

Valsts zemes dienesta
Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes
(izveidota, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora p.i.
O.Geitus-Eitvinas 2012.gada 20.aprīļa rīkojumu Nr.1-07/33)

PROTOKOLS

08.01.2016.

Nr.10-02/1

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

Sēde Nr.5

2015.gada 10.decembrī

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Aldis Rausis	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Olga Zeile	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Astra Kaļāne	Finanšu ministrija
Jānis Biernis	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Rita Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Skaris	Valsts zemes dienests
Māris Grīnbergs	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Elita Baklāne-Ansberga, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtēšanas attīstības un analīzes daļas vadītāja vietniece

Sēde sākas plkst.15:00

2. Darba kārtība:

- 2.1. Par vērtību noteikšanu nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām 2016.gadā un turpmākajos gados, kontekstā ar nodokļa pieauguma problemātiku un risinājumiem tā ierobežošanai
- 2.2. Par “Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcijā” uzdoto uzdevumu izpildes gaitu, problemātiku.

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

- 3.1. §. Par vērtību noteikšanu nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām 2016.gadā un turpmākajos gados, kontekstā ar nodokļa pieauguma problemātiku un risinājumiem tā ierobežošanai. G.Kalniņš iepazīstina ar jau Ministru kabinetā apstiprinātajām izmaiņām kadastrālo vērtību bāzē lauku īpašumiem 2016.gadā, 2017.gadā, kā arī sagaidāmajām izmaiņām jauno projektu daudzfunkcionālajām ēkām – daudzdzīvokļu mājām un savrupmāju īpašumiem, kam uz

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

2017./2018.gadu noteiks pēc tirgus atbilstošu vērtību bāzi. Vērš uzmanību uz to, ja lauku īpašumiem nodokļa pieauguma ierobežošanai Saeimā ir pieņemts risinājums, proti no 2016.gada nodokļa aprēķinam izmantos VZD noteiktu speciālo vērtību, tad jauno projektu mājokļiem, tas vēl jāatrod. Padomes locekļiem ieskicēja dažādus iespējamus risinājumus nodokļa sloga mazināšanai, kā piemēram, mainīt vai atteikties no progresīvās nodokļa likmes piemērošanas dzīvojamiem īpašumiem, noteikt vienotu likmi dzīvojamiem īpašumiem, noteikt nodokļa pieauguma ierobežojumu u.c.

- ❖ S.Šķiltere – kādi apsvērumi bija lauku zemēm speciālo vērtību balstīt pēc nekustamā īpašuma lietošanas mērķa nevis zemes lietošanas veida. Šobrīd sanāk, ka nodokļa pieauguma ierobežojums var attiekties arī uz mežsaimniecību zemēm un ūdenssaimniecību zemēm, ja zemes vienības platība pārsniedz tikai 3ha.
- ❖ G.Kalniņš –zemes uzskaites pēc tās dabiskajām īpašībām, ko raksturo zemes lietošanas veids, pārskatīšana valstī nav masveidā notikusi. Bieži lauku teritorijas, kurās iepriekš norādīta bija lauksaimniecības zeme, šobrīd jau ir “pārvērtušās” par apbūves zemēm, situācija dabā nav aktualizēta un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra IS) joprojām zemes lietošanas veids ir reģistrēts lauksaimniecības zeme.
- ❖ J.Valainis – iespējams jāvērtē zemes saimnieciskā izmantošana un nodokļa atvieglojums jāpiešķir tiem, kuri reāli nodarbojas ar lauksaimniecību.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – Kadastra IS zemes vienībām reģistrētie lietošanas mērķi ir aktuālāki dati nekā zemes lietošanas veidi, tāpēc šāds kritērijs tika izvēlēts.
- ❖ S.Šķiltere – saistībā ar izmaiņām daudzfunkcionālo - jauno projektu ēku vērtēšanā, vai uz 2017.gadu tiks paredzētas izmaiņas arī par rekonstruētajām/atjaunotajām ēkām.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – tās uz 2017.gadu nebūs, jo būvniecības procesa ietvaros šobrīd nav iespējams saņemt informāciju par ēkai veiktajām pārbūvēm. Ēkai veiktās rekonstrukcijas varēs ņemt vērā, kad tās tiks iestrādātas jaunajā Kadastra IS, kurā būs arī jauni vērtēšanas modeļi.
- ❖ S.Šķiltere – varbūt līdz tam ir iespējams pārskatīt vērtību bāzi šīm ēkām tikai “dārgajās” vērtību zonās, kā piemēram Rīgas centrs, kā arī ekskluzīviem īpašumiem, pārbūvētām muižām, pilīm, kuru apjoms nebūtu liels.
- ❖ R.Pētersone – no 2017.gada kultūrvēsturiskām ēkām, kurām fiziskais nolietojums būs mazāks par 30%, vairs netiks samazināta kadastrālā vērtība par 35 vai 45% atkarībā no pieminekļa statusa. Tādejādi kadastrālās vērtības šādām atjaunotām ēkām turpmāk pieaugs.
- ❖ S.Šķiltere – ierosina VZD tikties ar Rīgas būvvaldi, lai pārrunātu iespēju saņemt un analizēt ziņas par ēkai veiktajām rekonstrukcijām.

