

Sabiedrības līdzdalības ietvaros par Ministru kabineta noteikumu projektu “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam” (24-TA-2116) saņemti iedzīvotāju iebildumi, kuros kopumā tiek pausts viedoklis pret nekustamā īpašuma nodokļa palielināšanos, ko var izraisīt universālo kadastrālo vērtību izmaiņas, pret universālās kadastrālās vērtības izmantošanu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai atsavināšanas cenas un zemes likumiskās nomas maksas noteikšanā, kā arī pausti aicinājumi atbrīvot vienīgo mājokli no nekustamā īpašuma nodokļa un citi viedokļi attiecībā uz universālās vai fiskālās kadastrālās vērtības izmantošanu.

Jāuzsver, ka iepriekš minētie privātpersonu viedokļi tiešā veidā nav attiecināmi uz konkrētā projekta saturu, jo projekts noteic kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam un neattieksies uz nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu. **Kopumā jautājumi par nekustamā īpašuma nodokļa apmēru ir Finanšu ministrijas kompetencē.**

Vēršam uzmanību, ka Ministru kabineta noteikumu projekts “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam” 24-TA-2116 izstrādāts atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma regulējumam.

2024. gada 30. maijā Saeima pieņēma grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā un tā pārejas noteikumos¹ ir noteikta īpaša kārtība divu kadastrālo vērtību izmantošanai uz noteiktu pārejas periodu. Šis risinājums ļauj izvairīties no nekustamā īpašuma nodokļa iespējamā straujā pieauguma esošajos ekonomiskajos apstākļos un vienlaikus ļauj strādāt pie kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveides, nodalot divas kadastrālās vērtības.

Izmaiņas paredz, ka ar 2025. gadu tiek nošķirtas un ir spēkā divas kadastrālās vērtības - fiskālā un universālā, kas pastāvēs līdz brīdim, kad tiks pabeigta kadastrālo vērtēšanu regulējošo normatīvo aktu pilnveide un apstiprināta jauna kadastrālo vērtību bāze. Tādējādi, divas kadastrālās vērtības ir pagaidu risinājums kadastrālās vērtēšanas sistēmā. Jāuzsver, ka kadastrālās vērtēšanas pilnveides process tiek īstenots pakāpeniski un šobrīd tiek īstenots pirmais posms no trim. Turklāt kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidei ir nepieciešami ieguldījumi datu uzkrāšanas un apstrādes procesos.

Fiskālā kadastrālā vērtība atbilst šobrīd spēkā esošajai kadastrālai vērtībai, kas tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķināšanai un arī turpmāk likumā noteiktajā pārejas posmā tiks izmantota šiem mērķiem. Tā paliks līdzšinējā vērtību līmenī, balstoties uz nekustamā īpašuma tirgus situāciju 2012.-2013. gadā. Fiskālā kadastrālā vērtība ieviesta ar mērķi - neradīt sabiedrībai papildu finanšu slogu, ko varētu radīt būtiskas kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas.

Universālā kadastrālā vērtība ir aktualizētā kadastrālā vērtība, kas tiks pakāpeniski uzlabota vairākos etapos, pilnveidojot kadastrālās vērtēšanas metodiku un datu atbilstību (datu kvalitāti). Lai ievērotu Satversmes tiesas spriedumu² un tiktu nodrošināts taisnīgāks līdzsvars starp zemes īpašnieku un būvju īpašnieku tiesībām un interesēm, nenodalot vai zemes īpašnieks ir privātpersona, valsts vai pašvaldība, tā tiks izmantota zemes likumiskās lietošanas maksas noteikšanai, kā arī atsavināšanas cenas aprēķināšanai zemei piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai, ja atsavināmā zeme pieder privātpersonai³. Nepieciešamības gadījumā to var izmantot īpašumu atsavināšanai sabiedrības vajadzībām, kā arī citiem aprēķiniem, piemēram, grāmatvedībā un finanšu pārskatos, kas nav saistīti ar fiskālu ietekmi, piemēram, ar nodokļiem un nodevām.

Universālā kadastrālā vērtība ir noteikta, balstoties uz nekustamā īpašuma 2022. gada 1. jūlija tirgus datiem, nepārsniedzot 80% no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa. Ievērojot, ka kadastrālās vērtības Latvijā nav tikušas aktualizētas vairāk nekā 10 gadus un šā brīža kadastrālā

¹ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 43.¹ punkts un 50. punkts.

² Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedums lietā Nr. 2022-02-01 “Par likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmās, otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 42. panta trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam”.

³ Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma pārejas noteikumu 2. apakšpunkts.

vērtība tiek balstīta 2012. gada tirgus informācijā, universālā kadastrālā vērtība nodrošinās taisnīgāku un patiesāku priekšstatu par īpašuma vērtību.

Ilgstoši neaktuālas kadastrālās vērtības sniedz nepilnīgu informāciju par valstī esošo nekustamo īpašumu objektu vērtību, tādējādi negatīvi ietekmē investīciju piesaisti, teritoriju attīstību, un lēmumus par attīstības jautājumiem dažādās jomās.

Jāakcentē, ka Tieslietu ministrijas kompetencē ir izstrādāt Ministru kabineta noteikumu projektu “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam”, to balstot uz nekustamā īpašuma 2022. gada 1. jūlija tirgus datiem, nepārsniedzot 80% no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa, bet **jautājumi par nekustamā īpašuma nodokļa apmēriem, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķināšanai, ir citu tiesību aktu regulējuma jautājums, kuri ir Finanšu ministrijas kompetencē.**