

NĪN likmju un atvieglojumu piemērošana, ja nekustamais īpašums tiek izmantots saimnieciskās darbības veikšanai

1. Likme un atvieglojumi

Saskaņā ar Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr.148 “Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.148) 3.punktu samazināto nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk – NĪN) likmi 0,2% – 0,6% apmērā no kadastrālās vērtības piemēro, ja dzīvošanai paredzētais nekustamais īpašums netiek izmantots saimnieciskās darbības veikšanai un izpildās nosacījumi par personu dzīvesvietas deklarēšanu nekustamajā īpašumā, kā arī ņemot vērā citus nosacījumus (piemēram, attiecībā uz dzīvokļa īpašumos nesadalītām mājām vai telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru lietošanas veids ir dzīvošana, pieņem, ka vienai personai piekrīt 30 m² no platības daļas).

Savukārt, ja dzīvošanai paredzētais nekustamais īpašums tiek izmantots saimnieciskās darbības veikšanai, piemēro pamatlíkmi 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības.

Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.109 “Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā” 8.punkts nosaka atvieglojumu piešķiršanas kārtību, ja nekustamais īpašums tiek izīrēts, iznomāts vai izmantots saimnieciskās darbības veikšanai – vispārējā gadījumā atvieglojumus nepiešķir par attiecīgo nekustamā īpašuma daļu, vienlaikus Finanšu departaments var pieļaut izņēmumus, ja atvieglojumu piešķiršana ir nepieciešama un saprātīga.

2. Saimnieciskā darbība

- 2.1. Fiziskās personas saimnieciskās darbības definīcijās likumā “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” (turpmāk – IIN likums. Definīciju sk. IIN likuma 11.panta 1.¹daļā) un likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” (turpmāk – NĪN likums. Definīciju sk. NĪN likuma 1.panta 4.daļā) ir atšķirības (būtiskākais – IIN likuma izpratnē dzīvojamā objekta izīrēšana dzīvošanai ir saimnieciskā darbība, bet NĪN likuma izpratnē – nav).
- 2.2. Papildus tam, IIN likuma 11.panta 1.³daļa noteic kritērijus, kuriem iestājoties fiziskās personas darbība kvalificējama kā saimnieciskā darbība (jāatbilst vismaz vienam):
 - 2.2.1. darījumu regularitāte un sistemātiskums (trīs un vairāk darījumi taksācijas periodā vai pieci un vairāk darījumi trijos taksācijas periodos);
 - 2.2.2. ieņēmumi no darījuma pārsniedz 14 229 un vairāk EUR taksācijas gadā, izņemot ienākumus no personīgā īpašuma atsavināšanas;
 - 2.2.3. darbības ekonomiskā būtība vai personas īpašumā esošo lietu apjoms norāda uz sistemātisku darbību ar mērķi gūt atlīdzību.
- 2.3. **NĪN likuma izpratnē par saimniecisko darbību ir uzskatāma:**
 - 2.3.1. dzīvojamā objekta iznomāšana citām personām jebkādam mērķim;
 - 2.3.2. tūristu vai atpūtnieku uzņemšana par maksu dzīvojamā objektā (t.sk. dzīvojamo telpu īslaicīga, sezonāla iznomāšana);
 - 2.3.3. preču ražošana, darbu izpilde, tirdzniecība, pakalpojumu sniegšana un cita veida darbība par atlīdzību (izņemot izīrēšana dzīvošanai) dzīvojamā objektā.

Lai noteiktu, vai par saimniecisko darbību ir uzskatāmas 2.3.2. un 2.3.3.apakšpunktā norādītās darbības, jāvērtē atbilstība IIN likuma kritērijiem, kuriem iestājoties fiziskās personas darbība ir kvalificējama kā saimnieciskā darbība (sk. 2.2.punktu).

2.4. NĪN likuma izpratnē par saimniecisko darbību nav uzskatāma:

- 2.4.1. dzīvokļa vai individuālās dzīvojamās mājas (mājas daļas) izīrēšana vai nodošana dzīvošanai;

- 2.4.2. telpu grupas, kuras lietošanas veids ir saistīts ar dzīvošanu (garāža, autostāvvietā, pagrabs, noliktava un saimniecības telpa) iznomāšana fiziskajai personai, kura to neizmanto saimnieciskajā darbībā.

