veida, lietojamplatības un atrašanās vietas, vietējās pašvaldības nostiprina nodokļa likmi.
22. Starptautiskais Valūtas Fonds iesaka Latvijai palielināt arī īpašumu kadastrālo vērtību, ka arī rekomendē Latvijai palielināt nekustamā īpašumā nodokli no pašreizējiem 0,1% - 0,3% līdz 1,5% no kadastrālās vērtības: 0,5% par īpašumu, kura vērtība nepārsniedz 10 000 latu, 1% - ja vērtība ir no 10 000 līdz 20 000 latu, 1,5% - ja vērtība ir no 20 000 līdz 40 000 latu, 2% - ja vērtība pārsniedz 40 000 latu. Šāds risinājums ļautu papildināt valsts kasi ar 113 miljoniem latu.

Darba gaitā un izziņas procesā, izdarot secinājumus, autore arī vēlas izvirzīt atsevišķus priekšlikumus turpmāko nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanā Latvijā.

Priekšlikumi:

1. Latvijas Republikas Finanšu ministrijai ieteicams grozīt LR likumu „ Par Nekustamā īpašuma nodokli”, šajā dokumentā paredzot šādas nekustamā īpašuma nodokļa likmes, ko piedāvā eksperti Īrija Vītola un Artūrs Boruks (Latvijas Lauksaimniecības universitātes profesori):

- Lauksaimniecības (zemkopības un lopkopības) vajadzībām izmantojamiem nekustamiem īpašumiem piemērot 0,4 % - 0,6 % nekustamā īpašuma nodokļa likmi;
- Nekustamajam īpašumam, kas ir paredzēts rūpniecībai, ražošanai, uzglabāšanai piemērot - 0,2 % nodokļa likmi;
- Mežsaimniecībai piemērot - 0,3 % - 0,5 % nodokļa likmi.

Tātad, diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmi atkarībā no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa.

2. Autore iesaka vēl sīkāk diferencēt Latvijas Lauksaimniecības universitātes profesoru piedāvātās nekustamā īpašuma nodokļa likmes, šādi:

2.1. Nekustamais īpašums, kuru izmanto lauksaimniecībai (zemkopībai un lopkopībai) noteikt:

- zemei, kuru izmanto gaļas un piena ražošanai piemērot augstāko nodokļa likmi - 0,6 %;
- zemei, kuru izmanto augļu un dārzeņu audzēšanai - 0,5%;
- ēkas un inženierbūves, kurus izmanto lauksaimnieciskajai ražošanai - 0,4 % .

2.2. Nekustamais īpašums, kuru izmanto mežsaimniecībai, nodokļa likmi diferencēt pēc meža vecuma:

- 30 gadīgam mežam (pirmā meža kopšanas ciršana) piemērot zemāko nodokļa likmi - 0,3 %;
- 60 gadīgam mežam (otrā kopšanas ciršana) - 0,4%;
- 90 gadīgam mežam (trešā kopšanas ciršana) piemērot augstāko nodokļa likmi - 0,5 %;

2.3. Pārējai zemei , kuru neizmanto lauksaimniecības, mežsaimniecības un rūpniecības vajadzībām piemērot – 1,5 %.

3. Latvijas Republikas Finanšu ministrijai ieteicams LR likumā „ Par Nekustamā īpašuma nodokli” atstāt nekustamā īpašuma nodokļa ikgadējā pieauguma apmēra ierobežojumu – 25%.

