

PVN un IIN samaksa NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DARĪJUMOS – nestandarta gadījumi

Veicot darījumus ar nekustamajiem īpašumiem, reizēm rodas netipiskas situācijas saistībā ar nodokļu piemērošanu. Par vairākām šādām situācijām Zvērinātu advokātu biroja Sorainen organizētā seminārā stāstīja DACE EVERTE, Sorainen vecākā nodokļu menedžere.

Vai ēkas rekonstrukcija rada pienākumu piemērot PVN pārdodamam dzīvoklim?

Lietotai daudzdzīvokļu ēkai veikta rekonstrukcija kopīpašuma daļām – fasādei, pagrabtelpām, veikta lifta izbūve, jumta nomaiņa. Pašos dzīvokļos darbi netika veikti. Ēkas dzīvokļu īpašniekiem radies jautājums – vai, pārdodot dzīvokli, jāpiemēro arī pievienotās vērtības nodoklis (PVN)?

Valsts ieņēmumu dienests skaidrojis, ka rekonstruēta kopīpašuma domājamā daļa nav atdalāma no dzīvokļa īpašuma, turklāt, ja tas nav izmantots pēc pieņemšanas ekspluatācijā vai tiek pārdots viena gada laikā, tiek uzskatīts, ka šāds darījums ir nelietota īpašuma pārdošana, kas aplikama ar PVN. Viens no kritērijiem šajā gadījumā ir būvatļaujas esamība – tā kā, lai veiktu rekonstrukcijas darbus mājā, tikusi izņemta būvatļauja, Valsts ieņēmumu dienesta (VID) ieskatā tas pārvērs ēku ar visiem tās dzīvokļiem par „nelietotiem” nekustamajiem īpašumiem.

„Skaidra risinājuma šajā situācijā pagaidām nav. Iespējams turpināt diskusiju ar VID vai vaicāt Finanšu ministrijas skaidrojumu. **Taču pircēja primārais darījuma mērķis ir pirkt dzīvokli, nevis kopīpašuma domājamās daļas.** Šādi traktējot PVN piemērošanu lietotiem dzīvokļiem, VID redzējums šķiet nesamērīgs. Ja dzīvokļa vērtība ir liela un rekonstrukcijas vērtība – salīdzinoši neliela, nebūtu saprātīgi vērtīgajam dzīvoklim piemērot PVN tikai tāpēc, ka ēkā ir tikusi rekonstruēta kāpņu telpa vai uzbūvēts lifts,” uzskata D. Everte.

Otrkārt, rekonstruētam īpašumam ar nodokli aplikamā vērtība ir starpība starp pārdošanas vērtību un īpašuma vērtību pirms rekonstrukcijas. **Taču normatīvie akti nedefinē, kā būtu nosakā-**

ma īpašuma vērtība pirms rekonstrukcijas.

Praksē bieži tiek lietota vai nu uzskaites vērtība grāmatvedībā, īpašuma iegādes vērtība, vai vērtētāja noteiktā vērtība. Iepriekšminētajā situācijā, kad pārdodamam dzīvoklim lietotā mājā ar renovētām kopīpašuma telpām tiek piemērots PVN, būtu iespējams pamatot, ka ar nodokli aplikamā vērtība (starpība starp pārdošanas vērtību un īpašuma vērtību pirms rekonstrukcijas) nav tik liela. Savas priekšrocības gan ir arī situācijā, ja nekustamais īpašums tiek pārdots kā nelietots īpašums – tad iespējams atskaitīt priekšnodokli par šī darījuma nodrošināšanu (t.sk. rekonstrukcijas izmaksām), skaidroja eksperte.

PVN piemērošana ar nekustamo īpašumu saistītiem pakalpojumiem

Reizēm neskaidrības rada arī PVN piemērošana ar nekustamo īpašumu saistītiem pakalpojumiem, ko regulē Pievienotās vērtības nodokļa likuma 25. pants. Minētais pants nosaka, ka, ja tiek sniegti pakalpojumi, kas saistīti ar nekustamo īpašumu, tad pakalpojuma sniegšanas vieta ir vieta, kur atrodas šis nekustamais īpašums. Savukārt Eiropas Padomes 2011. gada 15. marta Īstenošanas regulas 282/2011 (grozīta ar regulu 1042/2013) 31.a pants paskaidro, cik lielā mērā pakalpojumiem, kas tiek sniegti, jābūt saistītiem ar nekustamo īpašumu. Regulā minēts, ka pakalpojumiem ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu tad, ja „šo pakalpojumu mērķis ir nekustamais īpašums un attiecīgais īpašums ir pakalpojuma neatņemama sastāvdaļa un sniegto pakalpojumu galvenais un būtiskais elements”, kā arī tad, ja „šie pakalpojumi tiek sniegti nekustamajam īpašumam vai ir tieši vērsti uz šo īpašumu un to mērķis ir šā īpašuma juridiskā statusa vai fiziskā stāvokļa izmaiņas” (biežāk attiecināms uz juridiskiem pakalpojumiem). Regulā arī iekļauti vairāki piemēri, ar kuriem noteikts, ka PVN jāpiemēro nekustamo īpašumu vērtēšanai, apskatei, riska un veseluma novērtēšanai; virknei juridisko pakalpojumu, starpniecībai (par konkrētu nekustamo īpašumu, bet ne vispārīgām konsultācijām); komunikāciju un iekārtu uzturēšanai, atjaunošanai un remontam; pārvaldībai un apsardzei; zemes apstrādei, zvejas un medību atļauju piešķiršanai.



**DACE
EVERTE**

Zvērinātu
advokātu
biroja
Sorainen
vecākā
nodokļu
menedžere

SECINĀJUMS: ja ir redzama pakalpojumu saistība ar konkrētu nekustamo īpašumu, darījumam ir jāpiemēro PVN.

