

# Актуализация кадастровой стоимости в 2025 году: какое влияние это окажет на налогоплательщиков? 3/46/24



Консультант отдела налогового консультирования, PwC Латвия  
Aleksandrs Afanasjevs



директор отдела налогового консультирования, PwC Латвия  
Vita Sakne

В первой половине текущего года Сейм принял поправки к закону «О государственном кадастре недвижимой собственности», которыми предусматривается с 1 января 2025 года внести изменения в порядок определения кадастровой стоимости недвижимой собственности (НС). Для каждого кадастрового объекта временно будут рассчитываться и регистрироваться две действующие кадастровые стоимости – фискальная и универсальная. Фискальная стоимость, равная нынешней кадастровой стоимости, будет использоваться для расчета налога на недвижимую собственность (ННС) и других государственных сборов. Универсальную стоимость предполагается использовать в бухгалтерском учете, финансовой отчетности и для определения расчета платы за землепользование.

Со вступлением в силу новой базы кадастровой стоимости будет сделан шаг вперед к усовершенствованию системы базы кадастровой стоимости и приближению кадастровой стоимости к нынешней рыночной ситуации, что законодатель планирует полноценно реализовать в ближайшие годы. В данной статье мы ознакомим читателей с новыми видами кадастровой стоимости, их определением и расчетом, а также обозначим некоторые практические нюансы, о которых полезно знать с учетом вступления указанных изменений в силу уже в начале 2025 года.

## Действующее регулирование

В настоящий момент кадастровая стоимость НС используется для расчета более 16 платежей, включая ННС, пошлину Земельной книги, плату за аренду государственной и муниципальной земли. Нынешнюю кадастровую стоимость планировалось применять только до 2019 года согласно правилам КМ от 23 декабря 2014 года № 838, однако во избежание увеличения платежей ННС кадастровая стоимость в течение нескольких лет замораживалась.

Действующая кадастровая стоимость рассчитывается на основании рыночной информации за 2012 и 2013 годы. Поскольку ситуация на рынке НС за последние десять лет существенно изменилась, нынешняя кадастровая стоимость не создает ни реального, ни даже приблизительного представления об истинной стоимости НС. Подробную оценку соответствия кадастровой стоимости ситуации на рынке НС можно найти в аннотации к законопроекту «База кадастровой стоимости для расчета универсальной кадастровой стоимости».

Так как данная кадастровая стоимость больше не соответствует нынешней ситуации на рынке НС, законодателем приняты поправки, посредством которых будут внесены изменения в систему базы кадастровой стоимости и временно введены два вида кадастровой стоимости НС – фискальная и универсальная.

## **Две кадастровые стоимости у каждой недвижимости**

В период перестройки системы базы кадастровой стоимости законодателем предусмотрено, что с 1 января 2025 года у каждой недвижимости будут две кадастровые стоимости.

### **Фискальная кадастровая стоимость**

Данная стоимость будет использоваться для уплаты НС и расчета пошлин, а также для определения размера государственной и муниципальной арендной платы. Фискальная стоимость будет соответствовать действующей в настоящий момент кадастровой стоимости, основанной на данных рынка НС в 2012–2013 годах (использовались и при расчете кадастровой стоимости за 2024 год). Поэтому нет оснований для роста платежей НС или других сборов, размер которых рассчитывается от действующей в настоящий момент кадастровой стоимости. Это в официальных заявлениях подтвердили и Министерство финансов, и Министерство юстиции.

### **Универсальная кадастровая стоимость**

Данная стоимость создаст более достоверное представление о стоимости недвижимости, поскольку будет рассчитываться на основании информации о сделках на рынке НС с 1 января 2012 года по 1 июля 2022 года, не превышая 80% от среднего уровня цен на НС на 1 июля 2022 года. Универсальная стоимость будет использоваться для определения размера предусмотренной законом платы за землепользование в случае раздельной собственности, а также в бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

Новая стоимость будет публиковаться на портале Государственной земельной службы [kadastrs.lv](http://kadastrs.lv).

## **Практические аргументы при использовании двух видов кадастровой стоимости**

### **Использование универсальной стоимости в бухгалтерском учете и финансовой отчетности**

Законодателем предусмотрено, что юридические лица смогут использовать универсальную стоимость в финансовой отчетности и бухгалтерских документах. Согласно стандартам бухгалтерского учета, установленным в законе «О годовых отчетах и консолидированных годовых отчетах», предприятия для признания НС в бухгалтерском учете могут использовать две модели: модель затрат на приобретение и модель истинной стоимости. При использовании модели затрат на приобретение НС оценивается по стоимости ее приобретения, из которой вычитается накопленный износ и любое снижение стоимости, при этом после приобретения никакая переоценка не проводится. Модель истинной стоимости предусматривает ежегодную переоценку стоимости НС и отражение прибыли или убытков от переоценки в расчете прибыли или убытков. В данном случае рассчитывать износ не требуется, поскольку стоимость недвижимости регулярно переоценивается.