4. Latvijas Republikas Finanšu ministrijai ieteicams grozīt LR likumu „ Par Nekustamā īpašuma nodokli”, šajā dokumentā paredzot atvieglojumus , ko piedāvā Starptautiskā Valūtas Fonda eksperti. Ieviest mazāk nodrošināto sabiedrības grupu aizsardzības mehānismus:

- dzīvojamām telpām, kas ir maksātāja deklarētā dzīves vieta, nodoklis nav jāmaksā, ja nodoklis nepārsniegtu 71 latu gadā;
- atsevišķām maznodrošināto iedzīvotāju kategorijām, kas nespēj nomaksāt nekustamā īpašuma aprēķināto nodokli, uzkrāt šī nodokļa parādu (par to nepiemērojot soda sankcijas), un šis nodoklis tiktu nomaksāts īpašuma pārdošanas vai mantošanas gadījumā.

5. Latvijas Republikas **Seimai** ieteicams grozīt Latvijas Republikas Civillikuma III daļu, šajā dokumentā izveidot vienotu lietu un nekustamā īpašuma definējumu:

- nekustamais īpašums - zemes gabals un arī tāds ar zemi cieši saistīts īpašums, kurš ir ne tikai nepārvietojams, bet kuru ir iespējams arī pārvietot, kā arī pārvietošanas rezultātā netiek nodarīts kaitējums ēkai vai tās daļai, kā arī uz kuru ir nostiprinātas īpašuma tiesības Zemesgrāmatā.

Izmantota literatūra un avoti

1. РФ закон „О налогах на имущество физических лиц” , вступил в силу 09.12.1991 N 2003-1 , доступен:
http://ecology.gpntb.ru/usefullinks/oficialdoc/zakonrf/zakons_federalzak/zakons_215
2. Закон г. Москвы О СТАВКАХ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ от 23.10.2002 N 47 доступен:
<http://www.kadis.ru/newstext.phtml?id=35006>
3. РФ закон "О плате за землю" вступил в силу 11.10.1991 , доступен:
http://ecology.gpntb.ru/usefullinks/oficialdoc/zakonrf/zakons_federalzak/zakons_215/
4. Maamaksuseadus - Vastu võetud 6.05.1993. a seadusega (RT I 1993, 24, 428), jõustunud 1.07.1993. a.: <http://rup.ee>
5. LR Civillikums. III daļa. Lietu tiesības , spēkā ar 01.04.1999, pieejams:
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=90221>
6. LR likums - Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, spēkā ar 18.03.2008, pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=124247>
7. LR likums „ Par Nekustamā īpašuma nodokli ”, spēkā ar 04.06.1997, pieejams:
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=43913>
8. **Bird R., Slack N.E.**, *Real Estate Tax Comitment Book*, International Hanbook oj Land and Property. - 2003. – 200.p.
9. **Tideman N.** , *Land and Taxation* . – 1995. – 260.p.
10. **Починок А.П., Морозов В.П.**, *Основы налоговой системы*. - 2000.г. - 423 стр.
11. **Юткина Т.Ф.**, *Налоги и налогообложение*. - 2000.г. - 427 стр.
12. **Kodoliņa I. , Miglāne**, *Nodokļi Latvijā pēc iestāšanas ES*. - 2002. - 103. lpp.
13. **Lukašina O.** *Nodokļi un tās NIANSES*. - 2000. - 548. lpp.
14. **Lukašina** *Nodokli Latvijā*. - 2002. – 262. lpp.
15. **Urtāns A.** *Nodokļu un nodevas vēsture Latvijā*. - 2003. - 88. lpp.
16. **Urtāns A., Ketners. K, Ankalniņš M., Krastiņš A.** *Nodokļi.nodevas un muita Latvija*”, 204 lpp., 2008. gads.
17. **Zvejnieks** *Nodokļi un nodevas*. - 1998. - 412. lpp.
18. Nekustamā īpašuma nodoklis, *Bilances Avīze*.- 2008. - No 5(133) 24.– 27. lpp.
19. *Laikraksta Latvijas vēstnesis mājas lapa*. Pieejams :