Padomes priekšsēdētāja aicina padomes locekļus sniegt viedokli par iespējamiem risinājumiem, problemātiku NĪ nodokļa politikā.

- ❖ A.Kaļāne – nākošajā gadā Finanšu ministrija ar sociālajiem partneriem sāks darbu pie 2017.gada valsts budžeta izstrādes, plānojot nodokļu pamatnostādnes izstrādi, kas ietvers arī NĪ nodokļa attīstību. Ekspertu ieskatā Latvijā nodokļu slogs uz NĪ nodokli ir pārāk mazs, līdz ar to tas turpmāk būtu tikai jāceļ. Pašvaldībām jāpaliek tiesībām pašām noteikt likmes likumā noteiktajā koridorā un to arī veiksmīgi jau šobrīd lielās pašvaldības izmanto. No progresīvās nodokļa likmes piemērošanas dzīvojamiem īpašumiem tuvākajos gados nav plānots atteikties, bet varētu pārskatīt summas, no kurām sākas progresīvās likmes. FM aicinās VZD sniegt atbalstu NĪ nodokļa politikas izstrādei turpmāk.

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – par iespējamiem risinājumiem nodokļa pieauguma ierobežošanā diskutējams arī nākošajā padomes sēdē, kad padome tiks detalizētāki iepazīstināta ar jauno kadastrālo vērtību bāzi 2017./2018.gadam, jo TM uzskata, ka jaunas izmaiņas kadastrālajās vērtībās nevar virzīt bez risinājuma īpašniekiem nodokļa sloga pieauguma ierobežošanai, līdzīgi kā šobrīd ir lauku zemei. Speciālo vērtību lauku zemei VZD noteiks ārpus Kadastra IS, taču tas nav piemērots risinājums speciālās vērtības noteikšanai turpmāk lielam objektu skaitam. Kā iespējamais variants būtu jaunajā Kadastra IS paredzēt divas vērtības – kadastrālā vērtība, ko izmantotu darījumiem, nomai utt., un kadastrālā vērtība NĪ nodoklim, kuru pašvaldības izmantotu nodokļa administrēšanai.
- ❖ S.Šķiltere – strādājot pie izmaiņām nodokļu politikā, jāņem vērā arī nosacījumi NĪ nodokļa prognozes sagatavošanai, jo 2016.gadā būs jāizdod jauni Ministru kabineta noteikumi un tajos var iestrādāt dažādus risinājumus sloga mazināšanai. Ja VZD varētu palīdzēt pašvaldībām modelēt nodokļa izmaiņas, tad tas būtu ļoti labi.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – līdz 2016.gada 1.aprīlim būs zināmas jaunās kadastrālās vērtības un kādas īpašumu grupas tās skars. Katrai pašvaldībai iespējamās nodokļa izmaiņas VZD nevarēs bezmaksas palīdzēt modelēt, jo tā rīcībā nav pietiekošu resursu. Ja būs nepieciešamas datu atlases un to apstrāde, tad tas būs maksas pakalpojums. VZD gatavs atbalstīt/piedalīties kopējas nodokļu politikas izstrādē valsts mērogā
- ❖ J.Biernis – nodokļa likmju koridora maiņa nav vēlama, jo tas vēl vairāk “sašķeltu” pašvaldības, ja līdzīgiem objektiem dažādās pašvaldībās piemērotu atšķirīgus nodokļa likmes.
- ❖ J.Valainis – nodoklim ir jābūt “instrumentam” objekta attīstības veicināšanai nevis sagraušanai.

Noslēdzot diskusiju, nolemts, ka par sagaidāmajām izmaiņām kadastrālo vērtību bāzē uz 2017./2018.gadu, VZD informēt padomes locekļus nākošajā padomes sēdē - 2016.gada marta vidū. Par iespējamiem risinājumiem nodokļa sloga ierobežošanai arī jārūnā nākošajā padomes sēdē.

