



Jauns nekustamā īpašuma nodokļa regulējums Rīgā

**JURISTA
PADOMS**

2016. gada 1. janvārī ir stājušies spēkā Rīgas domes (RD) saistošie noteikumi¹ par nekustamā īpašuma nodokli (NiN) Rīgā, kas, salīdzot ar iepriekš spēkā esošo regulējumu, ir viesuši nozīmīgas izmaiņas.

Dzīvesvietas deklarēšanas prasības samazinātās NiN likmes piemērošanai

Sabiedrībā plašu rezonansi jau ir ieguvušas ziņas, ka, lai dzīvoklim saņemtu samazināto NiN likmi, tajā dzīvesvieta ir jādeklarē vismaz vienai personai. NiN pamatlīdzība, kas tiek piemērota, ja nav izpildījušies nosacījumi samazinātās likmes piemērošanai, ir 1,5% no īpašuma kadastrālās vērtības. Savukārt samazinātā NiN likme, kas var tikt piemērota, ir šāda:

- 0,2% no īpašuma kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 57 000 EUR;
- 0,4% no īpašuma kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 57 000 EUR, bet nepārsniedz 107 000 EUR;
- 0,6% no īpašuma kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 107 000 EUR.

Var būt gadījumi, ka vienam īpašumam tiek piemērotas vairākas samazinātās NiN likmes. Piemēram, ja īpašuma kadastrālā vērtība ir 120 000 EUR, tam tiks piemērotas visas trīs samazinātās likmes atbilstoši norādītajiem sliekšņiem (t.i., vērtības daļai līdz 57 000 EUR tiks piemērota 0,2% likme, vērtības daļai no 57 001 līdz 107 000 EUR tiks piemērota 0,4% likme, bet vērtības daļai no 107 001 līdz 120 000 EUR tiks piemērota likme 0,6%).

Lai fiziska persona savam dzīvoklim (kas atrodas ēkā, kas ir sadalīta dzīvokļa īpašumos) vai viena dzīvokļa dzīvojamai mājai saņemtu samazināto NiN likmi, attiecīgajā objektā ir jābūt deklarēta dzīvesvieta vismaz vienam Latvijas Republikas pilsonim vai nepilsonim.

Lai minētajos objektos NiN samazināto likmi saņemtu juridiska persona, nepieciešams, ka attiecīgajā objektā ir deklarēta dzīvesvieta vismaz vienam Latvijas Republikas pilsonim vai nepilsonim, kā arī attiecīgajam īres līgumam ir jābūt reģistrētam zemesgrāmatā.

Divu vai vairāku dzīvokļu mājām, kā arī nedzīvojamām ēkām, kurās atrodas dzīvošanai paredzētas telpas, bet kuras nav sadalītas patstāvīgos dzīvokļa īpašumos (t.i., dzīvokļiem nav atvērti atsevišķi nodaļējumi zemesgrāmatā), ir tādi paši nosacījumi NiN samazinātās likmes piemērošanai (t.i., dzīvesvietas deklarēšanas fakts konkrētā datumā, kā arī īres līguma reģistrācija zemesgrāmatā juridiskām personām). Tomēr, tā kā attiecīgie objekti nav sadalīti dzīvokļa īpašumos, nepieciešamais deklarēto personu skaits ir noteikts nevis uz konkrētu objektu skaitu (piemēram, vienu dzīvokli), bet gan uz dzīvojamās platības kvadrātmetru skaitu.

Tā 2016. gadā tiek uzskatīts, ka vienai dzīvesvietu deklarēšanai personai piekrīt 50 m² no mājas da-

1 Rīgas domes 2015. gada 9. jūnija saistošie noteikumi Nr. 148 „Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā”.
2 Rīgas domes 2012. gada 18. decembra saistošie noteikumi Nr. 198 „Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā”.



Jorens Jaunozols,
zvērinātu
advokātu
biroja
SORAINEN
jurists

Paaugstinātas NiN likmes sagaida tos, kuru īpašumā ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes vai kuru īpašumā veiktie būvdarbi nav noslēgušies laikus.

ļas, 2017. gadā — 40 m² no mājas daļas, bet 2018. gadā — 30 m² no mājas daļas. Minētais nozīmē, ka attiecībā uz dzīvokļa īpašumos nesadalītām ēkām galvassāpes ar dzīvesvietas deklarēšanu turpināsies arī nākamajos gados, jo platību apmērs, kurām tiks piemērota NiN samazinātā likme deklarēšanās gadījumā, pakāpeniski samazināsies.