- <http://www.vestnesis.lv/pzni/index.php?menu=doc&id=62306> , resurss aplūkots 2010. gada 27. aprīlī;
20. *Rīgas pašvaldības mājas lapa*. Pieejams:
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:jFo7qToL1wsJ:https://www.rigatourism.com/NR/rdonlyres/B0248C0A-8A19-402D-94BA-B415D702478C/16983/Buklets_2009.doc+Nodok%C4%BCa+maks%C4%81t%C4%81jam+par+%C4%93k%C4%81m,+neapdz%C4%ABvojam%C4%81m+telp%C4%81m+ir+pien%C4%81kums+pieteikties&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=lv , resurss aplūkots 2010. gada 4. martā;
21. *Lauksaimniecības nozares komercžurnāla mājas lapa*. Pieejams:
http://www.saimnieks.lv/Nekustamais_ipasums/4469 , resurss aplūkots 2010. gada 10. martā;
22. *Valsts zemes dienesta mājas lapa*. Pieejams: <http://www.vzd.gov.lv> , resurss aplūkots 2010. gada 14. martā;
23. *Finanšu ministrijas mājas lapa*. Pieejams: http://www.financenet.lv/zinas/141348-uzlabos_kadastralo_vertesanu , resurss aplūkots 2010. gada 15. martā;
24. *Finanšu ministrijas mājas lapa*. Pieejams: <http://www.fm.gov.lv/> , resurss aplūkots 2010. gada 15. martā;
25. *Tieslietu ministrijas mājas lapa, par kadastrālo vērtību*. Pieejams:
<http://www.city24.lv/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsByCat&eventId=NewsArticleEvent&articleId=52031&lang=LAT>, resurss aplūkots 2010. gada 1. aprīlī;
26. *Latvijas Būvnieku asociācija* . Pieejams: <http://www.jaunjelgava.lv/jaunumi/214-izmainas-nekustama-ipasuma-nodokla-aprekina> , resurss aplūkots 2010. gada 1. maijā;
27. *Informācijas avots*. Pieejams:
http://www.managimene.lv/sabiedriba/nekustamo_ipasumu_vertiba_paaugstinata, resurss aplūkots 2010. gada 1. aprīlī;
28. *Par nodevām no nekustamā īpašuma darījumiem*. Pieejams:
http://www2.la.lv/lat/latvijas_avize/jaunakaja_numura/mans.maks..mans.lats/?doc=72371, resurss aplūkots 2010. gada 16. aprīlī;
29. *Informācijas avots*. Pieejams: <http://news.frut.lv/lv/economics/15237> , resurss aplūkots 2010. gada 2. aprīlī;

30. *Neatkarīgā rīta avīzes mājas lapa*. Pieejams:
http://www2.la.lv/lat/latvijas_avize/jaunakaja_numura/?doc=33408, resurss aplūkots
2010.gada 2. aprīlī;
31. *Informatīvais portāls*. Pieejams:
www2.llu.lv/homepg/.../Nekustamā%20īpašuma%20nodoklis.doc , resurss aplūkots
2010. gada 3. aprīlī;
32. *Latvijas avīzes mājas lapa*. Pieejams: www.sorainen.com/file.php?25497 , resurss
aplūkots 2009. gada 22. aprīlī;
33. *Par kadastrālo vērtības vēsture*. Pieejams:
www.mk.gov.lv/doc/2005/TMZino_160109_KV_modeli.81.doc , resurss aplūkots
2010. gada 3. aprīlī;
34. *Brīvostas un speciālās ekonomiskās zonas*. Pieejams:
<http://www.em.gov.lv/em/2nd/?cat=12909> , resurss aplūkots 2010. gada 26. aprīlī;
35. *Valsts Ieņēmumu Dienesta mājas lapa*. Pieejams: – www.vid.gov.lv , resurss aplūkots
2010. gada 4. martā;
36. *Finansu vortāls*. Pieejams:
http://www.financenet.lv/zinas/138756tieslietu_ministrija_rosina_mainit_nekustama_ipasuma_nodoklu_politiku, resurss aplūkots 2010. gada 28. aprīlī;
37. *Сайт Московского налогового учреждения*. Pieejams: <http://www.r77.nalog.ru> ,
resurss aplūkots 2010. gada 1. maijā;
38. *Интернет-газета Lenta.Ru о недвижимости* . Pieejams: <http://realty.lenta.ru> ,
resurss aplūkots 2010. gada 1. maijā;
39. *Московский юридический центр* . Pieejams: [ttp://www.mosurcenter.ru/news/34](http://www.mosurcenter.ru/news/34) ,
resurss aplūkots 2009. gada 1. maijā;
40. *Par nekustama īpašuma nodokļa likmes palielināšanas iespējās*. Pieejams:
<http://www.city24.lv/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsByCat&eventId=NewsArticleEvent&articleId=55036&lang=LAT>, resurss aplūkots
2010. gada 1. maijā;
41. *Словари русского языка. Определение "недвижимость"*. Pieejams:
<http://slovari.yandex.ru/dict/> , resurss aplūkots 2010. gada 1. maijā;
42. *Par nekustamā īpašuma jēdzienu*. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu>, resurss aplūkots
2010. gada 11. maijā;
43. *Informatīvais portāls*. Pieejams: www.lanida.lv , resurss aplūkots 2010. gada 11.
maijā;

