

Nedienas ar nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu

Alisa Leškoviča, ZAB "SORAINEN", Zvērināta advokāte, nodokļi un muiža

25. Apr. 2016

<http://ibizness.lv/raksti/uznemuma-vadiba/juridiskie-padomi/nedienas-ar-nekustama-ipasuma-nodokla-aprekinu/8870>



Katra gada sākumā tiek saņemti "ilgi gaidītie" nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumi. Tomēr ne visi šī nodokļa maksātāji pievērš uzmanību paziņojumā norādītā aprēķina pareizībai, jo paļaujas, ka iestādes rīcība ir tiesiska un aprēķins ir pareizs.

Lai parādītu, ka nevajadzētu akli uzticēties visam, kas ir norādīts maksāšanas paziņojumos, gribu dalīties ar kāda nodokļa maksātāja pieredzi nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) aprēķinā par viņa īpašumā esošajām inženierbūvēm, kā arī sniegt īsu ieskatu, kā rīkoties, ja saņemts maksāšanas paziņojums ar nepareizi aprēķinātu NĪN.

Reiz dzīvoja...

Reiz dzīvoja NĪN maksātājs (sauksim viņu par Saulīti). Viņa īpašumā bija inženierbūves, kas jau bija tik senas, ka pēc Ministru kabineta (MK) [noteikumos Nr.182](#) "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu" iekļautās formulas tās jau sen bija uzskatāmas par pilnībā nolietotām (t.i., to faktiskais nolietojums pārsniedza 80%). Lai gan inženierbūves bija tik vecas, 01.12.2009. likumdevējs paziņoja, ka ar 01.01.2010. visas inženierbūves (ar dažiem izņēmumiem) būs apliekamas ar NĪN 1,5% apmērā. Tādēļ visām personām, kuru īpašumā ir inženierbūves, tās ir jāreģistrē kadastra informācijas sistēmā un ar 01.01.2010. jāsāk maksāt NĪN.

Saulītis tā arī izdarīja. Viņš pierēģistrēja savā īpašumā esošās inženierbūves kadastra informācijas sistēmā un sāka gaidīt NĪN maksāšanas paziņojumu. Kad tas atnāca, Saulītis saskuma. Aprēķinātais NĪN par vecajām inženierbūvēm bija tik liels, ka vai raudāt gribējās, bet neko darīt, bija vien jāmaksā. Tā pagāja vairāki gadi. Katru gadu

Saulītis saņēma NĪN maksāšanas paziņojumus par inženierbūvēm, dažas no kurām bija jau tik vecas, ka vairs nebija izmantojamas, bet lielais nodoklis par tām bija jāmaksā tik un tā.

04.08.2015. likumdevējs atkal izdeva jaunu likumu, ar kuru noteica, ka no 2017.gada nekustamā īpašuma kadastrālajām vērtībām ir jābūt 85% apmērā no tirgus vērtības, kas nozīmē, ka 2017.gadā Saulīša tāpat jau lielais NĪN aprēķins par vecajām inženierbūvēm pieaugs vēl vairāk. Saulītis sabēdājās un gāja meklēt palīdzību pie netālu dzīvojošā jurista. Pastāstīja Saulītis juristam, ka ik gadu saņem no pašvaldības maksāšanas paziņojumus ar tik lielu NĪN aprēķinu, ka vai pēdējais krekls ir jāpārdod, lai to samaksātu.

Jurists apskatīja maksāšanas paziņojumus un konstatēja, ka pašvaldības aprēķina NĪN, balstoties uz to nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību, kādu ik gadu aprēķina Valsts zemes dienests (VZD). Savukārt VZD jau kopš 2012.gada aprēķina inženierbūvju kadastrālo vērtību, piemērojot nepareizu formulu. Tādēļ Saulīša NĪN aprēķins jau vairākus gadus 3 reizes pārsniedz to, kādam tam būtu jābūt pēc likuma!

