

TAPA VALLAVOLIKOGU
MÄÄRUS

Tapa

**Tapa valla maamaksumäärade
kehtestamine**

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse § 5 lõike 1 alusel.

§ 1. Kehtestada Tapa vallas järgmised maamaksumäärad:

- 1) elamumaa ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) käesoleva lõike punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

§ 2. Tunnistada kehtetuks Tapa Vallavolikogu 27.12.2017 määrus nr 3 „Maamaksumäära kehtestamine“.

§ 3. Määrus jõustub 01.01.2024.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alari Kirt
volikogu esimees

Seletuskiri

Alates 1. juulist jõustuvad maamaksuseaduse muudatused seonduvalt maa hindamisest, mis muudavad seni kehtinud süsteemi.

Maade hindamise tulemusel määratakse maa maksustamishind, mis on aluseks maamaksu määramisel. Maade hindamist viib läbi Maa-amet. Maa-amet korraldas maade hindamise 2022.a sügisel. Maade korraline hindamine toimub igal neljandal aastal. 2022. a maade hindamise tulemused hakkavad kehtima alates 2024. a algusest. Võrreldes praegusega alanevad maamaksu maksimaalsed määrad alates 2024. a 2,5-5 korda, et vältida maamaksu liiga suureks muutumist tulevikus.

Kõige tuntumaks maa korralise hindamise tulemuste kasutusvaldkonnaks on maksustamine,

seda kajastab ka hindamistulemusena leitud väärtuse nimi „maksustamishind“. Maa väärtus on maamaksu oluline komponent.

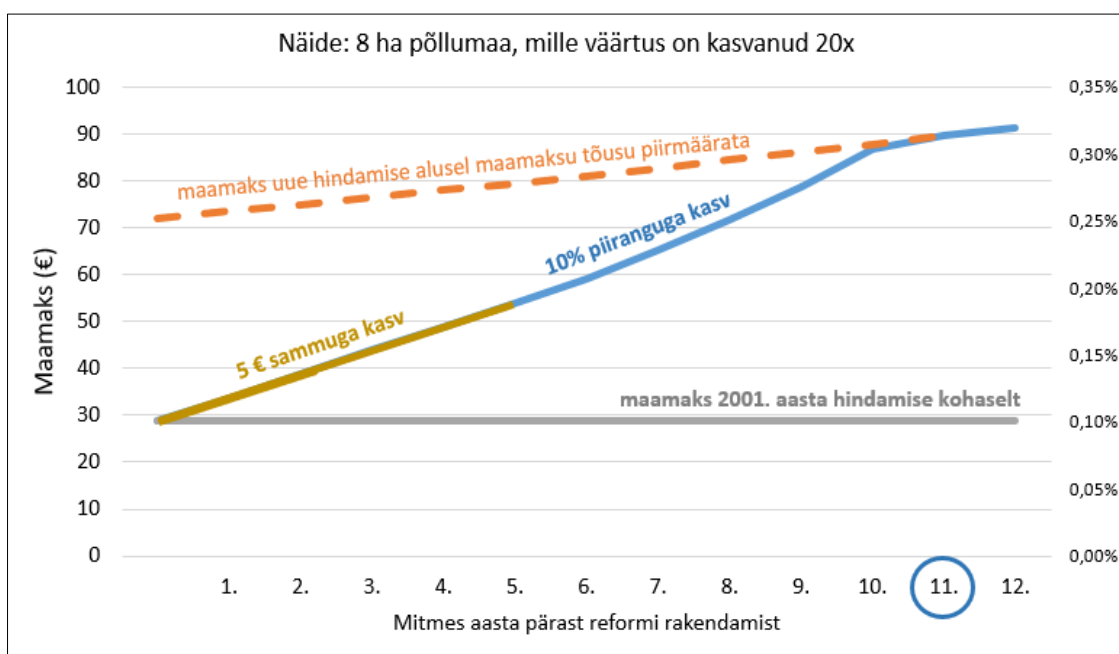
Maamaks = maa väärtus (€) x maksumäär (%) – maksusoodustused ja maksuvabastused

Kohaliku omavalituse üksuse volikogu kehtestab hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

- 1) elamumaa ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,1-0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1-0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1-1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Keskmisest kiiremini kasvanud maksustamishinnaga maadel tekib vajadus piirata maamaksu hüppelist kasvu. Ühegi inimese ega ettevõtte maamaks ei saaks olla varasema aastaga võrreldes suurem kui 10 protsenti. Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maamaksusumma 10 protsenti. Kui maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10 protsenti, kuid on väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani. Maksu- ja Tolliamet teeb alati kaks arvutust. Tegelik maa maksustamishind korda tegelik maksumäär ning eelmise aasta maamaks korda 1,1. võrdluses valitakse alati väiksem number, mis kajastub maaomaniku maamaksu teatisel.

