

# 中东欧国家周报

## 【拉脱维亚经济周报】

拉脱维亚房地产地籍价值可能翻倍

Nina Linde

(2020年10月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

Kiadásért felelős személy: Wu Baiyi



## 【拉脱维亚】拉脱维亚房地产地籍价值可能翻倍

拉脱维亚司法部 (Ministry of Justice) 和国家土地局 (State Land Service) 已就改变房地产地籍价值 (cadastral value of real estate properties) 的评估方法制定了新的法律草案, 以供公众讨论。计划中的改动有望提高许多房地产地籍价值, 而该法可能会在 2022 年 1 月 1 日生效。计算结果显示, 拉脱维亚房地产地籍价值可能会翻倍, 这有助于增加政府的房地产税 (Real Estate Tax) 收入。该草案引发了公众的广泛讨论, 尤其是因为企业的房产税支出将大幅增加。来自商品建筑物的总税收收入将增加 120%, 即 5400 万欧元; 来自生产建筑物的税收收入将增加 50%, 即 1100 万欧元。<sup>1</sup>

### 房地产地籍价值的新变化

地籍价值被用来计算 16 种不同的税收、费用和收费 (taxes, fees and charges), 因此根据同样的原则且公平地计算这些价值显得很重要。遗憾的是, 目前的地籍价值评估方法旨在纳税优化 (tax optimization), 但是存

---

<sup>1</sup> <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/politiki-sapinusies-jauna-nekustama-i-pasuma-nodokla-meklejumos.a370701/>

在一些问题。比如，相比于老项目的地籍价值与其实际价值的一致性，新项目的地籍价值与其实际价值的一致性更低。<sup>2</sup>

鉴于市场价格上涨，预计全国各地农业土地的地籍价值也将增加。由于折旧的重估（recalculation of depreciation），农业建筑的价值实际上将保持不变，甚至会有所下降。2000年后新建的楼房公寓和2000年前建于战略发展地区的标准型公寓的地籍价值都将增加。反过来，在市场价格没有上涨的地区，2000年以前建造的独栋房屋的地籍价值将下降。然而，2000年后新建的生产用房和商业用房的价值将有所提高。

总体而言，在全国重要城市和房地产市场在扩大的地区，2000年以后建造的新项目商业建筑的地籍价值预计会增加，但在市场价格没有上升的地区，2000年以前建造的旧楼房的地籍价值预计会降低。

## 为初始房产减税

由于地籍价值也是计算房地产税的基础，司法部在1年前就拟定了《国家房地产地籍法（修正案）》

---

<sup>2</sup> <https://lvportals.lv/norises/318193-jaunas-kadastralas-vertibas-un-piedavata-nekustama-ipasuma-nodokla-reforma-2020>

(amendments to the State Real Estate Cadastre Law) 和《房地产税法（修正案）》(amendments to the Law on Real Estate Tax)，并规定取消初始房产（the primary housing）的房地产税，免税上限为 10 万欧元。该法设定，10 万欧元的免税上限基本上等于免缴房地产税<sup>3</sup>。换言之，对于地籍价值为 8 万欧元的初始房地产（primary real estate property），房地产税的缴纳额为 0 欧元，但对于地籍价值为 12 万欧元的住宅，房地产税将从 2 万欧元起开始计算。

显而易见，这项法律将很难通过，因为一些联盟伙伴对这项提案提出批评，并强调说这将意味着加重企业家的财政负担。例如，对于一些工业园区、酒店和其他建筑物来说，房地产税可能会增加 3 倍，从而限制了公司用于自身发展的自由投资资金。

## 提高地籍价值的做法是否会行之有效？

厘定地籍价值的新方法引发了社会各界的广泛讨论。根据设想，房产的地籍价值将平均增长 2 倍以上。<sup>4</sup>根据企业

---

<sup>3</sup><https://lvportals.lv/norises/318193-jaunas-kadastralas-vertibas-un-piedavata-nekustama-ipasuma-nodokla-reforma-2020>

<sup>4</sup> Dārziņa, L. Cadastral value will be determined by new method. Available - <https://lvportals.lv>

