

Nekustamā īpašuma pārdošana. Kad jāmaksā nodoklis?



Pārdodot nekustamo īpašumu, nodoklis no kapitāla pieauguma nav jāmaksā:

- ja tas bijis īpašumā (no dienas, kad reģistrēts zemesgrāmatā) ilgāk par 5 gadiem un vismaz 12 mēnešus - deklarētā dzīvesvieta;
- ja piederējis ilgāk par 5 gadiem un pēdējos 5 gadus bijis vienīgais nekustamais īpašums;
- ja reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais nekustamais īpašums un ienākumu iegulda funkcionāli līdzīgā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc vai arī pirms atsavināšanas;
- ja lauksaimniecības zemi pārdod lauksaimniekiem.

Kopš 2010.gada likums nosaka pienākumu maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli, pārdodot nekustamo īpašumu, ja veidojas apliekamais ienākums - starpība starp nekustamā īpašuma pārdošanas cenu un tā iegādes vērtību. Likums paredz virkni situāciju, kad nodoklis nav jāmaksā. Atkarībā no tā, kā īpašums iegūts, atšķiras iegādes vērtības noteikšana. Īpašs regulējums ir situācijām, ja tiek pārdots vienīgais īpašums.

Nodokļa maksāšanu nosaka likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli", kā arī Ministru kabineta noteikumi Nr.899 "Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība".

Likums paredz, ka ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma. Nodokļa likme ir 15% no starpības, kāda veidojas, no pārdošanas ieņēmuma atņemot īpašuma iegādes vērtību. Ja šāda starpība – kapitāla pieaugums – neveidojas, nodoklis nav jāmaksā.

Ir vēl virkne situāciju, kurās likums ienākuma guvēju no nodokļa maksāšanas atbrīvo.

Kādos gadījumos nodoklis nav jāmaksā?

1. Likumā ir noteikts, ka nodoklis nav jāmaksā, ja pārdotais īpašums ir bijis īpašumā (no dienas, kad tas reģistrēts zemesgrāmatā) ilgāk par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus pēc kārtas (šo 60 mēnešu periodā) līdz pārdošanas līguma noslēgšanas dienai ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, kas nav deklarēta kā papildu adrese. Deklarēšanas kritērijs ir jebkuri 12 mēneši šajos piecos gados. Tātad netiek prasīts, lai cilvēks būtu deklarējies savā īpašumā, piemēram, tikai pēdējā gada laikā pirms tā pārdošanas.

Protams, ka šis noteikums neattiecas uz zemes pārdošanu, jo savā īpašumā klajā laukā deklarēties nav iespējams.

Vēl šajā vispārējā normā ir jāpievērš uzmanība nosacījumam par īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā, kas ir svarīgi arī vairākos citos nodokļa no kapitāla pieauguma piemērošanas gadījumos. Mēdz būt, ka cilvēki nopērk īpašumu un dažādu iemeslu dēļ (piemēram, lai nemaksātu nekustamā īpašuma nodokli, valsts nodevas) vilcinās ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā. Ja nākas īpašumu pārdot, atskaites punkts būs ieraksts zemesgrāmatā, nevis pirkuma līguma datums.

Īpašs regulējums ir mantojumam. Jo, ja nekustamais īpašums, kuru atsavina, ir mantots no fiziskās personas, kuru ar maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, uzskata, ka nekustamais īpašums ir nodokļa maksātāja (saprotamāk – īpašuma pārdevēja jeb ienākuma guvēja) īpašumā no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā mantojuma atstājēja īpašums. Tātad, ja cilvēks ieguvis mantojumā īpašumu 2014.gadā, bet mantojuma atstājējs to bija reģistrējis zemesgrāmatā 2008.gadā, nodokļa piemērošanai tiks ņemts vērā 2008.gads.

2. Nodoklis no pārdošanas ienākuma nav jāmaksā arī tad, ja nekustamais īpašums piederējis (no dienas, kad reģistrēts zemesgrāmatā) ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz tā pārdošanas dienai bijis vienīgais nekustamais īpašums.

Tātad šajā gadījumā nav prasības par deklarēšanos. Un šis vienīgais īpašums, ko var pārdot bez nodokļa, var būt jebkurš – māja, zeme, arī lauksaimniecības zeme, mežs, zeme ar mežu.