44. *Maamaksumäärad*. Pieejams: <http://www.emta.ee/index.php?id=25730>, resurss aplūkots 2010. gada 11. maijā;
45. *Kuressaare maamaksumäärad*. Pieejams: www.kuressaare.ee , resurss aplūkots 2010. gada 11. maijā ;
46. *Maamaksumäärad 2010. aastal*. Pieejams: <http://www.emta.ee/index.php?id=27262> , resurss aplūkots 2010. gada 14. maijā;
47. *Defenicijas*. Pieejams: http://www.abc.lv/index.php?article=jedziens_eka&template=abc_raksts, resurss aplūkots 2010. gada 12. maijā;

Pielikumi

1. pielikums

1.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas salīdzināmo darījumu metode

Ar salīdzināmo darījumu metodi tiek novērtēts dzīvoklis 2007. gada labākajā jaunajā projektā „Jaunbiķeri”, kas atrodas Rīgā, Mežciemā, Kaivas ielā 33. Tas ir 2. istabu dzīvoklis ar kopējo platību 57,9 m². Māja, kurā atrodas dzīvoklis, izvietota ciemata vidū.

Jaunbiķeru tuvumā atrodas arī pārtikas lielveikals Sky, Mežciema tirgus un Biķernieku sporta trase. Taču galvenā šī projekta atšķirības zīme ir privātmājām raksturīgā vide priežu tuvumā. Visa Jaunbiķeru kvartāla teritorija ir bagātīgi apzaļumota un labiekārtota. Kvartāla vidū augošajā priežu pudurī paredzēts izveidot zaļo zonu ar pastaigu celiņiem. Starp ēkām būs izklāts bruģētu celiņu tīkls, tiks izveidoti kopskaitā 6 bērnu rotaļu laukumi.

Ēkas apraksts:	
Izvietojums kvartālā:	Ciemata vidū
Celšanas gads:	2006
Konstruktīvais risinājums:	keramikas celtniecības bloki
Labiekārtojums:	Pilsētas komunikācijas
Lifta saimniecība:	Nav
Atkritumu šahta:	Nav
Kāpņu telpa:	Slēdzama, ideālā tehniskā stāvoklī
Kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis:	Ļoti labs

Dzīvoklis:	
Stāvs	2
Novietojums ēkā	Kreisajā daļā
Kopējā platība	57,9 m ²
Dzīvojamā platība	52,5 m ²
Telpu skaits	6
Dzīvojamās istabas	2
Griestu augstums	2,75
Izgaismojums	Labs
Lodžija, balkons, terase	Balkons
Iebūvētas mēbeles	Virtuve
Logi	PVC rāmji, stikla paketes
Durvis	Koka
Ārdurvis	Dubultās metāla/koka
Apdare	Mūsdienu, ideālā stāvoklī
Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums	

