



FICIL  
RAISE THE BAR!

Rīgā, 2024.gada 30. aprīlī  
Nr. 28/2024

**Finanšu ministrijas**  
**Nodokļu pilnveidošanas darba grupai**  
[pasts@fm.gov.lv](mailto:pasts@fm.gov.lv)  
[ilmars.snucins@fm.gov.lv](mailto:ilmars.snucins@fm.gov.lv)

**Ekonomikas ministrijai**  
[pasts@em.gov.lv](mailto:pasts@em.gov.lv)

*Par nekustamā īpašuma nodokli*

Ārvalstu investoru padome Latvijā (turpmāk – FICIL) novērtē ieguldīto laiku, veicot visaptverošu izvērtējumu par nekustamā īpašuma objektu aplikšanu ar nodokļiem. Balstoties uz apspriešanas projekta piedāvātajiem secinājumiem, **FICIL vēlas vārst uzmanību uz vairākiem faktoriem, kas būtu jāņem vērā turpmākā nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk – NĪN) pārskatīšanā.**

FICIL uzskata, ka **vispirms nepieciešams saprast kāds ir virsmērķis nodokļa pārskatīšanai.** Apspriešanas projektā ir minēti vairāki politiskie apakšmērķi, bet trūkst apraksta vai piedāvājuma par to, ko ar NĪN kā nodokļa instrumentu vēlamies panākt vai kādu uzvedību veicināt.

Pirmkārt, **jebkuras izmaiņas nodokļu sistēmā ir jāskata kompleksi.** Ieņēmumu samazināšanās vienā no pamata nodokļiem, radīs spiedienu uz citu nodokļu palielināšanu, taču skatīt katru nodokli nošķirti nav efektīvi. Nepieciešams sistemātisks skatījums uz nodokļu reformu, vispirms, nosakot mērķi un tad, skatoties kompleksi uz atsevišķiem nodokļiem, jo izmaiņas vienā noteikti radīs spiedienu citās jomās.

Jauna nekustamā īpašuma attīstīšana palielina pašvaldības NĪN ieņēmumus. Vienlaikus liela daļa no darbiniekiem, kuri strādās jaunizveidotajā darba vietā, var būt deklarēti citās pašvaldībās, un maksās ienākuma nodokļus tieši tur. Tā kā ienākuma nodoklis ir būtiskāka pašvaldības budžeta komponente nekā NĪN, pašvaldības var nebūt motivētas veicināt nekustama īpašuma attīstību savā teritorijā, ko FICIL novēro arī praksē. Šis arī norāda uz kompleksas pieejas nepieciešamību. Piemēram, vietās, kur aktīvi attīstās infrastruktūra, pašvaldības varētu saņemt daļu no uzņēmuma vai iedzīvotāju ienākuma nodokļa.

FICIL atbalsta, ka **nodokļu sistēmas sakārtošanas fokusam vajadzētu būt uz vienkāršošanu,** kas mazinātu administratīvo slogu valsts pārvaldē (pašvaldībās), kā arī samazinātu pārpratumu un kļūdu riskus, samazinot administratīvo slogu nodokļu maksātājam, kad tas cenšas saprast nodokļu aprēķinu un, kļūdu gadījumā, to pārsūdzot. Divi līmeņu kadastra vērtību sistēma, lai arī uz laiku līdz 2029.gadam, sarežģīs NĪN administrēšanu un var radīt lielāku neapmierinātību gan starp uzņēmējiem, gan sabiedrību kopumā.

FICIL arī saprot esošo situāciju ar kadastrālās vērtības noteikšanas problemātiku vairāku gadu garumā un aicina pārdomāt vai jauna NĪN sistēma būtu jābūvē uz sistēmas, kas nav sakārtota. Kadastra vērtību izmantošanas gadījumā NĪN vajadzībām, būtu racionāli ievest mehānismu,

kas ļautu pārrēķināt kadastra vērtības izlases kārtā acīmredzamo un pieradīto disproporciju gadījumā.