3. Vēl viena situācija, kad nav jāmaksā nodoklis: ja īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais nodokļa maksātāja nekustamais īpašums un šo ienākumu no jauna iegulda funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

Šī likumā ir jauna norma (spēkā no šā gada). Visbiežāk cilvēkiem ir neskaidrības, kas tad ir funkcionāli līdzīgs īpašums. *Piemēram, ja tiek pārdots dzīvoklis, tad vietā var nopirkt dzīvokli vai arī māju, vai arī māju ar zemi?*

Valsts ieņēmumu dienests (VID) ir skaidrojis. Par funkcionāli līdzīgu nekustamo īpašumu likuma izpratnē uzskata īpašumu, kuru izmanto līdzīgiem mērķiem, piemēram, aizvietojo māju ar dzīvokli daudzdzīvokļu mājā, un otrādi; atsavinot apbūves zemi, vietā iegādājoties dzīvokli daudzdzīvokļu mājā, un otrādi. Lai piemērotu šo normu, ienākumam, kurš no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā, ir jābūt ne mazākam kā starpībai starp nekustamā īpašuma pārdošanas cenu un tā iegādes vērtību. Ja no jauna tiek ieguldīts mazāks ienākums par noteikto, tad starpība, kas veidojas, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot tā iegādes vērtību un ieguldīto ienākumu, ir uzskatāma par ienākumu no kapitāla pieauguma un aplikama ar iedzīvotāju ienākuma nodokli. Tātad, ja, piemēram, pārdodot māju un nopērkot dzīvokli, veidosies starpība, no mājas pārdošanas cenas atņemot tās iegādes vērtību un ieguldīto naudu dzīvokļa iegādei, būs jāmaksā nodoklis, ienākumam piemērojot 15% likmi.

Tāpat arī, ja 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma (dzīvokļa) pārdošanas ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas tiek ieguldīts, piemēram, jaunas zemes iegādei, un izpildīsies nosacījums par nodokļa maksātāja vienīgā nekustamā īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā, un tālab dzīvokļa pārdošana nebūs aplikama ar iedzīvotāju ienākuma nodokli.

VID uzsver: secība, kādā tiek pārdots vienīgais īpašums vai iegādāts jauns īpašums, nav svarīga. Svarīgs ir ienākuma ieguldīšanas fakts līdzvērtīgā īpašumā 12 mēnešu laikā pirms vai pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas.

4. Likumā īpaši noteiktos gadījumos nav jāmaksā nodoklis no lauksaimniecības zemes pārdošanas. "No 1.jūlija lauksaimniecības zemes pārdevējiem nav jāmaksā ienākuma nodoklis, pārdodot zemi lauksaimniekiem".

Darījumos ar īpašumu, kura sastāvā ir lauksaimniecības zeme, jāzina: lauksaimniecības zemi apliek ar nodokli, ja pārdodamo nekustamo īpašumu veido īpašuma objektu kopība – zeme, ēkas un būves.

Iegādes vērtība un apliekamā ienākuma samazināšana

Pat ja nodoklis no kapitāla pieauguma ir jāmaksā, ar nodokli apliek nevis visu saņemto pirkuma summu, bet tikai starpību, kāda veidojas, no saņemtā maksājuma atņemot šī īpašuma iegādes vērtību (naudas summu, par kādu cilvēks ir iegādājies konkrēto nekustamo īpašumu, mantojuma apliecībā norādīto, dāvinājuma līgumā norādīto).

Piemēram. Dzīvoklis nopirkts 2010.gadā par 25 000 eiro, pārdots šogad par 30 000 eiro. Dzīvoklī neesat deklarējis, tas nav arī vienīgais īpašums. Starpība ir 5000 eiro. Tas ir ienākums, par kuru ir maksājams nodoklis 15% = 750 eiro.

Taču apliekamo ienākumu var samazināt, ja dzīvoklī ir veikti ieguldījumi, piemēram, nomainīti logi (900 eiro), ieliktas jaunas ārdurvis (600 eiro). Nodoklis jau būs mazāks – 525 eiro. Šie ieguldījumu izdevumi gan ir jāpamato ar maksājumu dokumentiem.

Iegādes vērtībā var iekļaut arī ar īpašuma iegūšanu saistītos izdevumus – valsts nodevas, komisijas naudu, citus līdzīgus maksājumus.

Likumā ir paredzētas situācijas, kā nosaka iegādes vērtību, ja nav īpašuma pirkumu apliecinājošu dokumentu, kā arī tad, ja īpašums ir saņemts kā mantojums vai dāvinājums.

Ja nekustamais īpašums ir mantots, par tā iegādes vērtību uzskata mantojuma apliecībā norādīto konkrētā nekustamā īpašuma vērtību. Ja nekustamais īpašums ir dāvināts, par tā iegādes vērtību uzskata dāvinājuma līgumā norādīto konkrētā nekustamā īpašuma vērtību. Ja mantojuma apliecībā vai dāvinājuma līgumā nav norādīta konkrētā nekustamā īpašuma vērtība, tad izšķir divas situācijas, ņemot vērā taksācijas gadu, kad nekustamais īpašums iegūts:

1. ja nekustamais īpašums iegūts līdz 2000.gada 31.decembrim, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā, kura koriģēta, kadastrālo vērtību dalot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas;
2. ja nekustamais īpašums iegūts pēc 2000.gada 31.decembra, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību uz nekustamā īpašuma mantojumā iegūšanas gada 1.janvāri.

