

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA APRĒĶINA ĪPATNĪBAS PAR ZEMI

Viens no ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajiem objektiem ir zeme.

Nekustamā īpašuma nodokļa likme par zemi līdz 31.12.2007. bija 1,5% no zemes vienības kadastrālās vērtības, no 01.01.2008. līdz 31.12.2009. – 1%, bet ar 01.01.2010. – 1,5%. Savukārt, ja nekustamā īpašuma nodoklis par zemes vienību ir aprēķināts jau kopš 2007.gada, tad par turpmākajiem gadiem nodoklim tiek piemērots nekustamā īpašuma nodokļa apmēra pieauguma ierobežojums 25%, pamatojoties uz likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” pārejas noteikumu 22. punktu.

2007.gadā tika apstiprināta no jauna izstrādātā kadastrālo vērtību bāze un līdz ar to no 01.01.2008. mainījās zemes vienību kadastrālās vērtības (ar 2008.gadu zemes vienībām kadastrālā vērtība pieauga apmēram 5 reizes, lauksaimniecības zemes vienībām – 2 reizes). Lai ierobežotu nekustamā īpašuma nodokļa krasu palielināšanos, 29.11.2007. tika pieņemti grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” un 18.12.2007. Ministra kabineta noteikumos Nr.495 “Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” normu piemērošanas kārtība”, kas stājās spēkā ar 01.01.2008. un no kuriem izriet, ka nekustamā īpašuma nodokļa apmērs atsevišķi par katru zemes vienību un katru ēku 2008., 2009., 2010.gadam nedrīkst pārsniegt iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto nodokļa apmēru (neņemot vērā atvieglojumus) vairāk kā par 25%. Tātad nodokļa administrācijai pēc nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aktualizācijas, ja nemainās nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, aprēķinātā nekustamā īpašuma nodokļa apmērs jāsalīdzina ar iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru.

Nereti rodas situācijas, ka nodokļa maksātājam un nodokļa administrācijai ir dažādi viedokļi nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanā par zemi, ja zemes vienība ir jaunizveidota vai tai ir mainīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis.

Jaunizveidota zemes vienība nozīmē, ka personai ir atjaunotas vai nodotas īpašuma tiesības uz zemes vienību. Savukārt, lai persona tiktu uzskatīta par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju par tādā veidā iegūtu zemes vienību, tai jābūt ierādītai (iemērītai) dabā.

Ja personai ir atjaunotas vai nodotas īpašuma tiesības uz zemes vienību 2008., 2009., 2010.gadā un par iepriekšējiem gadiem nekustamā īpašuma nodokli pašvaldība nav iekasējusi, respektīvi, minētās zemes vienības juridiskais statuss līdz īpašuma tiesību atjaunošanai vai nodošanai īpašumā bija pašvaldībai piekritoša zeme, kas nebija nodota lietošanā vai iznomāta - ar nekustamā īpašuma nodokli neapliekams objekts, pašvaldība nekustamā īpašuma nodokli par zemes vienību aprēķina pēc 1% likmes (2008., 2009.gads) no kadastrālās vērtības vai pēc 1,5% likmes (2010.gads), tā rezultātā nodokļa maksātājs nav apmierināts ar aprēķināto nodokļa apmēru. Kā minēts iepriekš, 2008. un 2009.gada zemes vienību kadastrālās vērtības ir krietni palielinātas, salīdzinot ar 2007.gadu.

Vienlaicīgi jāatzīmē, ka, mainot nekustamā īpašuma lietošanas mērķus taksācijas perioda laikā, ja tiek aktualizēta kadastrālā vērtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, tā ir piemērojama tikai ar nākamo taksācijas periodu un nekustamā īpašuma nodokļa likme bija 1% (2008., 2009.gads) vai 1,5% (2010.gads).

Tādējādi autori akcentē īpašu pētījumu nepieciešamību specifisko situāciju apkopošanai, izvērtēšanai un sagrupēšanai pamatotas nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas optimizēšanas bāzes izveidei.