

Prasa trīskāršu nodevu



Lai arī SIA *Positivus* ir iegādājies tirdzniecības telpu, kur ierīkojis bērnu veikalu, valsts no uzņēmuma vēlas piedzīt nodevu nevis 2%, bet 6% apmērā, ko parasti piemēro dzīvokļu iegādes darījumā, sašutumu par šādu soli neslēpj SIA *Positivus* saimnieks Artūrs Korsaks un uzņēmuma valdes locekle Ingrida Korsakiene.

Prasa maksāt trīs reizes lielāku valsts nodevu

Valsts vēlas no SIA Positivus valsts nodevu 6%, nevis 2% apmērā no darījuma summas par nopirkto tirdzniecības telpu reģistrāciju zemesgrāmatā; uzņēmējs taisnību meklē Augstākajā tiesā

«Esmu pārsteigta par zemesgrāmatas vēlmi iekāsēt trīs reizes lielāku valsts nodevu, nekā biju rēķinājusies, turklāt manā rīcībā nav brīvu 14 800 eiro, ko samaksāt, par 370 000 eiro no a/s Reverta meitaskompānijas SIA NIF Komercīpašumi nopirkto 342,8 m² nedzīvojamu telpu – komercplatības reģistrāciju zemesgrāmatā,» DB sašutumu pauž SIA Positivus valdes locekle Ingrida Korsakiene. Pārsteigt ir šo situāciju ir arī a/s Reverta juristi. «Šobrīd gaidām Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēnumu par zemesgrāmatas atteikumu reģistrāt, iegādāto nekustamo ipašumu – komercielpas daudzfunkcionālās ēkas pirmajā stāvā ar valsts nodevas likmi 2% apmērā no darījumu summas, kas jau ir samaksāta,» tā jautājušu, kādi soļi ir sperti, atbild I. Korsakiene. Vīpa nevajavojas samierināties ar šo situāciju un tuvākajā laikā sola iesniegt sūdzību tieslietu un, iespējams, arī ekonomikas ministriem.

Prasa 6% nodokli

Domstarību sakne ir pērn 29. oktobrī valdības sēdē izdarītie grozījumi, kuri atcēla grievest valsts nodevai ipašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā, vienlaikus paredz, ka pārdomot dzīvokļu komercstruktūrām, valsts nodeva būs 6% apmērā no dzīvokļa ipašuma vērtības. Tieši tās autocites uz minēto, zemesgrāmatu tiesnesi 28. jūlijā atteikuši nekustamā ipašuma reģistrāciju, lūdzot piemakāt starpību – 14 800 eiro, jo SIA Positivus bija samaksājusi valsts nodevu 7400 eiro jeb 2% no darījuma summas. Positivus savu pozīciju balstīta uz



Db 02.12.2013.
«Noplēš» griestis nodevai
Jānis Šķēle
Ierakstīšanai zemesgrāmatā, sadārdzīnāties lielo investīciju projekti un var rasties domstarpības par to, kādā valsts nodeva iet lāpiemēro.

