

Atbild Eksperts

◀ Atpakaļ

Vai namu apsaimniekotājs drīkst piemērot reverso PVN maksāšanas kārtību?

13. jūlijs, 2012 /



Foto: no ZAB SORAINEN arhīva

SIA A saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, SIA ir pievienotās vērtības nodokļa (PVN) maksātājs. Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki pilnvarojusi SIA A veikt mājas apsaimniekošanu. Ir lēmums par pilnvarojumu organizēt mājas renovāciju, piesaistot Eiropas Savienības (ES) līdzfinansējumu, SIA A dzīvokļu īpašnieku vārdā ir noslēdzis līgumu ar Latvijas Investīciju un attīstības aģentūru (LIAA). Visi dzīvokļu īpašnieku maksājumi (īre, apsaimniekošanas maksa, komunālie maksājumi) tiek ieskaitīti apsaimniekotāja SIA A bankas kontā. Renovācijas darbu veikšanai SIA A slēdz būvniecības līgumu ar citu juridisku personu PVN maksātāju SIA K. Jautājumi:

1. Vai SIA K ir jāpiemēro likuma Par pievienotās vērtības nodokli (likuma par PVN) 13.⁶ pantā noteiktā PVN reversā maksāšanas kārtību, ja faktiskais pakalpojuma saņēmējs ir fiziskas personas (dzīvokļu īpašnieki), bet SIA A tikai rīkojas ar naudas līdzekļiem un veic apmaksu par darbiem saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu? Rēķins par izpildītiem darbiem tiks izrakstīts uz SIA A vārda, bet pakalpojuma sniegšanas vieta norādīta daudzdzīvokļu mājas adrese, un rēķinā ir obligāta atsauce uz LIAA projekta numuru.

2. Kā norādīt šo darījumu SIA A PVN deklarācijā? SIA A nenodrošina atsevišķu apliekamo un neapliekamo darījumu veikšanai iegādāto preču un saņemto pakalpojumu uzskaiti.

Atbild zvērinātu advokātu biroja SORAINEN nodokļu menedžere Sabīne Vuškāne:

Saprotam, ka nekustamā īpašuma apsaimniekotājs ir PVN maksātājs. Apsaimniekotājs (SIA A) par saviem pakalpojumiem izraksta rēķinus dzīvokļu īpašniekiem – fiziskām personām, kuras nav PVN maksātāji. Neskatoties uz to, ka līgumu ar LIAA par līdzfinansējumu slēdz daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, kuras pārstāv SIA A, līgumu ar būvniekiem tomēr slēdz SIA A. Arī rēķinu par paveiktajiem būvdarbiem būvniecības uzņēmums izrakstīs SIA A. Būvniecības pakalpojumu rēķinā gan tiks likta atsauce uz LIAA projekta numuru.

Tāpat no uzdotā jautājuma saprotam, ka Līgumos, ko SIA A ir noslēdzis ar iedzīvotājiem, nav atsevišķi paredzēts apsaimniekotāja pienākums veikt nama renovāciju, bet nama īpašnieki atsevišķā dokumentā (lēmumā) ir pilnvarojusi apsaimniekotāju to darīt.

Darījums starp apsaimniekotāju (SIA A) un būvniecības pakalpojumu sniedzēju

Saskaņā ar likuma par PVN 13.⁶ pantu, kā arī VID interneta mājas lapā publicētajiem skaidrojumiem, būvniecības pakalpojumu sniedzējiem ir jāpiemēro apgrieztā PVN maksāšanas kārtība, ja:

- būvniecības pakalpojumu sniedzējs un saņēmējs ir ar PVN apliekamas personas (13.⁶ panta 2.daļa);
- būvniecības pakalpojumi ir jaunas ēkas būvniecība vai esošas būves rekonstrukcija, renovācija, restaurācija, konservācija vai nojaukšana (13.⁶ panta 1.daļa);
- ir jābūt saņemtai vai nu būvatļaujai, vai arī vienkāršotās renovācijas kartei (VID publicētie skaidrojumi).

Līdzfinansējuma saņēmēji ir daudzdzīvokļu mājas īpašnieki, savukārt, būvniecības pakalpojumu pasūta SIA A, kas ir

apliekama persona. Neraugoties uz to, ka labumu no ēkas renovācijas gūst dzīvokļu īpašnieki, renovācijas organizēšana un pārraudzīšana neapšaubāmi ir apsaimniekotāja saimnieciskā darbība, ja vien visas radušās izmaksas saistībā ar renovācijas organizēšanu tiek iekļautas rēķinos dzīvokļu īpašniekiem. Tātad, ja ēkas renovācijai ir iegūta būvatļauja, būvniecības pakalpojumu sniedzējs izrakstot rēķinu SIA A, var piemērot PVN apgrieztajā kārtībā.

Proti, būvniecības pakalpojumu sniedzējs izrakstīs rēķinu par būvdarbiem SIA A (apliekamai personai), bet SIA A būs pienākums par šiem pakalpojumiem aprēķināt nodokli kā pakalpojuma saņēmējam. Pakalpojumu saņēmējam apgrieztajā kārtībā aprēķinātais nodoklis jāuzrāda PVN deklarācijas 52.rindā, bet atskaitāmais priekšnodoklis – 62.rindā. Darījums arī jāatšifrē PVN deklarācijas pielikumā PVN I 1.daļā.

SIA A apgrieztajā maksāšanas kārtībā aprēķināto PVN par saņemtajiem būvniecības pakalpojumiem ir tiesības atskaitīt kā priekšnodokli. Ja SIA A nav atsevišķas PVN uzskaites, tad apgrieztajā kārtībā aprēķinātais nodoklis būs atskaitāms saskaņā ar uzņēmuma apliekamo / neapliekamo darījumu proporciju.

Darījumi starp apsaimniekotāju (SIA A) un dzīvokļu īpašniekiem

Saskaņā ar MK noteikumu Nr.933 Likuma Par pievienotās vērtības nodokli normu piemērošanas kārtība 96.punkta nosacījumiem atbrīvojums no PVN nav piemērojams iedzīvotāju maksājumiem par pakalpojumiem (tajā skaitā par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) remontu), kas nav iekļauti dzīvojamās mājas (dzīvokļa) apsaimniekošanas līgumā un netiek segti no ikmēneša maksājumiem par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) apsaimniekošanu.

Izrakstot rēķinu par renovācijas izmaksām dzīvokļu īpašniekiem, SIA A šai maksai piemēros PVN (gan būvniecības pakalpojumu izmaksu segšanai, gan savai atlīdzības daļai). Darījums jāatspoguļo PVN deklarācijas 41.ailē.

Atslēgvārdi: pievienotās vērtības nodoklis / priekšnodoklis