

Atbild Eksperts

Kā piemērot PVN, pārdodot jaunuzceltas mājas dzīvokli?

28. novembris, 2012 /

http://www.ifinances.lv/lat/atbild_eksperts/nodokli?doc=4281&hl=sorainen&ref=search



Foto: no ZAB SORAINEN arhīva

Kā piemērot pievienotās vērtības nodokli (PVN), pārdodot jaunuzceltas mājas dzīvokli, ja māja pieder vienam īpašniekam, bet zeme - citam? Māju būvējot, zeme tika nomāta. Būvatļauja izsniegta dzīvokļu būvētājam. Zemes īpašnieks zemi iegādājās bez PVN 2006.gada decembrī.

Atbild zvērinātu advokātu biroja SORAINEN vecākā nodokļu menedžere Sabīne Vuškāne:

Jūsu gadījumā zeme un ēka pieder dažādiem īpašniekiem. Saproto, ka pārdošanas gadījumā tiek pārdots gan dzīvokļa īpašums, gan zemes domājamā daļa zem īpašuma. Savukārt zemei un dzīvoklim ir dažādi īpašnieki.

Saskaņā ar 14.11.2006. MK noteikumu Nr. 933 *Likuma* Par pievienotās vērtības nodokli *normu piemērošanas kārtība* (MK noteikumi) 117.punktu nekustamā īpašuma pārdošanas darījumā ēkas vai būves vērtība un zemes vai tās daļas vērtība nav atsevišķi nodalāmas. Minētais MK noteikumu punkts paskaidro arī, ja pārdod nelietotu nekustamo īpašumu (tajā skaitā zemi vai tās daļas), ar nodokli ir aplikama visa nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma vērtība.

Tajā pat laikā Jūsu gadījumā dzīvokļa īpašuma un zemes pārdošanas darījumā nekustamā īpašuma daļām – zemei un ēkai - ir dažādi īpašnieki, kā arī objektīvu iemeslu dēļ arī to vērtības tiks dalītas. Tomēr PVN piemērošanai nevajadzētu būt atkarīgai no tā, vai nekustamajam īpašumam ir viens, vai vairāki īpašnieki, bet gan no tā, kāds statuss ir konkrētajam nekustamajam īpašumam (dzīvokļa īpašumam kopā ar zemes domājamām daļām zem tā). Tādēļ, ņemot vērā, ka zemes īpašnieks ir informēts par nekustamā īpašuma statusu, kas atrodas uz tam piederošās zemes (nomas līgums būvējot māju), kā arī ēkas īpašnieks zina ēkas statusu (jauns nekustamais īpašums), pārdodot jaunu dzīvokļu īpašumu un zemi zem tiem, PVN būtu piemērojams gan zemes, gan ēkas vērtībai.