

# Izīrētājiem arī turpmāk piemēros vienkāršo nodokļu nomaksas režīmu

**2018.gadā pamatnosacījumi nekustamā īpašuma izīrēšanai paliek nemainīgi. Arī nākamgad iedzīvotāji, kuri gūst ienākumus izīrējot vai iznomājot sev piederošu nekustamo īpašumu, joprojām varēs nomaksāt nodokļus izmantojot vienkāršoto nodokļu nomaksas režīmu - neregistrējot saimniecisko darbību. Savukārt, tie, kuri izvēlēsies reģistrēt saimniecisko darbību, tāpat kā līdz šim varēs izvēlēties sev izdevīgāko nodokļu nomaksas režīmu.**

Nekustamā īpašuma izīrēšana vai iznomāšana pret atlīdzību ir klasificējama kā saimnieciskā darbība, tādēļ īres vai nomas ienākums ir apliekams ar iedzīvotāju ienākuma nodokli (INN). Iedzīvotāji, kuri gūst ienākumus no nekustamā īpašuma izīrēšanas, var izvēlēties sev piemērotāko nodokļu nomaksas režīmu.

## Vienkāršotais nodokļu nomaksas režīms

Šajā gadījumā saimnieciskā darbība nav jāreģistrē, bet jāiesniedz Valsts ieņēmumu dienestā (VID) ar īrnieku vai nomnieku noslēgtā līguma kopija. To var izdarīt Elektroniskās deklarēšanas sistēmā (EDS). Šajā gadījumā IIN ir 10%, un to maksā no īres vai nomas ieņēmumiem. Aprēķinot maksājamo nodokli, no īres maksas drīkst atskaitīt tikai nekustamā īpašuma nodokli, bet nedrīkst atskaitīt saimnieciskās darbības izdevumus.

Ja nekustamo īpašumu iznomā komersantam (arī juridiskajai personai), kurš ir reģistrējies kā saimnieciskās darbības veicējs, tad IIN 10% apmērā ietur un valsts budžetā iemaksā komersants, kuram īpašums iznomāts. Savukārt, ja nekustamo īpašumu izīrē fiziskajai personai, kura nav reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja, nodokli aprēķina un maksā dzīvokļa izīrētājs.

Īpašuma izīrētājs nodokli aprēķina un maksā rezumējošā kārtībā – iesniedzot nodokļu deklarāciju par aizvadīto kalendāro gadu. Aprēķināto nodokli iemaksā valsts budžetā 15 dienu laikā no deklarācijas iesniegšanas dienas.

## Nodokļu nomaksa reģistrējot saimniecisko darbību

Reģistrējot saimniecisko darbību VID, nekustamā īpašuma izīrētājs var izvēlēties vienu no šādiem nodokļu maksāšanas režīmiem:

- maksā IIN no saimnieciskās darbības ienākumiem vispārējā kārtībā. Šajā gadījumā nodokli maksā tikai no ieņēmumu un izdevumu starpības, nevis no visas īres vai nomas maksas summas, kuru persona saņem. Turklāt gūtajam ienākumam ir tiesības piemērot neapliekamo minimumu, nodokļa atvieglojumus un attaisnotos izdevumus. Sākot ar 01.01.2018., IIN likme ir samazināta. Gada ienākumam līdz 20 000 EUR piemēro IIN 20% apmērā, savukārt gada ienākuma daļai, kas pārsniedz 20 000 EUR, bet nepārsniedz 55 000 EUR, piemēro IIN 23% apmērā (līdz šim visam ienākumam piemēroja IIN 23% apmērā). Ienākumiem, kuri ir lielāki par 55 000 *euro*, piemēro IIN 31,4% apmērā.

Nodokli aprēķina un maksā, iesniedzot nodokļu deklarāciju par aizvadīto kalendāra gadu. Sākot ar 2018.gadu, ja ienākumi mēnesī ir mazāki par 430 EUR, jāveic arī obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai – 5% apmērā no faktiskajiem ienākumiem. Ja ienākumi mēnesī pārsniedz 430 EUR, persona veic valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas līdzšinējā kārtībā, kā arī papildus veic iemaksas 5% apmērā pensiju apdrošināšanai no brīvi izraudzītā iemaksu objekta un faktisko ienākumu starpības. Ja ienākumi ir mazāki par 50 EUR gadā, obligātās iemaksas neveic.

- maksā mikrouzņēmumu nodokli no saimnieciskās darbības ieņēmumiem. Šajā gadījumā mikrouzņēmumu nodokli piemēro pilnai īres vai nomas maksas summai, neatskaitot no tās izdevumus. Periodā, par kuru persona maksā mikrouzņēmumu nodokli, personai nav tiesību ienākumam (arī citur gūtajam) piemērot gada neapliekamo minimumu un nodokļa atvieglojumus. Izvērtējot, vai šāds nodokļa samaksas režīms ir piemērots, jāņem vērā, ka, sākot ar 01.01.2018., persona, kura ir mikrouzņēmuma nodokļa maksātājs vienlaikus drīkstēs būt darbinieks tikai vienā mikrouzņēmumā.

2018.gadā piemērojamā mikrouzņēmumu nodokļa likme ir 15%. Sākot ar 2018.gadu ir noteikts apgrozījuma ierobežojums – pārsniedzot 40 000 EUR, *jāsāk piemērot 20% likme*. Mikrouzņēmuma nodokļu maksātājs 2018. un 2019. taksācijas gadā, ir tiesīgs nepiemērot 20% likmi apgrozījumam, kas nepārsniedz 52 000 EUR, ja mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja apgrozījums 2016. un 2017.gadā pārsniedz 40 000 EUR. Nodokļa maksājumus veic četras reizes gadā līdz ceturksnim sekojošā mēneša piecpadsmitajam datumam, t.i., līdz 15.aprīlim, 15.jūlijam, 15.oktobrim un 15.janvārim, iesniedzot VID mikrouzņēmumu nodokļa deklarāciju.

### **Kad personai jāreģistrējas PVN reģistrā**

Sākot ar 2018.gadu, ir samazināts Pievienotās vērtības nodokļa (PVN) reģistrēšanās sliekšnis. Ja iepriekšējo 12 mēnešu laikā personas gūto ienākumu kopējā vērtība pārsniedz 40 000 EUR, personai ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā un veiktie darījumi tiks aplikti ar PVN neatkarīgi no kārtības un apmēra, kādā tiek maksāts IIN vai mikrouzņēmumu nodoklis.