3. Saimnieciskās darbības veikšanas vieta un struktūrvienība

- 3.1. Reģistrējot saimniecisko darbību, fiziskā persona norāda savu deklarēto dzīvesvietas adresi, kas ir uzskatāma par saimnieciskās darbības reģistrācijas adresi.
- 3.2. Persona norāda arī saimnieciskās darbības veikšanas vietu.
- 3.2.1. Ja saimnieciskās darbības veikšanas vieta ir personas deklarētā dzīvesvietas adrese, tad saimnieciskās darbības veikšanas vieta ir saimnieciskās darbības reģistrācijas adrese.
- 3.2.2. Saimnieciskā darbība var tikt veikta ārpus saimnieciskās darbības reģistrācijas adreses. Tādā gadījumā saimnieciskā darbības veikšanas vieta ir:
- tīmekļa vietne;
 - izbraukuma pakalpojums;
 - nekustamais īpašums, kas nav personas deklarētā dzīvesvieta. Persona norāda nekustamā īpašuma (ēkas, tās daļas vai inženierbūves) kadastra apzīmējumu, adresi un saistību ar personu:
 - objekts ir personas īpašumā;
 - objekta izmantošanai tā īpašnieki ir devuši piekrišanu (piemēram, nomas līgums).
- 3.3. Ja saimnieciskās darbības veikšanas vieta – nekustamais īpašums (ēka, tās daļa vai inženierbūve) – ir ārpus saimnieciskās darbības reģistrācijas adreses, personai tā jāreģistrē kā struktūrvienība.

4. Lietderība un samērīgums

Atbilstoši NĪN likuma 3.panta pirmajai daļai likmi 0,2% – 3% apmērā no kadastrālās vērtības nosaka pašvaldība savos saistošajos noteikumos, kurus tā publicē līdz pirmstaksācijas gada 1.novembrim.

Saistošajos noteikumos Nr.148 noteikts, ka nekustamajam īpašumam, kurā tiek veikta saimnieciskā darbība, piemēro likmi 1,5%.

Saskaņā ar NĪN likuma 3.panta devīto daļu nodokļa maksātājam ir jāpaziņo pašvaldībai par saimnieciskās darbības uzsākšanu un izbeigšanu NĪN objektos. Vienlaikus konstatējams, ka ne visi nodokļa maksātāji to izpilda, tādēļ Finanšu departaments sazinās ar nodokļa maksātājiem un aicina paziņot par saimnieciskās darbības veikšanu viņiem piederošajos mājokļos.

Ņemot vērā NĪN administrēšanai nepieciešamos resursus, kā arī, ievērojot tiesību normu saprātīgas piemērošanas principu, lai sasniegtu taisnīgāko un lietderīgāko rezultātu, nosakāms kritērijs, kuros gadījumos nebūtu saprātīgi piemērot likmi 1,5% – ja nodokļa maksātājs vai viņa ģimenes loceklis ir saimnieciskās darbības veicējs (fiziskā persona) un saimnieciskā darbība tiek veikta mājoklī, kas ir nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta. Šādā gadījumā nodokļa maksātājs deklarēto dzīvesvietu izmanto savām vajadzībām (dzīvošanai un saimnieciskās darbības veikšanai), turklāt var prezumēt, ka mājoklis vairāk tiek izmantots dzīvošanai.

Turpretī, ja nodokļa maksātāja deklarētajā dzīvesvietā saimniecisko darbību veic trešā persona (cita fiziskā vai juridiskā persona) vai saimnieciskā darbība tiek veikta mājoklī, kas nav nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta, likmi 1,5% piemēro par to platību, kurā tiek veikta saimnieciskā darbība.

Vienlaikus jāņem vērā izņēmuma gadījumi no iepriekšminētās kārtības. Piemēram, ja saimnieciskā darbība ir sociāli mazaizsargāto personu grupu aprūpe (personas ar invaliditāti aprūpēšana, bērna auklēšana u.c. – šādos gadījumos saimnieciskā darbība tiek reģistrēta, lai iegūtu pašvaldības līdzfinansējumu), likmi 0,2% – 0,6% piemēro visam mājoklim, jo pašvaldība ir izvirzījusi mērķi palīdzēt sociāli mazaizsargātām personu grupām.

Šobrīd Rīgas domes saistošajos noteikumos nav noteikta iepriekšminētā kārtība un izņēmuma gadījumi, bet nākotnē būtu atbalstāms tos ietvert Saistošajos noteikumos Nr.148, lai šī prakse ir nostiprināta ar ārējo normatīvo aktu, ir pieejama un saprotama nodokļa maksātājiem.

5. Iesnieguma izskatīšana

Iesniegumu izskata, ja dokuments ir pašrocīgi parakstīts un iesniegts klātienē vai nosūtīts, izmantojot pasta pakalpojumus, parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, nosūtīts, izmantojot oficiālo elektronisko adresi vai verificēto e-pastu.

Ja iesniegums nav iesniegts atbilstoši iepriekš minētajam (piemēram, e-pasta vēstule no neverificēta e-pasta), Finanšu departaments sazinās ar nodokļa maksātāju un lūdz novērst trūkumus.