Persona, kuras dzīvesvieta var tikt deklarēta īpašumā samazinātās NiN likmes saņemšanai, var būt arī citas Eiropas Savienības dalībvalsts, Eiropas Ekonomikas zonas valsts vai Šveices Konfederācijas pilsonis, kā arī persona, kas ir saņēmusi pastāvīgās uzturēšanās atļauju Latvijas Republikā, ar nosacījumu, ka šī persona ir deklarējusi savu dzīvesvietu Latvijā vismaz septiņus gadus pirms samazinātās NiN likmes piemērošanas. Šādas personas gan nav izslēgtas no NiN atvieglojumu (atlaides NiN summai) saņēmēju loka Rīgā. Tas nozīmē, ja, piemēram, persona nekvalificējas samazinātās NiN likmes saņemšanai, taču kvalificējas NiN atvieglojuma saņemšanai, persona saņems saistošajos noteikumos² noteikto NiN atvieglojumu, kas tiks rēķināts no pamata (1,5%) NiN likmes.

Paaugstināta NiN likme patvaļīgas un nepabeigtas būvniecības gadījumos

Paaugstinātas NiN likmes sagaida tos, kuru īpašumā ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes vai kuru īpašumā veiktie būvdarbi nav noslēgušies laikus. Turklāt attiecībā uz šādiem īpašumiem (t.sk. uz zemes gabaliem, kas atrodas zem attiecīgajām būvēm) nebūs iespējams saņemt NiN atvieglojumu.

Nekustamais īpašums vai tā daļa, kas netiek uzturēta atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai (t.i., tajā veikta patvaļīga būvniecība), tiks aplikta ar NiN likmi 3% apmērā. Turklāt paaugstināta likme var tikt piemērota visam nekustamajam īpašumam, kurā ir konstatēta patvaļīga būvniecība. Tādējādi, ja, piemēram, ēkā ir patvaļīgi uzbūvētas starpsienas, pastāv risks, ka 3% NiN likme tiks piemērota gan ēkai, gan zemes gabalam, uz kura atrodas ēka.

Savukārt būvei, kuras būvatļauja izsniegta pēc 01.07.2013. un kuras būvniecībā būs pārsniegts normatīvajos aktos noteiktais kopējais būvdarbu veikšanas ilgums (t.i., 5 vai 8 gadi), ar nākamā mēnesi pēc attiecīgā termiņa izbeigšanās līdz mēnesim, kad tiks parakstīts akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā, tiks piemērota NiN likme 3% apmērā no būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai būves kadastrālās vērtības atkarībā no tā, kura ir lielāka.

Savukārt būvēm, kurām būvatļauja izsniegta pirms 01.07.2013., paaugstinātā 3% NiN likme tiks piemērota, ja:

- būvatļaujas derīguma termiņš ir beidzies 31.12.2013., būve nav nodota ekspluatācijā un līdz 31.12.2014. būvatļauja nav tikusi atjaunota; vai
- būvatļaujas derīguma termiņš beidzies pēc 31.12.2013. un 12 mēnešu laikā pēc būvatļaujas derīguma termiņa beigām tā nav atjaunota vai būve nav nodota ekspluatācijā.

Minētās paaugstinātās NiN likmes tiks piemērotas un NiN pārreķins tiks veikts, sākot ar nākamā mēnesi pēc attiecīgas atzīmes izdarīšanas RD Vienotajā informācijas sistēmā.

NiN zemei vairs nebūs 1%; paaugstināta NiN likme nesakoptiem zemes gabaliem

Līdz ar jaunajiem RD noteikumiem zemei vairs nebūs piemērojama samazinātā NiN likme 1% apmērā, bet gan visos gadījumos tiks piemērota standarta likme 1,5% apmērā.

Turklāt papildus līdz šim esošajai praksei ar paaugstinātu NiN likmi aplikti vidi degradējošas būves jaunais regulējums paredz arī NiN likmes 3% apmērā piemērošanu zemes vienībai vai zemes vienības daļai, kas netiek uzturēta atbilstoši normatīvajos aktos (t.i., Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošajos noteikumos) noteiktajai kārtībai. Attiecībā uz šādām zemes vienībām (tāpat kā uz vidi degradējošām būvēm un zemi, kas atrodas zem tām) nebūs iespējams saņemt NiN atvieglojumu. **IP**

**JURISTA
PADOMS**

Materiāls tapis
sadarbībā ar

SORAINEN
ESTONIA LATVIA LITHUANIA BELARUS