

## ATBILD EKSPERTS

### Kā piemēro PVN lietotam nekustamajam īpašumam?

16. marts, 2015 / Sabīne Vuškāne, zvērinātu advokātu biroja "SORAINEN" vecākā nodokļu menedžere

[http://www.ifinances.lv/lat/atbild\\_eksperts/nodokli?doc=5954&hl=sorainen&ref=search](http://www.ifinances.lv/lat/atbild_eksperts/nodokli?doc=5954&hl=sorainen&ref=search)



Foto: Elīna Kursīle

*Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA) pārdod nekustamo īpašumu, kas nodots ekspluatācijā 2008.gadā un tika uzskaitīts par nelietotu nekustamo īpašumu. 2014.gadā īpašums tika iznomāts un līdz ar to ieguva lietota nekustamā īpašuma statusu. Saskaņā ar [Pievienotās vērtības nodokļa likumu \(PVN likums\)](#) lietota nekustamā īpašuma pārdošanas brīdī ir jāuzskaita atlikusī pievienotās vērtības nodokļa (PVN) daļa. Īpašums 2009.gadā tika pārvērtēts un tagad tiek pārdots zem pašizmaksas. No kuras vērtības jārēķina PVN - no vērtības brīdī, kad īpašums tika nodots ekspluatācijā, vai no vērtības, par kuru tagad īpašumu pārdod?*

**Atbild Sabīne Vuškāne, zvērinātu advokātu biroja *SORAINEN* vecākā nodokļu menedžere:**

Saskaņā ar [PVN likuma](#) 99.panta 1.daļu nodokļa maksātājam ir tiesības atskaitīt priekšnodokli par nekustamā īpašuma būvniecību, rekonstrukciju, renovāciju vai restaurāciju. Saskaņā ar šī paša panta prasībām uzcelto nekustamo īpašumu un atskaitīto priekšnodokli reģistrē Valsts ieņēmumu dienestā (VID), norādot kopējo nodokļa summu par šī nekustamā īpašuma būvniecību, kā arī atskaitītā priekšnodokļa summu un tā izmantošanas proporciju.

Tā kā īpašums tiek pārdots jau kā lietots nekustamais īpašums, PVN tā pārdošanai nav jāpiemēro ([PVN likuma](#) 52.panta 1.daļas 24.punkts), bet jāveic atskaitītā priekšnodokļa korekcija, proti, daļa no sākotnēji atskaitītā priekšnodokļa ir jāatmaksā valsts budžetā. Koriģējams ir tas priekšnodoklis, kas tika atskaitīts brīdī, kad nekustamais īpašums reģistrēts VID, un tā būs PVN summa,

- kas norādīta no cita reģistrēta nodokļa maksātāja saņemtajos nodokļa rēķinos par [PVN likuma](#) 99.panta 1.daļā minētajiem darījumiem;
- kas aprēķināta saskaņā ar [PVN likuma](#) 141. un 142.pantu;
- ko aprēķina pats nodokļu maksātājs kā preču vai pakalpojumu saņēmējs;
- kas aprēķināta par preču importu.

Tātad, veicot priekšnodokļa korekciju nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā, valsts budžetā atmaksājamā summa jāaprēķina, par pamatu ņemot VID reģistrēto par īpašuma būvniecību atskaitīto priekšnodokļa summu, proti, tā būs nevis pārvērtētā, bet gan celtniecības brīdī atskaitītā un VID reģistrētā nodokļa summa, pat ja īpašums šobrīd tiek pārdots zem celtniecības pašizmaksas, t.i., ar zaudējumiem.

Tāpat vēršu uzmanību - lai pamatotu SIA tiesības uz priekšnodokļa atskaitīšanu par tiem periodiem, kad īpašums netika izmantots, SIA ir jāspēj pierādīt savu nolūku īpašumu izmantot ar PVN apliekamu darījumu nodrošināšanai.