Joonis 1 Maamaksu aastase tõusu piirmäära toimimine ülemineku ajal



Selleks, et maamaks ei tõuseks rohkem kui 10 protsenti rakendatakse katsemehhanismi. Kaitsemehhanism kehtib maa korralise hindamise ja maamaksu määra tõstmisest tingitud

maamaksu tõusu suhtes. Maaomaniku maamaks on näiteks 2023. a 30 eurot aastas. Kui maamaksu aastase kasvu piirangut ei oleks, suureneks antud näitel maamaks ühe aastaga 70 euron. Maamaksu aastase kasvu piiri tõttu toimub üleminek uuele tegeliku maa maksustamishinna ja tegeliku maamaksu määraga arvutatud summale laugelt - 11 aasta jooksul. Kui KOV otsustab rakendada näiteks maksimaalsed maamaksu määrad, ei võrdu 2024. a maamaksu laekumine 2023. a laekumine korda 10%. Põhjus on selles, et alla 55 RUR maamaksu summa korral on 5 EUR aastane kasv suurem kui 10%.

Maamaksuvabastused ja -soodustused ning maatüki parameetrite muutumine (nt pindala või sihtotstarbe muutus) on maamaksu aastase kasvu piirmäära alt väljas. Seega kui näiteks mõni maatükk arvatakse looduskaitseliste piirangute alt välja, rahvastikuregistri elukoha muutuse tõttu kaob kodualuse maa maksuvabastus või muutub maa sihtotstarve, ei piirata maamaksu tõusu. **Maamaksu aastase tõusu piirmäär rakendub ainult maade hindamise tulemusel suurenenud maamaksu ja maksumäärade tõusust tingitud maamaksu kasvu suhtes.**

Kui moodustatakse uus katastriüksus või olemasoleva katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu, siis määratakse katastriüksusele esmalt 2001. aasta korralise hindamise tulemuste põhjal maksustamishind, võrreldakse seda viimati toimunud korralise hindamise tulemuste põhjal määratava maa maksustamishinnaga ning seejärel kohaldatakse maksustamishinna muutusest tulenevale maamaksusumma muutusele maamaksu tõusu piirmäära. Seega analüüsitakse kõigepealt, milline oleks olnud katastriüksuse maksustamishind 2001. aasta maade korralise hindamise tulemuste põhjal, kui uus katastriüksus oleks moodustatud või kui katastriüksuse kõlvikud, pindala või sihtotstarve oleks muutunud enne viimati toimunud maade korralist hindamist. Seejärel analüüsitakse, milline on selle katastriüksuse maksustamishind viimati toimunud maade korralise hindamise tulemuste põhjal. Maamaksu tõusu piirmäära rakendatakse sellele summale, mis saadi sellele katastriüksusele 2001. aasta maade korralise hindamise tulemuste põhjal, kuni maamaksu suurus jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. Nende aastate kohta, kui katastriüksuse muudatuste tulemusel arvestatud uue katastriväärtuse suhtes oleks rakendunud maamaksu tõusu piirmäär, suurendatakse lõikes 3 nimetatud maamaksusummat iga maksustamisperioodi kohta 10% võrra.

Eelnõus on märgitud maksimaalsed maksumäärad. Valik on tehtud nii seetõttu, et ei peaks iga aasta kehtestama uusi maksumäärasid.

Tõstes maamaksu lubatud 10% võrra oleks maksumäärad ning prognoositav maamaksu (summad on ilma kaitsemehhanismideta) laekumine järgmine:

Maatulundusmaa (kõik muud kõlvikud sh metsamaa kõlvik) eest laekus 2023 maamaksu 221,827 tuhat/EUR, tõstes maamaksu hinda 10 % võrra laekuks maamaksu 238,175 tuhat/EUR ja maamaksu määr oleks **0,20%**.

Äri- ja tootmismaa eest laekus 2023 maamaksu 67,614 tuhat/EUR, tõstes maamaksu hinda 10% laekuks maamaksu 74,330 tuhat/EUR ja maamaksu määr oleks **0.55%**.

Elamu- ja maatulundusmaa õuema kõlviku eest laekus 2023 maamaksu 37,394 tuhat/EUR, tõstes maamaksu hinda 10% laekuks maamaksu 42,917 tuhat/EUR ning maksumäär oleks **0,32%**.

Elamumaa on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise

alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Maatulundusmaa õuema kōlvik on hoonetealune ja nende teenindamiseks kasutatav maa.

Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Kodualuse maa maksuvabastus suures pildis ei muutu. Nt elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maadel koduomanike jaoks suureneb kodualuse maa maksuvabastuse ulatus. Selline muudatus puudutab kortermaju, mille esimesel korrusel on äripinnad. Seega ei pea koduomanikud enam ärimaa mõttelise osa eest maamaksu maksma.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja	Linda Kolu-Toome maakorraldaja
Eelnõu esitaja ja ettekandja	Linda Kolu-Toome maakorraldaja