



Nekustamie īpašumi

kvadrātmētrs

квадратный метр

Недвижимость Латвии



#285 05/2022

www.varianti.lv

JAUNIE PROJEKTI, ANALĪZE, REKLĀMA
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, АНАЛИТИКА, РЕКЛАМА

Raksti LV 16-37 lpp.
Статьи RU стр. 38-61

Cena
€ 2,20

ELIJAS

NAMI

Lauz stereotipus!
Dzīvo augošajā
"Maskačkā"!



elijasnami.lv

DARĪJUMI AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU, UN NODOKĻU MAKSĀJUMI, TOS NEPĀRMAKSĀJOT

Nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana parasti ir stresa pārpilns notikums jebkuram cilvēkam. Kad darījums ir noslēgts un dokumenti iesniegti zemesgrāmatā, cilvēks var atviegloti nopūsties, taču ir problēmas, kas var pilnīgi negaidīti "uzpeldēt" jau pēc darījuma noslēgšanas. Starp šādām potenciālajām problēmām ir neaplānotie nodokļu maksājumi. Kas jādara pārdevējiem, pircējiem un nekustamā īpašuma aģentiem, lai nepārmaksātu nodokļus, tajā pašā laikā izvairoties no nepatīkamām sarunām ar Valsts ieņēmumu dienestu (VID) pēc darījuma veikšanas? Par to sarunājāmies ar Oļegu Sējānu, auditorfirmas *TaxLink*. *Correspondent of Mazars* nodokļu partneri, sertificēto nodokļu konsultantu.



Oļegs Sējāns

– Ja fiziskā persona pārdod nekustamo īpašumu, kādi ir galvenie nodokļu aspekti, par kuriem pārdevējam jāpadomā?

– Pirmais, kas ienāk prātā, ir kapitāla pieauguma nodoklis 20% apmērā. Kapitāla pieaugumu nosaka, no nekustamā īpašuma pārdošanas cenas atņemot īpašuma iegādes vērtību un nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu vērtību (piemēram, remonta izmaksas). Citiem vārdiem, ja cilvēks pārdod nekustamo īpašumu dārgāk, nekā viņš to ir nopircis un tajā ieguldījis līdzekļus, viņam rodas peļņa, ko apliek ar 20% nodokli.

Tiesa, ir virkne likumisko iespēju minēto nodokli nemaksāt. Piemēram, ar nodokli neapliek

1) ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas pārdevēja īpašumā ir ilgāka par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus pēc kārtas ir personas deklarētā dzīvesvieta,

2) ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas pārdevēja īpašumā ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai bijis pārdevēja vienīgais nekustamais īpašums,

3) ienākumu no vienīgā nekustamā īpašuma atsavināšanas, ja šis

ienākums no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

– Vai ir bijuši gadījumi, kad pārdevējs uzskata, ka nodoklis nebūtu jāmaksā, tomēr VID ir iesniedzis nodokļa rēķinu?

– Diemžēl šādu situāciju ir ļoti daudz. Piemēram, cilvēkam dzīvoklis pieder ilgāk par 20 gadiem (kopš 2002. gada), un līdz 2013. gada viņš bija deklarējis savu dzīvesvietu šajā dzīvoklī daudzu gadu garumā. Izrietoši viņš uzskatīja, ka ienākums no šī dzīvokļa pārdošanas nebūs apliekams ar kapitāla pieauguma nodokli, jo izpildās kritērijs par turēšanu ilgāk par 60 mēnešiem un par dzīvesvietas deklarēšanu ilgāk par 12 mēnešiem. Taču atklājās viena nianse. VID uzskatīja, ka, lai nepiemērotu nodokli, cilvēkam ir jābūt deklarētam dzīvoklī ilgāk par 12 mēnešiem tieši pēdējo 60 mēnešu laikā. "Vecs" deklarēšanas periods "neskaitās". Kaut gan mēs kā nodokļu konsultanti šādai VID nostājai nepiekrītam, cilvēks, lai nebūtu jāskaidrojas ar VID tiesā, bija pēdējā brīdī izvēlējies darījumu apturēt, atkārtoti deklarēt dzīvesvietu

minētajā dzīvoklī, lai pēc gada to pārdotu bez nodokļa maksāšanas.

– Savukārt ja fiziskā persona pērk īpašumu? Kam ir svarīgi pievērst uzmanību?

– Ja pērk nekustamo īpašumu, ir labi, ja saglabājušies visi ar iegādi saistītie dokumenti – līgumi, maksājumu uzdevumi vai bankas konta izraksti. Ja nekustamajā īpašumā veicat remontu, obligāti saglabāiet visas pavadzīmes, čekus, rēķinus, kas noslēgti ar būvniekiem, un maksājumus apliecinošos dokumentus. Visi šie dokumenti jums būs vajadzīgi, ja kaut kad nolemsiet dzīvokli pārdot, jo uz to pamata varēsiet samazināt budžetā maksājamo kapitāla pieauguma nodokli. Var teikt, ka visiem šiem dokumentiem ir konkrēta "cena" – 20% no šajos dokumentos norādītās izmaksu summas. Dokumentus ieteicams arī noskenēt un glabāt gan papīra, gan elektroniskajā formātā.