Elektroapgāde	220V
aukstā ūdens apgāde	Centralizēta/pilsētas
karstā ūdens apgāde	Centralizēta/pilsētas
Kanalizācija	Centralizēta/pilsētas
gāzes apgāde	Nav
gāzes plīts	Nav
Santehnika	Jauna , mūsdienu „Bellavista”
Apkure	Centralizēta/pilsētas
Vēdināšana	Pašvilkmes

Vērtības aprēķins: Salīdzināšanai tika izvēlēti trīs līdzīgie īpašumi. Katrs no tiem atrodas kādā no jaunajiem projektiem un izdarītas nepieciešamas korekcijas uz atrašanas vietu, tehnisko stāvokli un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Adrese	Kaivas iela 33 („Jaunbiķeri”)		Kaivas iela 33 („Jaunbiķeri”)		Biķernieku iela 162 („Ncc Mājas”)		Dzeņu iela 7 („Podiums”)	
Darījuma cena, EUR	125 000		120 000		68 900		87 000	
1 m ² cena, EUR	2 119		2 034		1 184		1 527	
Darījuma apstākļi	PĀRDEVUMS mutiska informācija no zināmā starpnieka, piedāvājums bija atklātā tirgū		PIEDĀVĀJUMS Internetā – www.ss.lv		PIEDĀVĀJUMS Internetā – www.ss.lv		PIEDĀVĀJUMS Internetā – www.irent.lv	
Stāvoklis	Ideālā tehniskā stāvoklī		Ideālā tehniskā stāvoklī		Ideālā tehniskā stāvoklī		Labā tehniskā stāvoklī	
Atrašanas laiks tirgū	Janvāris 2008, piedāvāts 2 nedēļas		Piedāvāts mēnesi		Piedāvāts 2 nedēļas		Piedāvāts mēnesi	
Dzīvokļa platība, m ²	57,9	59,0	59,0	59,0	58,20	57,0	57,0	
Dzīvokļa lietderīga platība, m ²	57,9	59,0	59,0	59,0	58,20	57,0	57,0	
Darījuma apstākļi	1,05		0,95		0,95		0,95	
Tirgus aktivitāte	1,00		1,00		1,00		1,00	
Koriģēta pārdevuma cena, EUR	131 250		114 000		65 455		82 650	
Koriģēta 1 m ² pārdevuma cena, EUR	2 225		1 932		1 125		1 450	
Novietojums	Ciematicā vidū	0%	Ciematicā vidū	0%	Robežojās ar ielu	-15%	iekšpagalmā	-10%
Lielums	Lielāks	-2%	lielāks	-2%	Lielāks	-1%	mazāks	2%
Sērija	Jaun.projekts	0%	Jaun.projekts	0%	Jaun.projekts	0%	Jaun.projekts	0%
Inženierkomunikācijas	Pilsētas	0%	pilsētas	0%	Pilsētas	0%	pilsētas	0%
Novietojums ēkā	2.stāvā Labajā pusē	-5%	2.stāvā Kreisajā pusē	0%	2.stāvā Kreisajā pusē	0%	2.stāvā Kreisajā pusē	0%