IIN jāmaksā arī tad, ja gūtais ienākums atdāvināts

Strīdīgas situācijas mēdz rasties arī ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa (IIN) piemērošanu saistībā ar nekustamā īpašuma ieguldīšanu uzņēmuma pamatkapitālā. Viena no šādām situācijām vētīta visās tiesu instancēs, un saņemts arī Latvijas Republikas Senāta spriedums, kas pretējs visu iepriekšējo tiesu instanču lēmumiem (lieta SKA-383/2020).

Konkrētajā gadījumā privātpersona bija ieguldījusi savu nekustamo īpašumu akciju sabiedrības pamatkapitālā apmaiņā pret šīs sabiedrības akcijām, taču akcijas pēc divām nedēļām tika uzdāvinātas kādam nodibinājumam. Radās strīds ar Valsts ieņēmumu dienestu, jo VID ieskatā akcijas bija vērtīgākas par ieguldīto īpašumu un tādējādi ticis gūts apliekamais ienākums. Turklāt saskaņā ar likumu „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” ienākumu gūšanas diena ir akciju atsavināšanas diena. **Radās strīds, vai akciju uzdāvināšana nodibinājumam ir uzskatāma par akciju atsavināšanu vai nav.** Pieteicēja uzskatīja, ka nodoklis šajā situācijā nav jāmaksā, jo, lai gan pirmajā solī (apmainot nekustamo īpašumu pret akcijām ar lielāku nominālvērtību) rodas ienākums, tomēr, atdāvinot akcijas nodibinājumam, rodas zaudējums akciju nominālvērtības apmērā. Senāts šajā lietā tomēr piekritis VID viedoklim, norādot, ka maksājamo nodokļu noteikšanā jāņem vērā tas, ka

PVN jāpiemēro nekustamo īpašumu vērtēšanai, apskatei, riska un veseluma novērtēšanai; virknei juridisko pakalpojumu, starpniecībai; komunikāciju un iekārtu uzturēšanai, atjaunošanai un remontam; pārvaldībai un apsardzei; zemes apstrādei, zvejas un medību atļauju piešķiršanai.

aktīvs ieguldīts apmaiņā pret akcijām, kā rezultātā radies ienākums, kas jāapliek ar IIN, un brīdī, kad šīs akcijas tiek atsavinātas (un arī dāvinājums ir atsavināšana), jebkurā gadījumā rodas pienākums samaksāt minēto nodokli, bet zaudējumi no akciju atdāvināšanas šajā gadījumā netiek ņemti vērā.

SECINĀJUMS: jābūt ļoti uzmanīgiem ar ieguldījumu struktūru, jāsaprot, kādi būs jūsu nākamie soļi, ko ar tiem vēlaties panākt un kādas būs nodokļu sekas. Jāatceras, ka atsavināšana nav tikai pārdošana, bet arī dāvināšana, ieguldīšana. **BJP**

IKARS KUBLIŅŠ,
portāla *Bilance PLZ*
(www.plz.lv) redaktors

SVARĪGI ZINĀT

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, PVN īpašo piemērošanas režīmu piemēro jebkuru būvdarbu (ieskaitot būvniecības remontdarbu pakalpojumu) veikšanai. Ar nekustamo īpašumu (NĪ) saistīto pakalpojumu, tai skaitā NĪ starpnieku un ekspertu pakalpojumu, viesu izmitināšanas pakalpojumu, NĪ nomas pakalpojumu, būvniecības pakalpojumu, būvdarbu sagatavošanas (tai skaitā arhitektu pakalpojumu), būvdarbu koordinācijas un uzraudzības pakalpojumu, sniegšanas vieta ir vieta, kur šis NĪ atrodas. Ja reģistrēts nodokļa maksātājs iekšzemē saņem ar NĪ saistītus pakalpojumus no citas dalībvalsts personas vai ES teritorijā neregistrētas personas, kas neveic

saimniecisko darbību iekšzemē, PVN aprēķina un maksā valsts budžetā pakalpojuma saņēmējs. Ja citu dalībvalstu personas vai ES teritorijā neregistrētas personas sniedz šādus pakalpojumus iekšzemē personām, kuras nav nodokļa maksātājas vai ir neregistrētas nodokļa maksātājas, tām pirms šo pakalpojumu sniegšanas jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā vai savā mītnes valstī savienības režīma izmantošanai, vai arī kādā ES dalībvalstī savienības vai ārpussavienības režīma izmantošanai. Par būvniecības pakalpojumiem, kas sniegti iekšzemē un kuri minēti likuma 142. panta ceturtajā daļā, nodokli valsts budžetā maksā to saņēmējs, ja būvniecības pakalpojumu

sniedzējs un būvniecības pakalpojumu saņēmējs abi ir reģistrēti nodokļa maksātāji. Par nodokļa maksātāju attiecībā uz minēto būvniecības pakalpojumu saņemšanu uzskata arī valsts vai pašvaldības iestādi vai pašvaldību (publiskā persona). Publiskā persona, kura nav reģistrēta VID PVN maksātāju reģistrā un kura ir noslēgusi ar būvniecības pakalpojumu sniedzēju līgumu par minēto būvniecības pakalpojumu saņemšanu saskaņā ar Publisko iepirkumu likumā noteikto iepirkuma procedūru vai ir iesaistīta kā publiskais partneris publiskās un privātās partnerības projektā saskaņā ar Publiskās un privātās partnerības likumu, pirms šo pakalpojumu saņemšanas reģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā.

No VID metodiskā materiāla „Par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu pakalpojumiem”