

ОТВЕЧАЕТ ЭКСПЕРТ

Предварительный налог на строительные работы и материалы

24.07.2015 / Сабина Вушкане, старший налоговый менеджер бюро присяжных адвокатов "SORAINEN"

http://www.ifinances.lv/ru/atbild_eksports/nodokli?doc=113



Фото: Элина Курсите

Коммерсант, плательщик налога на добавленную стоимость (НДС), покупает землю и хочет построить дом, который затем будет сдавать в аренду в качестве офисного здания. Имеет ли право компания при строительстве дома на вычет предварительного налога на материалы и строительные работы? Дом будет построен в течение 2 лет. Будет ли погашен предварительный налог, когда съемщики помещения произведут первые выплаты компании, т. е. через 2 года?

Отвечает Сабина Вушкане, старший налоговый менеджер бюро присяжных адвокатов "SORAINEN":

В соответствии с частью 1 статьи 92 [Закона "О налоге на добавленную стоимость"](#) (Закон о НДС) предварительный налог на строительные работы подлежит вычету, если он предназначен для налогооблагаемых сделок

Учитывая, что коммерсант, упомянутый в вопросе, намерен построить дом, который затем может быть сдан в аренду под офисные помещения, соответственно будут проводиться облагаемые НДС сделки, поэтому коммерсант имеет право на вычет предварительного налога во время строительства.

Служба государственных доходов (СГД) выплатит переплаченный предварительный налог в соответствии с частью 5 статьи 109 [Закона о НДС](#) в течение 30 дней после подачи НДС деклараций за период таксации, если:

- сумма переплаченного налога превышает 11 382,97 EUR; или

- сумма переплаченного налога, которая возникла из активов, превышает 142,29 EUR и зарегистрированный налогоплательщик запросил возврат переплаченного налога.

Следовательно, в процессе строительства, в котором обычно суммы предварительного налога довольно большие и формируются за счет создания активов, предварительный налог, как правило, погашается ежемесячно, и не надо ждать завершения строительства, чтобы вернуть предварительный налог.

Следует помнить, что для офисного здания в ближайшие 10 лет, начиная с года, когда здание будет сдано в эксплуатацию, необходимо вести учет предварительного налога, для каких сделок – налогооблагаемых или не облагаемых – используется это недвижимое имущество.

Если здание или часть здания в какой-либо год не было сдано в аренду или используется для необлагаемых налогом сделок, например, продано как использованная недвижимость, отчисленный предварительный налог должен быть исправлен путем погашения отчисленного предварительного налога за эту часть здания обратно в бюджет.

Порядок, в котором проводится коррекция предварительного налога на недвижимость при проведении необлагаемых налогом сделок, установлен в статье 102 [Закона о НДС](#).