

## PVN piemērošana, pārdodot nekustamo īpašumu

25. jūlijs, 2013 / Sabīne Vuškāne, Dace Everte, zvērinātu advokātu biroja SORAINEN vecākās nodokļu menedžeres  
[http://www.ifinances.lv/lat/atbild\\_eksperts/nodokli?doc=4706](http://www.ifinances.lv/lat/atbild_eksperts/nodokli?doc=4706)



Sabīne Vuškāne



Dace Everte

Foto: no ZAB SORAINEN arhīva

*Uzņēmums iegādājas nelietotu nekustamo īpašumu kā noguldījuma īpašumu ar mērķi to nākotnē pārdot, bet līdz pārdošanai - izīrēt. Pārdodot, šim īpašumam pievienotās vērtības nodoklis (PVN) kā lietotam nekustamam īpašumam saskaņā ar [Pievienotās vērtības nodokļa likumu \(PVN likums\)](#) nebūs jāpiemēro. Vai iegādes brīdī drīkst atskaitīt PVN priekšnodokli pilnā apmērā? Tāpat par šo īpašumu būs jāmaksā komunālie maksājumi un uzturēšanas izdevumi – vai par šiem PVN drīkst atskaitīt pilnā apmērā? Vai tad, pārdodot, būs jāaprēķina PVN proporcija? Un vai šādam īpašumam jāaprēķina nolietojums?*

### Atbild zvērinātu advokātu biroja **SORAINEN** vecākās nodokļu menedžeres Sabīne Vuškāne un Dace Everte:

Ja iegādes brīdī ir zināms, ka nekustamais īpašums tiks izīrēts (neapliekams darījums) un vēlāk pārdots kā lietots īpašums (arī neapliekams darījums), priekšnodoklis par nekustamā īpašuma iegādi nav atskaitāms.

Tajā pat laikā no 2013.gada 1.janvāra [PVN likuma](#) 144.pants paredz iespēju nodokļu maksātājiem izvēlēties aplikēt ar PVN tādu nekustamo īpašumu pārdošanu, kam pēc likuma PVN nav jāpiemēro, respektīvi – īpašumam, kas neatbilst nelietota īpašuma definīcijai. Tādēļ, izvēloties īpašuma pārdošanu ar PVN tomēr aplikēt, uzņēmumam būs aplikams darījums un attiecīgi PVN par šādu darījumu būs atskaitāms.

Attiecīgi uzņēmums var izskatīt divus variantus PVN piemērošanā:

1. Ja īpašumu plānots pārdot, darījumam nepiemērojot PVN, tad par īpašuma iegādi un uzturēšanu atskaitītais priekšnodoklis nav atskaitāms, jo īpašums tiek izmantots tikai ar PVN neapliekamu darījumu nodrošināšanai:
  - Īre;
  - lietota īpašuma pārdošana.
2. Ja īpašumu pārdod, izvēles kārtībā aplikot ar PVN, tad PVN par īpašuma iegādi un uzturēšanu ir atskaitāms iegādes brīdī, un:
  - atskaitītais priekšnodoklis jākorģē par tiem gadiem, kad īpašums tiek izmantots ar PVN neapliekamu darījumu nodrošināšanai – t.i., tiek izīrēts ([PVN likuma](#) 102.pants). Respektīvi laikā, kad īpašumu izīrē, katru gadu 1/10 daļa atskaitītā priekšnodokļa ir jāatmaksā valsts budžetā;

- gadā, kad īpašums tiek pārdots, atskaitītais priekšnodoklis jākoriģē (jāatmaksā budžetā) par tiem attiecīgā gada mēnešiem, kad īpašums ir bijis izīrēts;
- savukārt, ja īpašuma pārdošanai piemēro PVN, pārējais atskaitītais priekšnodoklis par atlikušajiem 10 gadiem budžetam nav jāatmaksā.

Kā saprotam no situācijas izklāsta, īpašums ir ieguldījuma īpašums, tad nolietojumu par šo pamatlīdzekli nerēķina.

Tāpat atgādinām, ka iegādātais nekustamais īpašums uzņēmumam būs jāreģistrē Valsts ieņēmumu dienestā, iesniedzot Pārskatu par nekustamā īpašuma izmantošanu PVN7, abos gadījumos – gan tad, ja atskaita, gan tad, ja neatskaita PVN iegādes brīdī, norādot arī par iegādi samaksātā PVN vērtību.