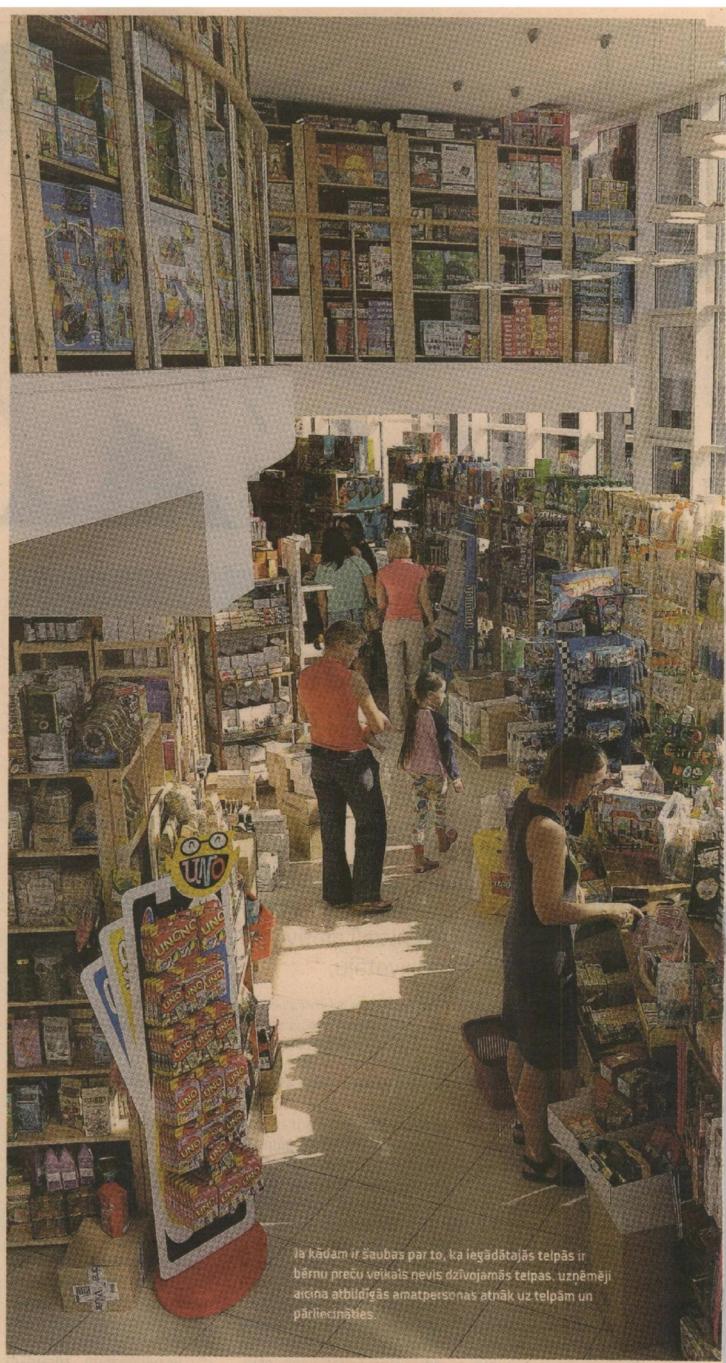
un restrukturācijas daļas vadītājs Rolands Neilands. Viņš atgādina, ka, valsts nodevas būtisks palīelinājums no 2% līdz 6% tieši dzīvokļa ipašumam tika pamatojis ar to, lai pieciņi būtu fiziskas, nevis juridiskas personas – spekulanti un banku meitaskompānijas. «Tagad šķiet, ka šo paugurstīnāto nodevu piemēro nevis tikai par dzīvokļa ipašumu, bet par jebkuru telpu – veikalui, nolikatvai pārdošanai juridiskai personai biznesa veikšanai, lai palīelinātu valsts budžetu iepēmumus,» norāda R. Neilands. Viņš vērt uzmanību arī uz L. Kucinas parakstīto skaidrojumu minēto «ievieš valsts nodevas diferenciāciju atkarībā no iegūstamā nekustamā ipašuma ietōšanas veida». «Valdības noteikumi par būvju klasifikāciju paredz, ka gan būves, gan arī telpas klasificē atbilstoši ietōšanas veidam un arī atkarībā no tā tiek apreķināts ne-

kustamā ipašuma nodoklis.» Vēl vienu telpu diferencēšanu pēc ietōšanas veida min R. Neilands. Viņš arī nenoliedz, ka dzīvokļa ipašuma jēdziens var būt ļoti plaši interpretējams – ar to var saprast tikai dzīvokli kā tādu, var arī ar to apzīmēt jebkuras ar dzīvokli saistītā telpas – nolikavu, pagrabu utt. Ja vadās pēc atsevišķu zemesgrāmatu tiesnešu mēraukla, tad Rīgas centrālajās ielas, kur vairums ēku pirmajā stāvā ir sabiedriskās ēdināšanas, tirdzniecības un klientu apkalpošanas iestādes, šo telpu pārdošana jāapliek ar 6% zemesgrāmatas nodevu. «Valsts vienotajā datorizētā zemesgrāmatā diskusijās par valsts nodevas apmēru jautājumā par nedzīvojamās telpas vai tirdzniecības telpas, kas nav dzīvokļa ipašums, nodevas apmēru ir atbilde, ka tā jāmaksā 2% apmērā, par ko iestājas arī SIA Positivus. Tātad publiski

zemesgrāmatu pauž vienu, bet individuālu atsevišķi tiesneši piemēro citu nodevas likmi,» teic R. Neilands.

Loģisks trūkums

«Kā tas nākas, ka, pērkot telpas atsevišķi stāvōs ēkās, jaun maksāt 2% lielu zemesgrāmatu nodevu, bet tājās, kuras ir daudzfunkcionālās, par tādu pašu tirdzniecības platību prasa jau 6% lielu nodevu. Vai tas ir valsts uzstādījums vai vienākās pārcentīgu ierēdu un viņu priekšnieku vēlme izkalpoties?» sašutuši SIA Positivus saimnieks Artūrs Korsaks. Ja būtu zinājis, kādā situācijā nodoklis, viņš uzezīt būtu meklējis atsevišķi stāvošu ēku, nevis ielaišies darījumā, kur pirms stāvs ir komercplatības, bet virs tiem ir dzīvokļi. «Kas noteik situāciju, kur daudzstāvu māja vienā kāpņutelpā, piemēram, ir dzīvoklis, kurā reāli dzīvo cilvēki, bet turpat



Iā kādam ir saubas par to, ka iegādātājās telpās ir bēmu precu veikals nevis dzīvījamās telpas. Uzņēmēji aicina atbildīgās amatpersonas atrāv uz telpām un piedāvāties.

līdzās tajā pašā kāpņutelpā – otrs, kurā atrodas kompānijas birojs un tas pieder šim pašam uzņēmumam?» jauta A. Korsaks. Šāda situācija, pēc viņa novērojumiem, nebūt neliecina par deklarēto valsts labvēlīgo uzņēmējdarbības vidi un nebūt neliecina tukšo telpu nonākšanu zinošu izmantotā rīcībā. R. Neilands gan brīdīna, ka, pērkot nedzīvojamās telpas, var piemērot šo pašu valdības noteikumu 16. punktu minēto – «citos gadījumos, kas nav minēto šo noteikumu 5. un 14. punktā, valsts nodevu par ipašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā nosaka 28,46 eiro. Faktiski, izstrādājot valdības noteikumu jaunu redakciju, ir pieļauta rupja juridiskās tehnikas klūda – ja iepriekš noteikumu 5. punkts attiecas uz pilnīgi vienīm ipašumiem, tad tagad tas attiecas tikai uz konkrētiem ipašumiem, ko iegādājas kon-



krēta veida pircēji. «Ja tulko
tikai gramatiski, kā to dara at-
sevišķi zemesgrāmatu tiesneši
attieciņā uz dzīvokļa īpašuma
jēdzienu, tad visiem ciemim īpa-
šumiem, piemēram, dzīvok-
ļiem, ko pērk fiziskas personas,
ir piemērojama nodeva 28,46
eiro apmērā. Dizē, kā reāgētu
zemesgrāmatu tiesneši, ja pēk-
šņi visas fiziskās personas par
dzīvokļu iegādi maksātu nevis
2% no darījuma summas, bet
28,46 eiro? Jānorāda, ka viņi to
darītu pilnīgi tiesiski,» kāzusu
rāda R. Neilands.

Runa par dzīvokļiem

Grozījumus valdības notei-
kumos par valsts nodevas ap-
mēru sagatavoja Tieslietu mi-
nistrija, un tie pieņemti, kad
tieslietu ministri bija Jānis
Bordāns, kurš gan minētajā
situācijā nejemas spriest, kam
taisnība, jo ar to jānodarbojas
tiesai. «Situācijas var būt joti

dažādas, piemēram, nedzivoja-
mās komercplatības ir ierakstī-
tas zemesgrāmatā kā dzīvokļa
īpašums,» kā vienu no iespē-
jamiem klūpšanas akmeņiem
min J. Bordāns. Viņš arī uz-
sver, ka ideja par zemesgrāma-
tas nodevas trīskārtu paau-
stīnāšanu bija vērsta uz to, lai
komercsabiedrības (arī banku
meitaskompānijas) neiesaistītu-
tos dzīvokļu pirkšanā un pēc
tam nelaistu tos tirgū, tādējādi
mākslīgi uzturot ekonomiski
neadekvāti augstas cenas un to
kroplojot, vienlaikus atvieglo-
jot fiziskajām personām iegā-
dāties šos dzīvokļus. «Valdībai
vajadzēja veikt šo intervenci –
regulēšanu – nekustamo īpa-
šumu segmentā, un tā arī tilka
izdarīts,» tā J. Bordāns. Viņš
gan atzina, ka ar grozījumiem
nav bijusi ideja par augstākas
valsts nodevas noteikšanu tieši
pērkot komercplatības.

Māris Kirsons