

Jautā: Vilis - [Jurista padomi](#) - 12.aprīlis 15:14, 2011 | Atbildēts: 12.aprīlis 15:16, 2011

J 2010. gada janvārī iegādājāmie zemi (ierakstīta zemesgrāmatā). Ievilkām elektrību un ūdeni, veicām transformāciju, gatavojāmie būvēt māju. Diemžēl dzīve ieviesa savas korekcijas, nu zeme jāpārdod. Vai un cik būs jāmaksā ienākuma nodoklis? Kadastrālā vērtība - 5 tūkst Ls, bet kā teicu, ir ievilkta elektrība, ūdens, sakārtota apkārtnē. Gribam pārdot par 20 000Ls.

A „Saskaņā ar likuma „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” (IIN likums) ienākuma gūšana no nekustamā īpašuma atsavināšanas ir uzskatāma par ienākumu no kapitāla pieauguma, kas apliekams ar 15% IIN likmi. Apliekamo ienākumu un attiecīgi budžetā maksājamo nodokli aprēķina saskaņā ar IIN likuma 119 pantu. Proti, no NĪ pārdošanas cenas (t.i. LVL 20 000) ir jāatņem visi ar NĪ iegādi un uzlabošanu saistītie izdevumi. No lasītāja jautājuma nav skaidrs, par kādu cenu minētā zeme tika iegādāta (t.i. darījuma cena, nevis kadastrālā vērtība) un kādi ir NĪ uzlabošanai veiktie izdevumi. Tomēr, ja vajadzētu attēlot apliekamā ienākuma aprēķinu shematiski, tad tas būtu aprēķināms pēc sekojošas formulas:
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 jauj identificēt kredīta un NĪ iegādes saistību),
D - veiktais ieguldījums NĪ tā turēšanas laikā, saistīts ar NĪ uzlabošanu un atjaunošanu, bet tikai, ja šie izdevumi nav atzīti nodokļa maksātāja saimnieciskās darbības izmaksas ne pamatlīdzekļu nolietojuma veidā, ne kārtējos izdevumos.
Parasti, šādi gūtais ienākums tiks aplikts ar 15% IIN. Tomēr gadījumā, ja NĪ tika izmantots saimnieciskā darbībā un ieņēmumi no NĪ pārdošanas pārsniedz LVL 10 000, tad no gūta ienākuma ir jāmaksā nevis 15% IIN, bet gan 25% IIN,” skaidro zvērinātu advokātu biroja „SORAINEN” zvērināta advokāte Alisa Šurko.