Plānojums	1 izolēta istaba, studio	0%	1 izolēta istaba, studio	0%	1 izolēta istaba, studio	0%	1 izolēta istaba, studio	0%
Apdare	Mūsdienīga kvalitatīva apdare ideālā stāvoklī	0%	Mūsdienīga kvalitatīva apdare ideālā stāvoklī	0%	Mūsdienīga kvalitatīva apdare ideālā stāvoklī	0%	Kvalitatīva apdare laba tehniskā stāvoklī	-5%
Transporta novietošanas iespējas/ pagalma labiekārtošana	Stāvvietas pagalmā	0%	Stāvvietas pagalmā	0%	Stāvvietas pagalmā	0%	Pazemes stāvvietas	5%
Citi faktori	Mēbelēts	0%	mēbelēts	0%	Mēbelēts	0%	mēbelēts	0%
Dzīvokļa 1m2 koriģēta cena/kopējā korekcija	2 069,25	-7%	1 893,36	-2%	956,25	-15%	1 334	-8%
Dzīvokļa 1m2 koriģēta pārdevuma cena	2 069,25							
Dzīvokļa lietderīgā platība, m2	57,9							
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	119 809,57							

Var redzēt, ka līdzīgu objektu 1 m2 cenas, var stipri atšķirties. Lielākajā mērā tas ir atkarīgas no objekta atrašanās vietas un kopējas platības. Šajā gadījumā līdzīgas koriģētas cenas ir tikai objektiem, kuri atrodas vienā ciematā. Pēc salīdzināmo darījumu metodes vērtējama objekta cena var būt 119 809,57 Ls.

2.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas ieņēmumu metode

Iznomājamās telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, Ls/m ² mēnesī	Bruto ieņēmumi gadā, Ls	Nomas risks, %	Efektīvais bruto ieņēmums gadā, Ls
1.stāvs	81	7,50	607,5	10%	546,75
2,3,4.stāvs	369	6,00	2 214	10%	1 992,6
5.stāvs	120	5,00	600	20%	480
Kopā:	650		3 421,5		1 019,35

Vērtējamais objekts ir 5. stāvu biroju ēka, kas atrodas Rīgā, Pērnavas ielā 34. Īpašnieka izdevumi (apsaimniekošana, apsardze, īpašuma pārvalde un t.) sastāda 40 % no efektīvā bruto ieņēmuma, kas konkrētajā situācijā ir 1 207,74 Ls. Atskaitot izdevumus no prognozēta bruto ieņēmuma, tiek aprēķināts tīrais (neto) ieņēmums un t.i. 1 811,61 Ls (gadā 21 733,2 Ls). Pieņemot ka kapitalizācijas likme ir 6% , **PV=21 733 / 6 *100 = 362 216,66 Ls**

Naudas plūsmas diskontēšana šajā gadījumā nav nepieciešama, jo īpašums ir tikko renovēts un tuvākajos gados remonts nebūs vajadzīgs, tātad izmaksu plūsma nemainīsies. Šajā piemērā autore izmantoja samērā nelielu kapitalizācijas likmi. Pamatojums tam, ir tas ka savā rajonā šis īpašums ir viens no konkurētspējīgiem.

3.pielikums. Nekustamā īpašuma vērtēšanas izmaksu metode

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Braslas ielā –individuālo un daudzdzīvokļu māju rajonā. Pie ēkas ir ērta piekļūšana ar personīgo autotransportu. Zemesgabala kadastra Nr. 0100 070 0406. Kopējā zemes gabala platība – 895 m². 161,4 m² no kopējas zemes gabala platības aizņem apbūve. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, reljefs līdzens. Divas īpašuma zemes gabala mala robežojas ar Braslas un Madonas ielām, pārējas divas robežojas ar blakus privātmāju īpašumiem. Zemes gabala apgrūtinājumi – VAS "Latvenergo" filiālei „Rīgas elektrotīkli” piederoši elektrisko gaisvadu līnijas 24 m² platībā. Dzīvojamās ēkas teritoriju no Braslas un Madonas ielas norobežo žogs, iebraucamie vārti. Dzīvojamās viestāvu mūra ēkas ekspluatācija uzsākta 1956. gadā.

Funkcionālais pielietojums:

- Pagrabstāvs – saimnieciskās telpas;
- Pirmais stāvs – vējtveris, gaitenis, trīs dzīvojamās istabas, virtuve, savienotais sanitārais mezgls.

