



Tieslietu ministrija

Brīvības bulvāris 36, Rīga, LV-1536; tālr.: 67036801, 67036716, 67036721; fakss: 67210823, 67285575;
e-pasts: tm.kanceleja@tm.gov.lv; www.tm.gov.lv

Rīgā

24.11.2020. Nr. 1-18/3811

Uz 23.10.2020. iesniegumu
(TM reģ. Nr. 1-18/6825)

Latvijas Lauku tūrisma asociācijai
“Lauku ceļotājs”
lauku@celotajs.lv

Par nekustamo īpašumu kadastrālajām vērtībām

Tieslietu ministrijā ir saņemta Latvijas Lauku tūrisma asociācijas “Lauku ceļotājs” 2020.gada 23.oktobra vēstule (turpmāk – vēstule), kurā izklāstīta situācija nozarē pēc 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtas situācijas, kā arī pausts viedoklis par plānotajām nodokļu izmaiņām, ieviešot obligāto iemaksu minimumu par darba ņēmējiem un pašnodarbinātām personām un pausts viedoklis par kadastrālo vērtību pārskatīšanu, kā rezultātā pieaugs nekustamā īpašuma nodoklis, tādējādi radot nelabvēlīgo ietekmi uz lauku tūrisma nozari. Vienlaikus tiek norādīts uz nepieciešamību pašvaldībām piemērot 75% atlaidi nekustamā īpašuma nodoklim lauku tūrisma nozarē.

Tieslietu ministrija ir izvērtējusi vēstulē minēto un savas kompetences ietvaros sniedz šādu atbildi.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 16.augusta noteikumos Nr.474 "Tieslietu ministrijas nolikums" Tieslietu ministrijai noteikto kompetenci, jautājumi, kas skar sociālo iemaksu jautājumus, neietilpst tās kompetencē. Par minēto jautājumu jums jāvēršas Labklājības ministrijā, kas arī ir vēstules adresāts. Savukārt Tieslietu ministrijas kompetence kadastrālās vērtēšanas jomā ir tiktāl, ciktāl tās padotībā esošā valsts tiešās pārvaldes iestāde Valsts zemes dienests (turpmāk - Dienests) veic nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu.

Ņemot vērā minēto, informējam, ka projektētās kadastrālās vērtības, kuru aprēķinā paredzēts izmantot Ministru kabineta noteikumu projektā "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2022., 2023., 2024. un 2025. gadam" (turpmāk – noteikumu projekts) noteiktās kadastrālo vērtību bāzes, līdz 2020.gada 28.augustam bija nodotas publiskai apspriešanai, lai saņemtu sabiedrības ieteikumus un iebildumus. Atbilstoši Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra sēdes protokollēmuma Nr.7, 25.§ 4.punktā noteiktajam Dienestam ir dots uzdevums pēc jaunās kadastrālo vērtību bāzes publicēšanas izvērtēt izmaiņu nepieciešamību apstiprinātajā kadastrālās vērtēšanas metodikā un, ja izmaiņas nav saistītas ar datu kvalitātes jautājumiem, tad nepieciešamības gadījumā izstrādāt un veikt pilnveidojumus un attiecīgi pārskatīt projektētās vērtības. Ņemot vērā minēto un to, ka sabiedrības līdzdalības ietvaros tika saņemts ļoti liels ierosinājumu un iebildumu skaits, kā rezultātā tika saskatīta nepieciešamības kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošanai, noteikumu projekts vēl nav apstiprināts Ministru kabinetā.

Paskaidrojam, ka kadastrālā vērtēšana ir uz tirgus vērtības noteikšanas principiem balstīta masveida nekustamo īpašumu vērtēšana. Kadastrālo vērtību aprēķina automatizēti, izmantojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos objekta datus un atbilstošu vērtību bāzi. Bāzes vērtības tiek noteiktas, balstoties uz informāciju par nekustamo īpašumu tirgus cenām noteiktā laika posmā. Spēkā esošā kadastrālā vērtība noteikta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū 2012./2013.gadā, savukārt projektētā kadastrālā vērtība noteikta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū 2019.gada 1.jūlijā. Izstrādājot jauno kadastrālo vērtību bāzi, tika analizēta nekustamā īpašuma tirgus situācija valstī kopumā un atsevišķi katrā konkrētā vērtību zonā. Tā kā gandrīz visos nekustamā īpašuma segmentos šajā laika periodā bija vērojams cenu kāpums, tad projektētas kadastrālās vērtības, salīdzinot ar spēkā esošajām, ir pieaugušas. Informāciju par darījumiem, kas ņemti vērā aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības, var bez maksas aplūkot portāla Kadastrs.lv sadaļā "Elektroniskie pakalpojumi", sadaļā "Tematiskās kartes".

Vēršam uzmanību, ka kadastrālo vērtību palielinājums pats par sevi ietekmi nekustamā īpašuma īpašniekiem nerada. Kadastrālā vērtība ir tikai rādītājs, kas parāda lietu vērtību un ļauj tās salīdzināt savā starpā. Aktuālas kadastrālās vērtības, kas tuvinātas nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenim, ir svarīga zemes pārvaldības sastāvdaļa gan teritorijas attīstības plānošanai, gan mājokļu politikas plānošanai, gan tautsaimniecības attīstības novērtēšanai kopumā. Neskatoties uz to, kādām vajadzībām kadastrālo vērtību plānots izmantot, tai jābūt objektīvai un atbilstoši tirgus darījumu vērtībām, lai iegūtu objektīvu informāciju par īpašumu vērtībām valstī.

Vienlaikus vēlamies uzsvērt, ka kadastrālās vērtības pieaugums nenozīmē arī automātisku nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu. Tieslietu ministrs jau ir paudis nostāju, ka nevirzīs noteikumu projektu apstiprināšanai valdībā, kamēr nav garantiju, ka tiek ieviests neapliekamais minimums primārajam mājoklim un mazinātas nodokļu likmes komersantiem. Turklāt, ņemot vērā COVID-19 pandēmijas izraisīto krīzi, Tieslietu ministrija ir uzdevusi Dienestam sagatavot ziņojumu Ministru kabinetam par COVID-19 krīzes radīto ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu.

Papildus minētajam jānorāda, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2003.gada 29.aprīļa noteikumu Nr.239 "Finanšu ministrijas nolikums" 1.punktu, Finanšu ministrija ir vadošā valsts pārvaldes iestāde nodokļu politikas jomā, kas izstrādā un īsteno politiku nodokļu un nodevu sistēmas jomā. Tādējādi, par nodokļu likmēm un atvieglojumiem uzņēmējiem, ir atbildīga Finanšu ministrija, kura pēc jauno prognozēto kadastrālo vērtību bāzes publicēšanas, saskaņā ar Ministru kabineta 2019.gada 11.oktobra sēdes prot. Nr.47 1.§ doto uzdevumu, ir uzsākusi darbu pie samērīga nekustamā īpašuma nodokļa nodrošināšanas piedāvājumiem.

Valsts sekretāra vietiece
tiesību politikas jautājumos

L.Medina