Piekrītam, ka tukšajiem nekustamajiem īpašumiem, kuri netiek apdzīvoti (dzīvošanai paredzēti mājokļi) vajadzētu piemērot tādu NĪN, kas veicinātu komersantus izmantot mājokļus tiem paredzētiem mērķiem. **FICIL ieskatā, šādu pašu nosacījumu būtu jāattiecina uz valsts un pašvaldībām piederošajiem īpašumiem, kas netiek izmantoti, apdzīvoti vai renovēti.** Lai arī 81. punkts min, ka jau tagad piemērots tāds normatīvais regulējums, lai veicinātu komersantus neturēt mājokļus neizmantotus, **FICIL ieskatā ir kritiski jāizvērtē normatīvā regulējuma efektivitāte sasniegt noteikto mērķi.** Tāpat aicinām veidot vienotu informācijas resursu vai datu bāzi, lai noteiktu, vai mājoklis tiek apdzīvots.

**FICIL iesaka pārskatīt arī esošo NĪN atvieglojumu vai atbrīvošanas sistēmu.** Atvieglojumiem jābūt tieši vēršot uz īpašuma statusu, stāvokli vai veiktajiem rekonstrukcijas darbiem (ieguldīto darbu). **FICIL atbalstītu nepieciešamību vērtēt atteikšanos no NĪN atbrīvojuma pašvaldību, valsts vai pašvaldību kapitālsabiedrību un kapitālsabiedrību, kuras sniedz regulējamās sabiedriskās, pakalpojumus, bet kuras veic arī komercdarbību.**

FICIL atbalsta energoefektivitātes veicināšanu un atvieglojumu noteikšanu ēkām ar augstu energoefektivitāti<sup>1</sup>. Tomēr šobrīd Latvijā ir daudz stingrāki noteikumi pēc kuriem tiek vērtēta ēku energoefektivitātes klase, tādēļ, mājokļi, kas citur Eiropā skaitītos A+ klases energoefektīvi, Latvijā nav. **Lai atvieglojumi sasniegtu mērķi un varētu tikt efektīvi piemēroti, FICIL aicinātu vispirms pārskatīt veidu un izrietošos kritērijus kā ēkas tiek klasificētas kā A+ klases energoefektīvas.** Kritērijus vai prasības būtu pēc iespējas jāsalāgo ar vidējām prasībām citur Eiropā.

FICIL ieskatā **nav atbalstāms viens no punktiem, kas minēts mērķī nr. 3 – “ekonomiskās attīstības veicināšana”, kas paredz pašvaldību lomu stiprināšanu.** Tāpat arī punktā 92. minēts, ka jāvērtē iespēja paplašināt pašvaldību tiesības piemērot papildlikmes lielākā apmērā un plašāk piemērot atvieglojumus, vienlaicīgi nodrošinot, ka komersantiem piešķirtie atvieglojumi tiek kvalificēti un uzskaitīti atbilstoši valsts atbalsta regulējumam. **FICIL aicina vairāk veidot valsts līmeņa vadlīnijas un noteikumus nosakot skaidru rāmi, kurā un, pēc kādiem kritērijiem pašvaldības var noteikt papildlikmes un izvairīties no, vēl lielāku, tiesību piešķiršanas pašvaldībām noteikt likmes.** FICIL ieskatā jau tagad pašvaldībām ir liela iespēja manevrēt ar likmēm un šobrīd tās atvieglojumus vai likmes piešķir nekonsekventi. Lielāka pašvaldību brīvība radītu vēl lielāku nenoteiktību un neskaidrību uzņēmumiem.

Papildinot, situācijā kurā “komersantiem piešķirtie atvieglojumi tiek kvalificēti un uzskaitīti atbilstoši valsts atbalsta regulējumam” **vajadzētu ieviest arī piemērotu datu pārvaldības un uzskaites sistēmu, kur uzņēmumi un arī valsts iestādes var sekot līdzi konkrēti izsniegtajiem atbalstiem,** lai nodrošinātu, ka netiek pārsniegts regulējumos noteiktais kopējais atbalsta apmērs. Savukārt, **piemērojot atbalstu vai atvieglojumus NĪN fiziskām personām, jāņem vērā arī personas likumdošanā noteikto saistību izpilde,** piemēram, vai persona nav uzturlīdzekļu nemaksātājs. Šādās situācijās nav samērīgi vai loģiski, ka persona var saņemt atbalstu NĪN, bet vienlaikus nemaksāt uzturlīdzekļus, kurus kompensē no valsts budžeta.