Сделки с НС на рынке чаще все заключаются по ценам, соответствующим ситуации на рынке НС. Таким образом, если для признания НС применяется модель затрат на приобретение, будет использоваться стоимость НС в соответствующий период, которая, скорее всего, будет основана на цене сделки в период приобретения за вычетом износа (кроме земли) в последующие периоды. Напротив, при использовании модели истинной стоимости переоценку нужно проводить каждый

год, что исключает возможность применения универсальной стоимости, которая составляет лишь 80% от среднего уровня цен НС на 1 июля 2022 года. Ни в одной из данных ситуаций не будет целесообразным использовать универсальную стоимость, поскольку оценка и признание проводятся согласно конкретным бухгалтерским принципам. В данном контексте замысел законодателя об использовании универсальной стоимости может вступать в противоречие с требованиями нормативных актов.

Мы будем следить за развитием событий и ждать от законодателя публикации пояснений или методических материалов, разъясняющих порядок запланированного практического применения универсальной стоимости в бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

#### *Плата за землепользование и выкуп земли в случае раздельной собственности*

Со следующего года универсальная стоимость будет использоваться для определения размера предусмотренной законом платы за землепользование, которая составляет 4% от кадастровой стоимости используемой земли в год, но не меньше 50 евро в год. Следует напомнить, что данную плату нужно вносить в конкретных случаях, когда объект сооружения (например, квартиры в многоквартирном жилом доме) находится на земле, принадлежащей другому лицу. Таким образом, с введением универсальной стоимости ожидается рост указанного платежа.

В то же время нужно отметить следующее: законодателем предусмотрено, что с 1 января 2025 года владельцы квартир смогут выкупать землю только по универсальной стоимости. До 31 декабря текущего года это еще можно сделать по кадастровой стоимости 2019 года.

#### *Выкуп НС для нужд государства или самоуправления*

Законодателем не предусмотрено влияние поправок на сделки, в рамках которых происходит выкуп НС для нужд государства или самоуправления. В сделках, включающих выкуп НС для обеспечения нужд общества (например, для создания общественной инфраструктуры), цена сделки с НС по-прежнему будет определяться по рыночной цене (дополнительно учитывая ущерб, причиненный владельцу в процессе отчуждения) согласно оценке сертифицированного оценщика НС, которого обычно привлекают при организации публичной закупки.

#### *Использование фискальной стоимости для расчета пошлин Земельной книги и платежей ПНН*

Действующим регулированием (правила КМ от 27 октября 2009 года № 1250) предусматривается, что пошлина Земельной книги за заключение договора отчуждения или дарения НС рассчитывается в процентах от стоимости НС. Для этого нужно сравнить стоимость отчуждения НС и кадастровую стоимость, используя в качестве основы для расчета пошлины Земельной книги наиболее высокую из них. Таким образом, с 2025 года для определения размера пошлины Земельной книги потребуется оценить фискальную стоимость и стоимость отчуждения НС. По сути кадастровая стоимость для расчета пошлины Земельной книги не изменится, если сравнивать ее в 2024 и 2025 годах.

Также следует отметить, что в дальнейшем фискальная стоимость в конкретных случаях будет считаться стоимостью приобретения НС для расчета подоходного налога с населения (ПНН) за отчуждение НС, если к сделкам отчуждения НС не применяется ни одно из освобождений, предусмотренных в статье 9 закона «О ПНН»:

1. происходит сделка обмена НС и в договоре мены не указана стоимость НС, приобретенной в результате обмена;

2. НС приобретена до 31 декабря 2000 года и отсутствуют документы, подтверждающие стоимость приобретения;
3. НС приобретена путем наследования или на основании договора дарения и в наследственной массе или договоре дарения не указана стоимость НС.

## Система кадастровой стоимости пока на начальном этапе усовершенствования

Пунктом 50 переходных правил закона «О кадастре» предусматривается, что до 15 июня 2027 года государственное управление и жители будут использовать два вида кадастровой стоимости – фискальную и универсальную – только в качестве временного механизма.

По истечении переходного периода законодатель предусматривает вступление в силу новых правил относительно расчета кадастровой стоимости и новой базы кадастровой стоимости, которая, скорее всего, будет применяться при расчете кадастровой стоимости с 2029 года, поскольку в дальнейшем новые базы кадастровой стоимости нельзя будет публиковать позднее чем за полтора года до их вступления в силу. Это означает, что общество сможет узнать о новой стоимости минимум за полтора года до ее применения.

Таким образом, Кабинету министров поручено до 15 июня 2027 года усовершенствовать нормативные акты, регулирующие кадастровую оценку, и утвердить новую базу кадастровой стоимости, которая заменит нынешнюю систему фискальной и универсальной кадастровой стоимости.

Это свидетельствует о том, что изменения будут вводиться постепенно, чтобы дать время как государственному управлению, так и жителям адаптироваться к новым правилам кадастровой оценки.

Итак, поправками, вводящими универсальную стоимость, актуализируется кадастровая стоимость, чтобы в дальнейшем она выполняла свою основную функцию – обеспечивать каждому более полное представление о стоимости недвижимости без создания базы НС. В то же время, несмотря на то что фискальная стоимость уже не соответствует реальной ситуации, она не изменится до тех пор, пока не будет разработана новая налоговая политика, чтобы после актуализации кадастровой стоимости не произошел чрезмерный рост платежей НС.