Proti, VZD kadastrālo vērtību inženierbūvēm vēl līdz šim (arī 2016.gadā) aprēķina pēc formulas, kas ir attiecināta uz [MK noteikumiem Nr.182](#), kas ir zaudējuši spēku. To vietā kopš 10.01.2012. ir spēkā [MK noteikumi Nr.48](#) "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi", kas paredz citu kadastrālās vērtības aprēķinu, kuru VZD nav ņēmis vērā (tāpēc nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un arī NĪN 3 reizes pārsniedz likumā noteikto).

Kas vainīgs?

Te varētu rasties loģisks jautājums – kas šādā situācijā ir vainīgs? VZD, kas aprēķināja inženierbūvju kadastrālās vērtības neatbilstoši likumā noteiktajam? Pašvaldība, kas sagatavo maksāšanas paziņojumu par attiecīgajā gadā maksājamo NĪN? Vai arī Saulītis, kas akli paļāvās, ka maksāšanas paziņojumā aprēķinātais NĪN ir pareizs un mēneša laikā to neapstrīdēja (kā paziņojuma noteikumos paredzēts)?

NĪN ir vienīgais nodoklis, par kura aprēķinu maksātājs (tāds kā Saulītis) pats nav atbildīgs. Atbilstoši [likumam](#) "Par nekustamā īpašuma nodokli" pašvaldība aprēķina un paziņo maksātājam NĪN, ņemot vērā VZD noteikto nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību. Tādēļ, ja nodokļa aprēķinā ir kļūdījusies pašvaldība vai VZD un kļūdas pieļaušanā nav vainojams maksātājs, tad šī kļūda nedrīkst radīt viņam nelabvēlīgas sekas. Tas izriet no Administratīvā procesa likuma [10.panta](#), saskaņā ar kuru privātpersona var pajauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa.

Tādēļ jautājums ir drīzāk par to, vai Saulītis ir vainojams, ka VZD ir nepareizi aprēķinājis nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības? Proti, vai Saulītim bija pienākums aktualizēt kadastra datus, ņemot vērā likumdevēja veiktos grozījumus kadastra vērtības aprēķināšanas tiesiskajā regulējumā?

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums uzliek par pienākumu kadastra subjektam, kas ir jebkurš nekustamā īpašuma īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs (arī Saulītis), ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā tikai gadījumos, ja mainīts nekustamā īpašuma sastāvs vai nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati (uz to norādīja arī Augstākā tiesa (AT)). Normatīvajos aktos ietvertā regulējuma izmaiņas nav uzskatāmas par nekustamā īpašuma objekta sastāva vai raksturojošo datu izmaiņām. Tādēļ nekustamā īpašuma īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam normatīvajos aktos ietvertā regulējuma izmaiņu gadījumā nav pienākuma aktualizēt nekustamā īpašuma kadastra datus.

Citādi ir, ja nekustamā īpašuma īpašnieks vai tiesiskais valdītājs pārbūvē nekustamo īpašumu vai daļēji vai pavisam to demontē, jo šādā gadījumā tam ir pienākums kadastra datus aktualizēt. Ja īpašnieks vai tiesiskais valdītājs šo pienākumu nepilda, tad tas pats ir vainojams, ka NĪN tiek aprēķināts nepareizi.

Aplūkotajā gadījumā mainījās vien tiesiskais regulējums, tādēļ Saulītis nav vainojams, ka VZD nepareizi aprēķināja kadastrālo vērtību. VZD bija pienākums veikt nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aprēķinu atbilstoši aktuālajiem tiesību aktiem. Prasīt no nodokļa maksātājiem (gan fiziskām, gan juridiskajām personām), lai tās zina kadastrālo vērtību aprēķinu formulas un regulējumu (kurš turklāt ir ļoti sarežģīts), kā arī seko, vai tāda specializēta valsts iestāde kā VZD pareizi veic kadastrālās vērtības aprēķinus, būtu nesamērīgi. Nodokļa maksātājiem ir tiesības pajauties, ka VZD kadastrālo vērtību aprēķina pareizi un saskaņā ar aktuālo tiesisko regulējumu.

Ko darīt, ja jūs saņēmat maksāšanas paziņojumu ar nepareizi aprēķinātu NĪN?

