

Jautā: Anīta - [Jurista padomi](#) - 26.maijs 22:11, 2011 | Atbildēts: 8.jūnijs 13:19, 2011

J 1984.gadā ieguvām dzīvokli, kur esam deklarēti visus šos gadus. Īpašums reģistrēts kadastrā 2004.gada 3.augustā, savukārt 2007.gadā dzīvokli privatizējām un 2007.gada 29.augustā ir ieraksts zemesgrāmatā. Vai, pārdodot šo dzīvokli, ir jāmaksā valstij nodoklis?

A „Saskaņā ar likuma „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” (IIN likums) 9. pantu, ar nodokli neapliek tikai tādu ienākumu no nekustamā īpašuma (NĪ) atsavināšanas, ja NĪ ir bijis personas īpašumā (t.i. no dienas, kad NĪ reģistrēts zemesgrāmatā) ilgāk par 60 mēnešiem (t.i. 5 gadiem) un vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai ir personas deklarētā dzīvesvieta (kas nav deklarēta kā personas papildu adrese). Tā kā minētais dzīvoklis ir bijis personas īpašumā mazāk nekā 60 mēnešus (no 2007.gada 29.augusta, kad īpašuma tiesības tika reģistrētas zemesgrāmatā), tad būs jāmaksā IIN 15% apmērā no gūtā (apliekamā) ienākuma, kas tiek aprēķināts, no NĪ pārdošanas cenas atņemot visus ar NĪ iegādi un uzlabošanu saistītos izdevumus. Shematiski apliekamā ienākuma aprēķināšanas formula izskatās šādi:
A - (B+C+D) = apliekamais ienākums, kur:
A - NĪ pārdošanas cena,
B - NĪ iegādes vērtība,
C - izdevumi, kas saistīti ar NĪ iegūšanu (t.i. valsts nodeva par NĪ pirkšanas darījuma noformēšanu, valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, komisijas nauda un citi līdzīgi izdevumi, t.sk. samaksātie procentu maksājumi par kredītu šā NĪ aktīva iegādei, ja dokumenti jau ir identificēti kredīta un NĪ iegādes saistībā),
D - veiktais ieguldījums NĪ tā turēšanas laikā, saistīts ar NĪ uzlabošanu un atjaunošanu, bet tikai, ja šie izdevumi nav atzīti nodokļa maksātāja saimnieciskās darbības izmaksās ne pamatlīdzekļu nolietojuma veidā, ne kārtējos izdevumos,” skaidro zvērinātu advokātu biroja „SORAINEN” zvērināta advokāte Alisa Šurko.