3.2. §. Par „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcijā (turpmāk – koncepcija) uzdoto uzdevumu izpildes gaitu, problemātiku. G.Kalniņš padomes locekļus iepazīstina koncepcijā uzdoto uzdevumu izpildes gaitu – par būvju datu deklarēšanas sistēmas izveidi, par zemes izmantošanas noteikšanu, par vērtēšanas procesa pilnveidošanu un nomas informācijas iegūšanu.

Par būvju datu deklarēšanas sistēmas izveidi.

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – uzdevumu plānots ieviest ar jauna Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma un Kadastra IS izstrādi uz 2020.gadu, ja tam tiks piešķirti papildus finanšu resursi.

Par zemes izmantošanas noteikšanu

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – ņemot vērā, ka zemes izmantošanas noteikšanas ieviešana ir saistīta ar citu sistēmu izveidi un uzpildi - Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmu un Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmu, tad šī uzdevuma izpilde pavisam uz vēlāku laiku.

Par vērtēšanas procesa pilnveidošanu

- ❖ G.Kalniņš - uzdevums pamatā ir izpildīts, vienīgi uz vēlāku laiku ir atlikta detalizētāka sabiedrības iesaiste kadastrālo vērtību bāzes apspriešanas procesā, kas saistīta ar papildus finansējuma saņemšanu.

Par nomas informācijas iegūšanu

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – profesionālajām organizācijām LĪVA un LANĪDA VZD atkārtoti 2015.gada 7.decembrī nosūtīja vēstuli, lai tās sniegtu viedokli par gatavību piedalīties nomas

monitoringa pasākumā, pēc kā saņemšanas vērtēs vai nav jāstrādā pie citu koncepcijā minēto variantu risināšanas.

- ❖ J.Valainis – LĪVA nav vēl sagatavojusi atbildi, taču tirgus dalībnieku iesaiste nomas monitoringa sistēmā būtu apgrūtināša, jo viņiem piedalīšanās būtu brīvprātīga nevis obligāta. Šādam viedoklim piekrīt arī J.Biernis.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – Līdz ar to VZD būs jāmeklē citi risinājumi nomas informācijas iegūšanai. Saeimā ir iesniegti priekšlikumi grozījumiem likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” saistībā ar dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrāciju Elektroniskajā deklarēšanas sistēmā (EDS). Ja šāds priekšlikums gūtu atbalstu, tad iespējams varētu skatīties plašāk, ka visa veida īres līgumu informācija (arī par komercobjektiem, kas nepieciešama VZD) reģistrētos vienuviet – Valsts ieņēmumu dienestā (VID).
- ❖ A.Kaļāne – VID konceptuāli priekšlikumus likuma grozījumiem ir atbalstījis, taču ir nepieciešama sistēma, lai īres līgumos esošo informāciju varētu ērti apstrādāt. Tie nederētu PDF formātā.
- ❖ S.Šķiltere – priekšlikumi likuma grozījumiem ietvēra arī otru risinājumu, dzīvojamo telpu īres līgumus reģistrēt portālā www.latvija.lv.

Padomes locekļi vienojās, ka par nomas informācijas uzkrāšanu ir jāorganizē atsevišķa sanāksme, FM būtu atbildīgā, pieaicinot VARAM, TM un LPS pārstāvjus. VZD jāorganizē priekšlikums, kāda nomas informācija ir nepieciešama kadastrālās vērtēšanas vajadzībām.

4. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:

- 4.1. LPS sadarbībā ar Rīgas būvvaldi organizē tikšanos ar VZD par pilnībā rekonstruēto ēku, kas pielīdzināmas jaunām ēkām, identificēšanas iespējām un ziņu reģistrāciju Kadastrā.
- 4.2. Nākamajā padomes sēdē VZD iepazīstina ar kadastrālo vērtību bāzes projektu 2017./2018.gadam.
- 4.3. Nākamajā padomes sēdē padomes locekļi sniedz viedokli par ieteicamo risinājumu NĪ nodokļa pieauguma ierobežošanai kadastrālo vērtību pieauguma dēļ.
- 4.4. FM līdz 2015.gada februārim, pieaicinot VARAM, TM, LPS un VZD pārstāvjus organizē sanāksmi par visa veida īres un nomas līgumu uzkrāšanu valstī.

5. Nākamā padomes sēde plānota 2016.gada marta mēnesī.

Sēdi slēdz plkst.16:50

Sēdes vadītāja

E.Baklāne-Ansberga

Protokolēja S.Bindere