6. Aprēķina/pārrēķina veikšana

Aprēķinu/pārrēķinu par 2025.gadu un turpmāk veic šādā kārtībā:

- 6.1. Saimnieciskā darbība tiek veikta mājoklī, kas **ir nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta:**
 - 6.1.1. Ja saimniecisko darbību veic pats nodokļa maksātājs vai nodokļa maksātāja ģimenes loceklis (saimnieciskās darbības veicējs, kas nav juridiskā persona), tad likmi 0,2% – 0,6% piemēro visam mājoklim.
Izņēmumi no šī apakšpunkta ir noteikti 6.3.1., 6.3.2.apakšpunktos.
 - 6.1.2. Ja saimniecisko darbību veic trešā persona (t.sk. gan fiziskā persona, gan juridiskā persona, piemēram, nodokļa maksātājam vai citai personai piederoša SIA, IK u.c.), tad likmi 1,5% piemēro par to platību, kas noteikta nomas līgumā (ja nav nomas līguma, tad par to platību, kuru norāda nodokļa maksātājs), bet par pārējo platību piemēro likmi 0,2% – 0,6%.
Ja nodokļa maksātājs nesniedz informāciju par izmantojamo platību, tad likmi 1,5% piemēro visam mājoklim.
Izņēmumi no šī apakšpunkta ir noteikti 6.3.2. – 6.3.5.apakšpunktos.
- 6.2. Saimnieciskā darbība tiek veikta mājoklī, kas **nav nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta:**
 - 6.2.1. Neatkarīgi no tā, kurš veic saimniecisko darbību, likmi 1,5% piemēro par to platību, kas noteikta nomas līgumā (ja nav nomas līguma, tad par to platību, kuru norāda nodokļa maksātājs), bet par pārējo platību piemēro likmi 0,2% – 0,6%.
Ja nodokļa maksātājs nesniedz informāciju par izmantojamo platību, tad likmi 1,5% piemēro visam mājoklim.
Izņēmumi no šī apakšpunkta ir noteikti 6.3.2. – 6.3.5.apakšpunktos.
- 6.3. Saimnieciskā darbība tiek veikta mājoklī, **neatkarīgi no tā, vai tā ir nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta:**
 - 6.3.1. Ja saimnieciskās darbības veids ir brīvo juridisko profesiju pārstāvju (advokāti, notāri, tiesu izpildītāji, maksātnespējas administratori) pakalpojumi, tad likmi 1,5% piemēro par to platību, kas noteikta nomas līgumā (ja nav nomas līguma, tad par to platību, kuru norāda nodokļa maksātājs), bet par pārējo platību piemēro likmi 0,2% – 0,6%.
 - 6.3.2. Ja saimnieciskās darbības veids ir tūristu mītnes pakalpojumi, tad likmi 1,5% piemēro par to platību, kas reģistrēta Tūrisma nodevas administrēšanas atbalsta informācijas sistēmā, bet par pārējo platību piemēro likmi 0,2% – 0,6%.
Ja nodokļa maksātājs nav reģistrējis tūristu mītni Tūrisma nodevas administrēšanas atbalsta informācijas sistēmā, tad Finanšu departaments nosūta aicinājumu veikt tūristu mītnes reģistrāciju.

- 6.3.3. Ja nodokļa maksātājs (fiziskā persona) iznomā mājokli juridiskajai personai un juridiskā persona izīrē mājokli citai fiziskajai personai dzīvošanai, tad likmi 0,2% – 0,6% piemēro visam mājoklim.
- 6.3.4. Ja saimnieciskās darbības veids ir sociāli mazaizsargāto personu grupu aprūpe, tad likmi 0,2% – 0,6% piemēro visam mājoklim.
- 6.3.5. Ja mājoklī ir reģistrēta struktūrvienība, bet nodokļa maksātājs norāda, ka mājoklī netiek veikta saimnieciskā darbība, tad Finanšu departaments nosaka termiņu līdz trim mēnešiem, kura laikā nodokļa maksātājam ir jāmaina vai jāizslēdz mājokļa adresi no Nodokļu maksātāju struktūrvienību reģistra.
Šis apakšpunkts neattiecas uz 6.1.1.apakšpunktu.
- 6.4. Likmi par mājokli piemēro ievērojot Saistošo noteikumu Nr.148 3.2.1., 3.2.2.apakšpunktu nosacījumus.
- 6.5. Atvieglojumus par mājokli piešķir, ja mājoklim piemērota likme 0,2% – 0,6%, bet nepiešķir, ja mājoklim piemērota likme 1,5%.