Pirmkārt, ir jāatceras vienkāršā patiesība, ka nav jāuzticas visam, kas rakstīts maksāšanas paziņojumos. Ja rodas aizdomas par to, ka jums aprēķinātais NĪN ir pārāk liels (vai kā citādi nepareizs), rūpīgi izpētiet maksāšanas paziņojumā atspoguļoto informāciju par NĪN un tā aprēķinu. Ja jūs konstatējat maksāšanas paziņojumā kļūdas (piemēram, pašvaldība ir piemērojusi nepareizo NĪN likmi, nav piemērojusi kādu atlaidi, ir piemērojusi papildlikmi, kurai jūs nepiekrītat, vai tml.), nekavējoties sazinieties ar

pašvaldību un / vai sniedziet pašvaldībā pieprasījumu pārskatīt maksāšanas paziņojumā norādītās NĪN summas pareizību. Atcerieties, ka maksāšanas paziņojums ir administratīvais akts, kuru apstrīdēt var 1 mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas (t.i., kad tas ir uzskatāms par jums paziņotu). Savukārt apstrīdēšana neaptur tā darbību (t.i., nodoklis tik un tā ir jāsamaksā maksāšanas paziņojumā norādītajos datumos).

Ja šī 1 mēneša laikā jums bija iespēja saprast, ka pašvaldība ir pieļāvusi kļūdu (t.i., piemērojusi nepareizu likmi, kļūdījusies aprēķinā, nav piemērojusi atlaides vai jūs nepiekrītat NĪN aprēķinam citu iemeslu dēļ), tad, neapstrīdot maksāšanas paziņojumu likumā noteiktā 1 mēneša laikā, vēlāk jūs, visticamāk, nevarēsiet prasīt pašvaldībai atmaksāt nepareizi aprēķināto NĪN, kā to ir norādījusi arī AT.

Ja VZD nepareizi aprēķinājis kadastrālo vērtību, situācija ir nedaudz sarežģītāka. Jau minēts, ka pašvaldības nosaka NĪN, balstoties uz VZD aprēķinātajām nekustamā īpašuma kadastrālajām vērtībām. Pašvaldības nav tiesīgas neņemt vērā VZD aprēķinātās kadastrālās vērtības vai tās patvaļīgi pārrēķināt. Tādēļ formāli maksāšanas paziņojums būs pareizs (lai gan no tiesiskā viedokļa tas būs prettiesisks, jo Saulīša situācijai līdzīgos gadījumos maksāšanas paziņojums būs uzskatāms par tādu, kas balstīts uz nepatiesu vai kļūdainu informāciju). Tādēļ, ja rodas aizdomas, ka maksāšanas paziņojumā norādītais NĪN aprēķins ir nepareizs, jo kadastrālā vērtība ir aprēķināta kļūdaini, iesakām vērsties pie juristiem (vai attiecīgās jomas speciālistiem) un / vai vērsties VZD ar lūgumu sniegt informāciju par kadastrālās vērtības aprēķinu. Konstatējot, ka VZD aprēķinā ir kļūda (kuras pieļaušanā jūs neesat vainojams), būtu jālūdz VZD veikt kadastrālās vērtības pārrēķinu, pēc tam jāvēršas attiecīgajā pašvaldībā ar lūgumu veikt NĪN pārrēķinu un atmaksāt pārmaksāto NĪN.

Kā atzinis AT Administratīvo lietu departaments, ja pašvaldība NĪN aprēķinam ir izmantojusi nepareizu kadastrālo vērtību, lai gan pie tās noteikšanas pašvaldība kā nodokļu administrācija nav vainojama, nodokļu maksātājam ir tiesības vērsties pašvaldībā ar lūgumu izdot labvēlīgu administratīvo aktu, ar kuru pašvaldība pārrēķinātu NĪN par periodu, kad aprēķinos ir tikusi izmantota nepareizā kadastrālā vērtība. Pašvaldībai ir pienākums izvērtēt pārmaksas esamību saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" [16.panta](#) 10.punktu, atbilstoši kuram nodokļu maksātājam ir tiesības prasīt pārmaksāto nodokli 3 gadu laikā pēc nodokļa likumā noteiktā maksāšanas termiņa.