**FICIL ieskatā, būtu vērtīgi izvērtēt arī alternatīvas NĪN sistēmas, piemēram, izskatot Igaunijas modeļa piemērošanu Latvijā.** Jau 2023. gada vasarā Ekonomikas ministrija

---

<sup>1</sup> Mērķis nr. 4.

prezentēja vairākus (vismaz divus) alternatīvus NĪN scenārijus. No tā izrietošās diskusijās par NĪN tika skatīta iespēja izvērtēt alternatīvas sistēmas. Ja mērķis ir vienkāršošana un pārskatāmība, tad FICIL ieskatā, Igaunijas modelis ilgtermiņā izskatās piemērots. Igaunijas modelis ir pievilcīgs no vienkāršības viedokļa. Ne tikai vienkāršots darbs, kas jāiegulda aprēķinot NĪN, bet tas būtu arī daudz saprotamāks maksātājam. **Neskatoties uz to, vajadzētu vērtēt, vai kāds esošās sistēmas elements tomēr nav vērtīgs un saglabājams. Tāpat, protams, būtu jāaprēķina arī potenciālās ieņēmumu izmaiņas, ja NĪN sistēma tiktu pārskatīta.** NĪN piemērošana tikai zemei atrisinātu virkni citu jautājumu – privātpersonu apzinātu izvēli par labu patvaļīgai būvniecībai ar mērķi izvairīties no NĪN (kadastrāli neuzmērīta būve = faktiski atbrīvojums no NĪN), taču šis vairāk raksturīgi privātai apbūvei lauku apvidos, NĪN maksāšanu par dabā vairs neesošām būvēm (atbilstoši normatīvo aktu regulējumam NĪN jāmaksā līdz brīdim, kad būve tiek dzēsta no kadastra), NĪN maksāšanu par terasēm, lieveņiem, šķiet, ka arī bruģētiem piemājas laukumiem u.tml. Piemērojot NĪN tikai zemei, lai neradītu nelabvēlības fiskālās sekas, būtu vajadzīgs kompensēšanas mehānisms nodoklim no šobrīd būvēm noteiktās kadastrālās vērtības. Šajā sakarā jāpatur prātā, ka kadastrālās vērtības izmaiņas ietekmē arī citu ļoti plašu jautājumu loku, piemēram, publisku personu zemes nomu, publiskai personai piederošu zemesgabalu atsavināšanu, zemesgrāmatas nodevas, kapitāla pieauguma nodokli, uzturēšanās atļaujas, atlīdzības aprēķinu par zemesgabala apgrūtināšanu, grāmatvedības uzskaiti, t.sk. publiskajām personām u.tml.

Situācijā, ja tiek lemts palikt pie esošā modeļa un kadastrālās vērtības mainītos atbilstoši tirgus vērtībām, FICIL ieskatā būtu nepieciešama NĪN likmes pārskatīšana. **Ja pieņemam, ka jaunās kadastrālās vērtības ir maksimāli pietuvinātas tirgus vērtībām, tad tām būtu jāatspoguļo gan atrašanās vieta, gan arī zemei piekrītošas apbūves tiesības** (proti, jo vairāk var uzbūvēt, jo dārgāka zeme) – līdzīgi kā tas ir Igaunijā. Neatkarīgi no reformas, ar 2025.gadu būtu jāpanāk tas, ka NĪN gada pieaugums tiek ierobežots, lai panāktu noteiktību. Piemēram, Igaunijā tie ir 10% (maksimālais pieaugums gadā).

Ar cieņu

Tatjana Guņņajeva  
FICIL izpilddirektore

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU