



Nekustamā īpašuma nodoklis

Publicēts: 21.04.2020.

Atjaunināts: 22.05.2020.



NĪN aprēķināšanu Latvijas Republikā regulē [likums "Par nekustamā īpašuma nodokli"](#), tas ir, šis nodoklis nav pašvaldības iegriba, kā daudzi uzskata.

Taču pašvaldībai ir tiesības, pieņemot saistošos noteikumus (kas tiek publicēti līdz pirmstaksācijas gada 1. novembrim), noteikt NĪN likmi 0,2% - 3% apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, kā arī samazinātās likmes – no 0,2% līdz 0,6% piemērošanu noteiktiem dzīvošanai paredzētiem nekustamā īpašuma objektiem.

Tā kā aptuveni 85% rīdzinieku dzīvo tipveida dzīvokļos, viņu mitekļiem nodoklis tiek aprēķināts pēc šādām likmēm:

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

Tāpat jānorāda, ka par zemi, tostarp zem daudzdzīvokļu mājām, nodoklis tiek aprēķināts 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības.

aprēķināts no nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības pēc stāvokļa taksācijas gada 1.janvārī. Konkrētā nekustamā īpašuma objekta kadastrālo vērtību iespējams bez maksas uzzināt portālā www.kadastrs.lv.

Ja dzīvoklis ir tukšs – uzreiz 1,5% no kadastrālās vērtības



Vienkāršs noteikums: lai dzīvokļa īpašumam varētu piemērot samazināto nodokļa likmi (0,2% - 0,4% -0,6% likmi), dzīvokli jābūt deklarētam vismaz vienam iedzīvotājam, kas atbilst šādām prasībām:

- personai jābūt kādam no šiem statusiem: Latvijas pilsonis, Latvijas nepilsonis, citas ES dalībvalsts pilsonis, Eiropas Ekonomiskās zonas valsts pilsonis, Šveices konfederācijas pilsonis vai persona, kas saņēmusi pastāvīgās uzturēšanās atļauju Latvijā.
- konkrētajā adresē personai jābūt deklarētai taksācijas gada 1. janvārī plkst. 00.00. Ārzemniekam papildus nosacījums - Latvijā jābūt deklarētam uz tā taksācijas gada 1.janvārī, kas ir bijis 7 gadus atpakaļ. Norādītās prasības neattiecas uz bērniem, kas ir jaunāki par 7 gadiem.

☞ Galvenais: ja dzīvoklī nav deklarēts neviens iedzīvotājs, tad samazinātās likmes vietā tiks piemērota likme 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības.

Piemēram. Dzīvoklis ar kadastrālo vērtību 20 000 eiro. Ja dzīvoklī ir deklarēts vismaz viens cilvēks, tad nodoklis sastāda 40 eiro gadā. Pretējā gadījumā NĪN sastāda 300 eiro. Atšķirība – 260 eiro gadā.

Dzīvoklim ar kadastrālo vērtību 50 000 eiro skaitļi ir vēl pārsteidzošāki. Ja dzīvoklī ir deklarētas personas – 100 eiro gadā, ja nav – 750 eiro. Atšķirība – 650 eiro gadā.

Vienkāršākais, kas rīdziniekiem jādara, lai tiktu piemērota samazinātā nekustamā īpašuma nodokļa likme, ir jānodrošina, lai dzīvokļa īpašumā uz taksācijas gada 1.janvārī būtu deklarēta vismaz viena persona. Ja deklarējas īpašumā pēc 1.janvāra, tad tikai nākamajā gadā nodokli varēs maksāt pēc samazinātās likmes.

Saskaņā ar Rīgas domes statistiku visvairāk nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi tiek piešķirti ģimenēm ar bērniem. Runa ir nevis par samazinātām nekustamā īpašuma nodokļa likmēm, bet par atvieglojumiem 50%, 70% un 90% apmērā, ko pašvaldība piemēro aprēķinātajam nodoklim. Piemēram, pašlaik nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi ģimenēm ar bērniem sastāda aptuveni pusi no visu atvieglojumu apjoma jeb 3,36 miljonus eiro. Kopā atvieglojumi piemēroti 39 877 ģimenēm ar bērniem.

☞ Atvieglojumi ģimenei ar vienu bērnu ir 50% no aprēķinātās NĪN summas, ģimenei ar diviem bērniem – 70% no aprēķinātās NĪN summas, bet ģimenei ar trīs vai vairāk bērniem – 90% no aprēķinātās NĪN summas.

Nosacījums atvieglojumu saņemšanai - īpašumā uz taksācijas gada 1.janvāri ir jābūt deklarētam vismaz vienam no vecākiem kopā ar bērniem.

Svarīgi, ka atvieglojumus var saņemt ne tikai ģimenes ar bērniem vecumā līdz 19 gadiem – tas ir tās, kuru bērni mācās skolā, bet arī ģimenes ar bērniem vecumā līdz 24 gadiem – ja viņi iegūst izglītību vispārējā, profesionālajā, augstākā vai speciālajā mācību iestādē, pilna laika klātienes programmā.

Līdz ar to, ja mūsu iepriekš apskatītajos piemēros, t.i. dzīvokļos, kuru kadastrālā vērtība sastāda 20 un 50 tūkstošus eiro, būtu deklarēts viens bērns (kam noteikti jābūt nodokļu maksātāja vai tā laulātā pašu bērnam vai aizbildnībā esošam) tad nodokļu maksātājam būtu iespēja saņemt NĪN atvieglojumu 50% apmērā.

Dzīvoklim, kura kadastrālā vērtība ir 20 tūkstoši eiro, no aprēķinātajiem 40 eiro NĪN būtu jāsamaksā 20 eiro.

Savukārt dzīvoklim, kura kadastrālā vērtība ir 50 tūkstoši eiro, NĪN būtu 50 eiro aprēķināto 100 eiro vietā. Ievērojiet, ka šis atvieglojums attiecas arī uz nodokli par zemi, kas atrodas zem mājas.

Tāpat ir iespējamas nelielas juridiskas viltības. Piemēram, pāris, kas stājies likumīgā laulībā, kuram ir divi bērni un kuram pieder divi dzīvokļi, no kuriem viens, pieņemsim, ir mantots no vecmāmiņas (pieņemot, ka kāds no ģimenes locekļiem - mamma, tētis vai bērns ir vecmāmiņas dzīvokļa īpašnieks). Skaidrs, ka mantotajā vecmāmiņas dzīvoklī noteikti jādeklarējas kādam no ģimenes locekļiem, piemēram, mammai, lai par to tiktu piemērota samazinātā likme (0,2% līdz 0,6%).

Turpretim, lai saņemtu NĪN atvieglojumus būtu rūpīgi jāapsver, kurā no dzīvokļiem deklarēt bērnus. Ja mantotā vecmāmiņas dzīvokļa kadastrālā vērtība ir augstāka, tad, iespējams, izdevīgāk būtu tajā deklarēt abus bērnus uzreiz, lai saņemtu 70% atvieglojumus par dārgāko nekustamo īpašumu, bet otrajā dzīvoklī deklarētās personas statusā atstāt tikai tēti. Vai varbūt "sadalīt" bērnus uz abiem dzīvokļiem, lai par katru saņemtu atvieglojumus 50% apmērā.

Rīgas pašvaldība atbalsta ne tikai daudz bērnu ģimenes ar 3 un vairāk bērniem, bet piemēro atvieglojumus arī ģimenēm, kuras audzina tikai vienu vai divus bērnus.

Papildus jānorāda, ka no 2018.gada 1.janvāra spēkā stājās grozījumi likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 5.panta 1.2daļā, kas daudz bērnu ģimenēm ļaus saņemt NĪN atvieglojumus 50% apmērā arī tad, ja ģimene kopā ar vecvecāku dzīvo viņam piederošā īpašumā. Lai saņemtu minētos atvieglojumus uz taksācijas gada 1.janvāri nekustamajā īpašumā jābūt deklarētam gan vecākam vai viņa laulātajam kopā ar vismaz trim bērniem, gan vecvecākam (t.i. vecāka vai viņa laulātā tēvam vai mātei), kam pieder konkrētais īpašums.

NĪN atvieglojumus piešķir fiziskām personām par ēkām, kurās esošie dzīvokļi ir privatizēti no pašvaldības vai privatizēti kā kooperatīvie dzīvokļi. Papildus nosacījumi atvieglojumu saņemšanai:

- dzīvojamās mājas galvenais lietošanas veids ir triju vai vairāku dzīvokļu māja;
- dzīvojamajā mājā ir vismaz desmit dzīvokļa īpašumi;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārņemtas no pašvaldības un ir noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, vai dzīvojamajā mājā esošie dzīvokļi privatizēti saskaņā ar likumu "Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" un ir noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums.

Lai saņemtu atvieglojumus par no pašvaldības privatizētajām un pārvaldīšanā pārņemtajām mājām līdz taksācijas gada 15.decembrim Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē jāiesniedz šādi dokumenti:

- dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu no pašvaldības;
- dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākumu nodošanu attiecīgajai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai;
- pieņemšanas un nodošanas akts par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu no pašvaldības;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums.

Ja kāda persona jau iesniegusi attiecīgos dokumentus par konkrēto ēku, tad pārējiem tas atkārtoti nav jādara un viņiem atvieglojumi tiks piešķirti bez personas iesnieguma.

90% atlaidi no aprēķinātās NĪN summas saņem:

- personas, kurām ar Rīgas Sociālā dienesta lēmumu piešķirts trūcīgas personas statuss;
- vientuļi pensionāri, vientuļi 1. vai 2. grupas invalīdi;
- personas, kurām pašām vai tās laulātajam taksācijas gada 1.janvārī ir trīs vai vairāk bērnu vecumā līdz 19 gadiem (arī aizbildnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni līdz pilngadības sasniegšanai) vai bērni pēc pilngadības sasniegšanas, kamēr viņi turpina vispārējās, profesionālās, augstākās vai speciālās izglītības iegūšanu dienas nodaļā (pilna laika klātienes studijas), bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai;
- personas, kurām taksācijas gada 1. janvārī aprūpē ir bērns, kas saņem apgādnieka zaudējuma pensiju;
- personas, kas saņem apgādnieka zaudējumu pensiju, ja tās turpina vispārējās, profesionālās, augstākās vai speciālās izglītības iegūšanu dienas nodaļā (pilna laika klātienes studijas), bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai;
- bērni – invalīdi vai personas, kurām ir kopīga deklarētā dzīvesvieta ar bērnu invalīdu, kurš ir šīs personas vai tās laulātā bērns, mazbērns, brālis vai māsa.

70% atlaidi no aprēķinātās NĪN summas saņem:

- 1. vai 2. grupas invalīdi;
- personas, kurām ar Rīgas Sociālā dienesta lēmumu piešķirts maznodrošinātas personas statuss;
- pensionāri un 1. vai 2. grupas invalīdi, kuriem nav pilngadīgu bērnu, un kuri savā dzīvesvietā deklarēti vieni vai kopā ar vēl vienu personu, kas ir pensionārs vai 1. vai 2. grupas invalīds;
- personas, kurām pašām vai tās laulātajam taksācijas gada 1.janvārī ir divi bērni vecumā līdz 19 gadiem (arī aizbildnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni līdz pilngadības sasniegšanai) vai bērni pēc pilngadības sasniegšanas, kamēr viņi turpina vispārējās, profesionālās, augstākās vai speciālās izglītības iegūšanu dienas nodaļā (pilna laika klātienes studijas), bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai;

50% atlaidi no aprēķinātās NĪN summas saņem:

- pensionāri, kuriem ir pilngadīgi bērni, un kuri savā dzīvesvietā deklarēti vieni vai kopā ar vēl vienu personu, kas ir pensionārs vai 1. vai 2. grupas invalīds;
- politiski represētās personas;
- personas, kurām pašām vai tās laulātajam taksācijas gada 1.janvārī ir viens bērns vecumā līdz 19 gadiem (arī aizbildnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni līdz pilngadības sasniegšanai) vai bērns pēc pilngadības sasniegšanas, kamēr viņš turpina vispārējās, profesionālās, augstākās vai speciālās izglītības iegūšanu dienas nodaļā (pilna laika klātienes studijas), bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai;
- personas, kurām ir kopīga deklarēta dzīvesvieta ar 1. vai 2. grupas invalīdu, kas ir šīs personas vai tās laulātā bērns, mazbērns, brālis, māsa, laulātais, kāds no vecākiem vai vecvecākiem.

Pašvaldības ieņēmumu pārvalde veic Pašvaldībai piekritīgo nodokļu administrēšanu un nodokļu maksātāju apkalpošanu, kā arī nosaka Pašvaldības teritorijā esošo zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķus

[Skatīt vairāk](#)

Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina administratīvie akti

[Skatīt vairāk](#)

Informācija par nodokļu parādu dzēšanu

[Skatīt vairāk](#)

Informācija par nekustamā īpašuma nodokļa parāda piedziņu

[Skatīt vairāk](#)

<https://www.riga.lv/lv/nekustama-ipasuma-nodoklis>