Parametri	Dzīvojamā māja	Garāža
Apbūves laukums	119,1	42,3
Tilpums	357	95
Kopēja platība	88,9	38,0
1.stāvs	79,0	
Pagrabs	9,9	

Vērtējamā dzīvojamā māja ir apmierinoša tehniskā stāvoklī. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar tehniskās inventarizācijas lietu (2003.) - 45%, atzīts kā nepamatots un pēc pēdēja vērtējuma datiem konstatēts - 25%.

Vērtības aprēķins:

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotājiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot „BIK” katalogu un internetā atrodamo informāciju.

Nākotnes vērtības aprēķins	
Platība, m ²	88,9
1 m ² aizvietošanas izmaksas, Ls	550
Ēkas aizvietošanas izmaksas, Ls	48 895
Nolietojums:	
Fiziskais	25%
Funkcionālais	0%
Ekonomiskais	0%
Ēkas izvietošanas vērtība	36 672

Uzlabojumi	apjoms	1.vienības vērtība, Ls	Aizvietošanas izmaksas	Nolietojums	Atlikusī aizvietošanas vērtība
Žogs, vārti	60	25	1500	30%	1050
Celiņi, m2	30	20	600	40%	360
Kopā, Ls					1410

Zemes gabala tirgus vērtība tiek aprēķināta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši tuvākā apkārtnē notikuši darījumi:

Nr.1 : 2008. gadā pārdots zemes gabals Rīgā, Kārsavas ielā (netālu no Dārzciema ielas).

Zemes gabala platība 852 m2. Pārdošanas cena 148 400 Ls.

Nr.2 : 2009. gadā piedāvāts zemes gabals Rīgā, Stirnu ielā. Zemes gabala platība 1 900 m2.

Piedāvājuma cena 309 232 Ls.

Nr.3 : 2009. gadā piedāvāts zemes gabals Rīgā, Ūnijas ielā. Zemes gabala platība 1 136 m2.

Piedāvājuma cena 204 480 Ls.

		Salīdzināmie īpašumi		
	Vērtējamais objekts	1	2	3
Pārdošanas cena, LS		148 400	309 232	204 480
Platība, m2	895	852	1 900	1 136
Cena, Ls/m2		174,18	162,75	180,00
Laiks		2008	Piedāvājums	Piedāvājums
Darījuma apstākļi		-5%	-15%	-15%
Tirgus tendences		-10%	-	-
Koriģētā cena, Ls/m2		148,06	138,34	153,00
Korekcijas koeficienti:				
Atrašanas vieta		-5%	-2%	-2%
Zemes gabala platība		3%	-10%	-5%
Apgrūtinājumi		-	-	-
Pārrēķina koeficients		-2%	-12%	-7%
Koriģēta vērtība, Ls/m2		145,1	121,74	142,29
Vidējā koriģētā m2 vērtība, Ls/m2	136,38			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, Ls	122 057			

Uzlabojumi, Ls	1 410
Zemes vērtība, Ls	122 057
Ēkas vērtība, Ls	43 338,75
Īpašuma vērtība, Ls	166 805,5

4.pielikums. Zemes nodokļa likmes 2010. gadā Igaunijā [46]

- a) nodokļa likme tiek izteikta procentos no zemes vērtības, kas tiek aplikta ar nodokli;
- b) ja zemes nodokļa likme ir dažādi atspoguļota atsevišķajā zonā, tad nodokļu likmes tiek atsevišķi atspoguļotas pēc rindām