Savukārt, ja nekustamais īpašums nopirkts līdz 2000.gada 31.decembrim un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma iegādes vērtību, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā, kura koriģēta, kadastrālo vērtību dalot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

2014.gadā CSP noteiktais cenu indekss ir 1,677.

- Ja īpašums nopirkts pēc 2001.gada, tad īpašuma iegādes vērtība ir pirkuma līgumā norādītā vērtība.

- Ja īpašums iegādāts kredītā

- Ja nekustamais īpašums nopirkts par kredīt līdzekļiem, tad īpašuma iegādes vērtībā iekļauj arī samaksātos procentu maksājumus par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei, ja dokumentāri apliecināta informācija ļauj identificēt kredīta un nekustamā īpašuma iegādes saistību.

Maiņas darījumi

Civillikuma 2092.pants nosaka: līdzēju savstarpējām tiesībām un pienākumiem maiņas līgumā attiecīgi piemērojami pirkuma līguma noteikumi.

Attiecībā uz nekustamo īpašumu maiņas darījumiem un apliekamā ienākuma noteikšanu ir jāvērtē katra konkrētā situācija, ņemot vērā, vai atsavināšanas brīdī ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas ir apliekams ar nodokli vai tam ir piemērojams kāds no likumā noteiktajiem atbrīvojumiem, kā arī apstākļi, vai nekustamo īpašumu maiņa notiek ar vai bez piemaksas, vai tiek mainīti līdzvērtīgi īpašumi, vai, pārdodot maiņas ceļā iegūtu nekustamo īpašumu, maiņas darījuma brīdī ir nomaksāts iedzīvotāju ienākuma nodoklis, uzsver VID speciālisti, pēc LV portāla lūguma labākai izpratnei nodokļu maksātājiem maiņas darījumus raksturojot ar piemēriem.

Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu maiņas darījuma gadījumā tiek uzskatīta maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtība, kāda norādīta maiņas līgumā. Ja maiņas līgumā nav norādītas nekustamo īpašumu vērtības, tad par nekustamā īpašuma atsavināšanas cenu ir uzskatāma maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma aktuālā (uz maiņas darījuma noslēgšanas gada 1.janvāri) kadastrālā vērtība. Abos gadījumos ir jāņem vērā arī saņemtā piemaksa, ja tāda ir bijusi.

Maiņas darījuma brīdī tiek noteikts ar nodokli apliekamais ienākums (kapitāla pieaugums), no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot tā iegādes vērtību.

Piemēram. Cilvēks A savu 3-istabu dzīvokli (nav vienīgais īpašums, nav bijis tajā deklarēts), maiņas līgumā norādītā vērtība 40 000 eiro, maina pret 2-istabu dzīvokli (līgumā norādītā vērtība 30 000 eiro), papildus saņemot naudā 8000 eiro. 3-istabu dzīvokļa iegādes vērtība ir 36 000 eiro, savukārt tā atsavināšanas cena ir 38 000 eiro. Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2000 eiro, no kura aprēķinātais nodoklis ir 15% no 2000 eiro = 300 eiro.

Savukārt, pārdodot maiņas ceļā iegūtu nekustamo īpašumu un ņemot vērā iepriekšējā piemērā minētās vērtības, apliekamo ienākumu no 2-istabu dzīvokļa pārdošanas nosaka šādi.

Piemēram. Cilvēks A savu maiņas ceļā iegūto 2-istabu dzīvokli (nav vienīgais īpašums, nav bijis tajā deklarēts), maiņas līgumā norādītā 3-istabu dzīvokļa atsavināšanas cena, kas ir uzskatāma par 2-istabu dzīvokļa iegādes vērtību, ir 38 000 eiro, pārdod par 41 000 eiro. Ar nodokli apliekamais ienākums ir 3000 eiro, no kura aprēķinātais nodoklis ir 15% no 3000 eiro = 450 eiro.

Nekustamā īpašuma pirkums uz nomaksu

Nekustamos īpašumus pārdodot, pirkuma-pārdevuma līgumā var vienoties par samaksas saņemšanu pakāpeniski.

Ja pārdevējs ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāk nekā trīs taksācijas periodu laikā, skaitot no gada, kurā noslēgts atsavināšanas līgums, uzskata, ka viss ar atsavināšanu saistītais ienākums gūts pirmo trīs taksācijas periodu laikā. Trešajā taksācijas periodā ar nodokli apliekamajā ienākumā iekļauj atlikušo līgumā noteikto, bet nesaņemto summu, neatkarīgi no tā, vai ienākums ir saņemts vai nav.