自己的测算，商品房和生产用房的房地产税纳税额可能增加 3 至 5 倍。因此，计算地籍价值的新方法和地籍价值增加受到专家的批评，因为存在许多缺陷，并会影响拉脱维亚家庭和企业的现有财政状况。

受新冠疫情影响，目前拉脱维亚正面临经济衰退，因此在此节点上改变地籍价值的做法令人不解。提高商业和工业建筑的地籍价值，并将房地产税提高 300-500%，意味着商业部门将承受更大的负担。提高地籍价值的做法无视了企业商业运作面临的挑战。

经济部长雅尼斯·维登斯伯格（Janis Vitenberg）指出，房地产税不能成为企业的额外负担，特别是新冠疫情造成的危机已经使企业的收入减少。将额外的税收负担强加给企业，将直接影响企业的工作岗位数量和员工的薪酬。对于因疫情遭受重大损失而苦苦挣扎的企业来说，新的房地产税会造成额外的财务负担。如此一来，商品价格将上涨，出口商将失去国际竞争力，导致裁员、失业率上升、租金增加、房地产投资和其他投资项目减少。<sup>5</sup>经济部长还指出，房地产税率必须是可预测的。在计划变动地籍价值时，必须考虑税收目的以及这些变化将如何影响未来的房

---

<sup>5</sup> <https://www.em.gov.lv/lv/jaunumi/28648-vitenbergs-nekustama-ipasuma-nodoklis-nedrikst-klut-par-papildu-slogu-uznemejiem>

地产价格、一般住房的供应情况、房地产市场的投资以及拉脱维亚在其邻国中的竞争力。

根据目前的预测，房地产税的变化与拉脱维亚邻国的情况不相称。里加在建造新公寓和办公楼方面远远落后于维尔纽斯（Vilnius）和塔林（Tallinn），这也限制了流入该国的投资和新的就业机会。<sup>6</sup>拉脱维亚的房地产税明显高于立陶宛和爱沙尼亚<sup>7</sup>。如果进一步提高房地产税，拉脱维亚在波罗的海地区会变得越来越没有竞争力。外国投资者会更倾向于在维尔纽斯和塔林进行投资。

此外，据经济部（Ministry of Economics）的预测，新冠疫情后，经济恢复需要两年左右的时间。因此，为了推动经济复苏，不能增税。根据预测，写字楼、工厂、物流中心、酒店等商业设施的房地产税缴纳额将平均增加3倍。

## 结语

有关改变房地产地籍价值评估方法的新法律草案引发了公众的广泛讨论，因为来自商业建筑物的总税收收入将增加120%（即5400万欧元），来自生产建筑物的税收收入将

---

<sup>6</sup> <https://www.em.gov.lv/lv/jaunumi/28648-vitenbergs-nekustama-ipasuma-nodoklis-nedrikst-klut-par-papildu-slogu-uznemejiem>

<sup>7</sup> [https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?query=BOOKMARK\\_DS-471199\\_QID](https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?query=BOOKMARK_DS-471199_QID)

增加 50%（1100 万欧元）。总体而言，在全国重要城市和房地产业扩张的地区，2000 年以后建造的新项目商业建筑的地籍价值预计会增加，但在市场价格没有上升的地区，2000 年以前建造的旧楼房的地籍价值预计会降低。评估房地产地籍价值的新规被认为对初始房屋业主有利，但将给企业带来更大的财政压力。此举令人不解，因为拉脱维亚正面临着新冠危机造成的经济衰退，而增加房地产的地籍价值意味着提高房地产税。鉴于企业目前正专注于渡过疫情引发的财政危机，提高地籍价值将增加企业的财政负担。改变地籍评估方法的主要目的在于优化税收，但存在一些问题。比如，相较于旧项目，新项目的地籍价值与其实际价值的一致性则更低。因而，有必要对提高房地产地籍价值造成的长期影响进行评估，因为随着新规实行，拉脱维亚可能在波罗的海地区失去竞争力。

（作者：Nina Linde；翻译：张颜；校对：郎加泽仁；审核：刘绯）