Pašvaldības zemes nodokļa likmes 2010. gadā Igaunijā

Pašvaldības kods	Pašvaldības nosaukums	Vienotā likme (%)	Nodokļa likme aramzemēm, kuras tiek izmantotas lauksaimniecības produkcijas ražošanai un dabīgām ganībām (%)
105	Abja vald	2,2	1
112	Aegviidu vald	1,4	1
117	Ahja vald	2,4	0,8
122	Alajõe vald	2,4	2
126	Alatskivi vald	1,9	1
129	Albu vald	2,4	1,4
134	Ambla vald	2,5	2
140	Anija vald	2,4	1
143	Antsla vald	1,4	1
149	Are vald	2,3	1,2
154	Aseri vald	1,5	1
159	Audru vald	1,9	1
164	Avinurme vald	1,6	1,6
170	Elva linn	2	0,7
175	Emmaste vald	1,1	1,1
175	Emmaste vald	2,2	1,3
181	Haanja vald	1,7	1,7
183	Haapsalu linn	1,5	1,5
185	Haaslava vald	1,5	0,7
188	Halinga vald	1,8	0,8
190	Haljala vald	2,5	1,2
192	Halliste vald	2,5	1,3
195	Hanila vald	2	1,4
198	Harku vald	2,5	2
198	Harku vald	1	1
203	Helme vald	2,5	1,3
208	Hummuli vald	2,1	0,7
213	Häädemeeste vald	2,5	1,5

213	Häädemeeste vald	2	1,5
224	Iisaku vald	2,4	1
229	Illuka vald	1,5	1
234	Imavere vald	2,5	2
240	Juuru vald	2,2	1,5
245	Jõelähtme vald	0,7	1,1
245	Jõelähtme vald	1,3	1,1
245	Jõelähtme vald	2,5	1,1
248	Jõgeva vald	2	1,2
249	Jõgeva linn	2,5	0
251	Jõhvi vald	2,5	0
251	Jõhvi vald	2	2
257	Järva-Jaani vald	2,4	1,5
260	Järvakandi vald	2	2
270	Kaarma vald	2	2
272	Kadrina vald	2,1	1,3
277	Kaiu vald	1,9	1,3
279	Kallaste linn	1,6	
279	Kallaste linn	1,6	1,6
282	Kambja vald	1,5	1
285	Kanepi vald	2	1,2
288	Kareda vald	2,5	2
289	Karula vald	2	1
289	Karula vald	2	2
292	Kehtna vald	2,1	1,5
295	Keila vald	2	1,5
296	Keila linn	2	0
297	Kernu vald	2,5	1
301	Kihelkonna vald	0,8	0,8
301	Kihelkonna vald	2	1
303	Kihnu vald	2,5	2
304	Kiili vald	2,5	2
309	Kiviõli linn	1,8	2
314	Koeru vald	2,5	1,3
317	Kohila vald	2,4	1,7
320	Kohtla vald	2	2
322	Kohtla-Järve linn	2,5	0
323	Kohtla-Nõmme vald	2	
325	Koigi vald	2,3	2
328	Kolga-Jaani vald	2,5	2
331	Konguta vald	1,6	1
334	Koonga vald	2,5	1,2
337	Kose vald	2,5	2
342	Kullamaa vald	1,8	0,7
345	Kunda linn	1,5	
349	Kuressaare linn	1,5	2
353	Kuusalu vald	2,5	1
353	Kuusalu vald	1,2	1

Maģistra darbs „Nekustamā īpašuma nodoklis un tā aprēķināšanas kārtības īpatnības Latvijā un ārvalstīs” izstrādāts LU Ekonomikas un vadības fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autore: Aļona Goluboviča _____
(paraksts) (datums)

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: Dr.oec. Inga Būmane _____
(paraksts) (datums)

Recenzents: Dr. oec.doc. Sandra Jēkabsone _____
(paraksts) (datums)

Darbs iesniegts Grāmatvedības un audita katedra _____.

Metodiķe: Dagmāra Briede

Darbs aizstāvēts Valsts pārbaudījumu komisijas sēdē

_____ prot. Nr. _____ novērtējums _____

Komisijas sekretāre: Dr.oec., doc. Inta Millere _____