Ja ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas saņem vairāku taksācijas periodu laikā, aprēķinot apliekamo ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi, iekļauj aprēķinā proporcioniāli ieņēmumu daļai.

Piemēram. Pārdodot dzīvokli, ir vienošanās, ka pircējs samaksās 5040 eiro **divu gadu** laikā, katru mēnesi maksājot vienādu summu – 210 eiro. Kad ir jādeklarē šis ienākums un kad jāaprēķina un jāmaksā nodoklis, ja dzīvoklis nav bijis vienīgais īpašums un tajā nav arī deklarēta dzīvesvieta? Dzīvokļa iegādes vērtība ir 1000 eiro.

VID skaidro: Ja īpašums ir pārdots, par to divu gadu garumā katru mēnesi maksājot vienādu summu 210 eiro, tad gūtais ienākums no īpašuma pārdošanas jādeklarē, iesniedzot deklarāciju līdz ceturksnim sekojošā mēneša 15.datumam. Aprēķinātais nodoklis par ceturksni ir jāiemaksā valsts budžetā ne vēlāk kā 15 dienu laikā no deklarācijas iesniegšanas dienas. Saņemot samaksu katrā mēnesī, tiek veiktas atkārtotas darbības ar deklarēšanu un nodokļa iemaksu budžetā.

Kā jau teikts, nodoklis nav jāmaksā no visas ieņēmumu summas. Minētajā piemērā, lai noteiktu ienākumu, no kura aprēķināms nodoklis, no 5040 eiro jāatņem 1000 eiro (iegādes vērtība). Ienākums ir 4040 eiro, nodoklis (15%) 606 eiro. Katru ceturksni jādeklarē un jāsamaksā nodoklis 75,75 eiro.

Turklāt reizi gadā līdz 1.jūnijam ir jāiesniedz VID deklarācijas DK pielikums par taksācijas gadā uzsāktiem, bet nepabeigtiem darījumiem ar kapitāla aktīviem.

Kad nodoklis ir jāsamaksā?

Par saņemto ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas Valsts ieņēmumu dienestā noteiktos termiņos ir jāiesniedz deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma un pēc tam 15 dienu laikā nodoklis jāsamaksā.

Deklarācijas iesniegšanas termiņi:

- Līdz ienākuma gūšanas mēnesim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī pārsniedz 711,44 eiro;
- Līdz ceturksnim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir no 142,30 līdz 711,44 eiro;
- Ne vēlāk kā taksācijas gadam sekojošā gada 15.janvārī, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir līdz 142,29 eiro.

Deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma veidlapu paraugus un to aizpildīšanas kārtību nosaka Ministru kabineta 2012.gada 21.augusta noteikumi Nr.568 "Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību".

Likumā ir vēl virkne situāciju, kas nosaka nodokļa no kapitāla pieauguma piemērošanas noteikumus, piemēram, saistībā ar mantas sadali laulības šķiršanas gadījumā; īpašumiem, ko veido ēka un zeme; zemesgrāmatā neierakstītu privatizēto dzīvokļu pārdošanā; deklarēšanas periodu tiem, kas atrodas ārpus Latvijas ilgāk par pusgadu u.c. Par dažādām situācijām kapitāla nodokļa piemērošanā vai atbrīvojumiem no tā, iegādes vērtības noteikšanu varat izlasīt VID metodiskajā materiālā "Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma" VID mājaslapā.

Nekustamā īpašuma iegādes vērtības noteikšana (Avots: www.vid.gov.lv)

Īpašuma iegūšanas veids	Īpašums iegūts līdz 2001.gadam	Īpašums iegūts pēc 2001.gada
Atjaunotas īpašumtiesības	Kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā	

Pirkts	Pirkuma līgumā norādītā vērtība		
	Ja nav īpašuma iegādi apliecinošu dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Pirkuma līgumā norādītā vērtība	
Izveidots dzīvošanai	savai	Saskaņā ar dokumentiem	
		Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība ekspluatācijā nodošanas gadā
Mantots	Mantojuma masā norādītā vērtība		
	Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība mantošanas (iegūšanas) gadā	
Dāvināts (no sveša)	Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu		
	Ja dāvinājuma līgumā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā	
Dāvināts (no radnieka)	Atsavina 60 mēnešu laikā	Ja dāvinātājs iegādājies līdz 2001.gadam, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinātājs iegādājies pēc 2001.gada un ir dokumenti, – vērtība par kādu dāvinātājs iegādājies
			Ja dāvinātājs iegādājies pēc 2001.gada un nav dokumentu, – kadastrālā vērtība gadā, kad dāvinātājs reģistrējies zemesgrāmatā
Dāvināts (no radnieka)	Atsavina pēc 60 mēnešiem	Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu	
		Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā

* 2012.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,721;

2013.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,726;

2014.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,677.