Vēl jāatceras, ka, ja jums – nekustamā īpašuma pircējam – tiek piedāvāts samaksāt daļu no pirkuma maksas skaidrā naudā, tad vēlāk, pārdodot nekustamo īpašumu, jūs nevarēsiet pierādīt samaksāto naudu, kas faktiski var rezultēties ar 20% kapitāla pieauguma nodokli apmērā no skaidrā naudā samaksātās sum-

mas. Protams, ir arī jāatceras, ka fiziskajām personām nav atļauts veikt darījumu skaidrā naudā, kuras summa pārsniedz 7 200 euro (neatkarīgi no tā, vai notiek vienā operācijā vai vairākās). Turklāt, sākot no 2019. gada 1. maija skaidru naudu vispār nedrīkst izmantot darījumos, kas saistīti ar nekustamā īpašuma atsavināšanu.

– Kas jāņem vērā uzņēmumam, kurš veic darījumu ar nekustamo īpašumu?

– Ļoti daudz kas. Jāsaka, ka mūsu klienti pārsvarā ir uzņēmumi, jo bez maz vai katram darījumam ar nekustamo īpašumu, ko veic uzņēmums, ir unikālas nianšes. Proti, tiek pārdoti nepabeigti objekti, domājamās daļas, nekustamais īpašums tiek ieguldīts pamatkapitālā vai tiek nodots uzņēmuma reorganizācijas ietvaros, pirkuma maksa tiek samaksāta, veicot savstarpējo prasību un saistību ieskaitu, tiek analizētas cesijas, biznesa pārejas utt. Šis saraksts ar specifiskām situācijām, ar ko mēs ikdienā strādājam, ir bezgalīgs.

– Izklusās sarežģīti. Bet, piemēram, nekustamo īpašumu pārdod uzņēmums. Par ko šādā gadījumā nodokļu aspektā jādomā pirmām kārtām?

– Par pievienotās vērtības nodokli (PVN), jo šis nodoklis rada būtisku darījuma vērtības sastāvdaļu. Jāsaprot, vai PVN konkrētajā darījumā ir vai nav piemērojams. Ar PVN apliek tikai nelietota nekustamā īpašuma pārdošanu. Lietotu nekustamo īpašumu ar PVN neapliek.

– Tad jau visiem uzņēmumiem ir izdevīgi pārdot nekustamā īpašumu kā lietotu, nepiemērojot PVN?

– Tā var likties, bet tā tas absolūti nav. Kad uzņēmums pērk vai uzbūvē nekustamo īpašumu, uzņēmumam parasti rodas PVN priekšnodoklis, ko pēc likuma uzņēmumam VID atmaksā. Savukārt tas uzņēmumam automātiski rada pienākumu 10 gadu garumā katra gadu informēt VID par to, kā konkrētais nekustamais īpašums tiek lietots. Ja gadījumā kādā brīdī uzņēmums pārdod bez PVN nekustamo īpašumu kā lietotu, par to VID ir jāinformē, un uzņēmumam automātiski rodas pienākums atmaksāt budžeta daļu vai visu iepriekš saņemto priekšnodokli. Tā kā

viss nav tik vienkārši.

Labā ziņa: uzņēmumi, kuriem pieder nekustamais īpašums pēc noklusējuma pietiekami labi orientējas nodokļu likumdošanā, kas attiecas uz nekustamo īpašumu. Galu galā ir gan privātie nodokļu konsultanti, gan VID nodokļu konsultanti, kas var sniegt palīdzību.

– Ja uzņēmums pērk nekustamo īpašumu, vai arī tad vajag par kaut ko padomāt?

– Te jautājumu nav mazāk.

Pirmkārt, liela daļa nekustamo īpašumu (īpaši komerciālo objektu) Latvijā pieder ārvalstniekiem vai ārvalstu uzņēmumiem. Saskaņā ar likumu, ja ārvalstniekam tiek maksāts par nekustamo īpašumu, kas atrodas Latvijā, pircējam ir jāietur vai nu iedzīvotāju vai nu uzņēmumu ienākuma nodoklis no visas pirkuma maksas 3% apmērā. Ja darījuma vērtība ir, piemēram, 2 milj., no šīs pirkuma maksas ir jāietur nodokļa summa 60 000 euro, un pārdevējam jāpārskaita atlikušie 1 940 000 euro.



Mūsu praksē tikko bija šāda lieta: pircējs bija aizmirsis ieturēt minēto nodokli un pārskaitīja pārdevējam pilnu pirkuma maksu. Pārdevējs bija priecīgs, bet pircējs bija spiests vērsties tiesā, lai pārdevējs atmaksātu neieturēto nodokli. Taču pirmās instances tiesa pircēja prasījumu noraidīja: “Pats aizmirsi, pats vainīgs.”

– Tātad, šis 3% nodoklis jāietur, ja tiek maksāts ārvalstniekam par nekustamo īpašumu, kas atrodas Latvijā?

– Jā, bet bieži vien nekustamais

īpašums pieder uzņēmumam un tiek pārdots uzņēmums ar visu nekustamo īpašumu. Attiecīgi 3% nodoklis jāietur, arī maksājot par tāda uzņēmuma kapitāla daļām, kura aktīvi galvenokārt sastāv no nekustamā īpašuma, kas atrodas Latvijā.

– Vai VID pastiprināti kontrolē darījumus ar nekustamo īpašumu?

– VID ir pieejami dati par darījumiem ar nekustamo īpašumu, un tiek nodrošināts šo datu pastāvīgs monitoring. Var droši apgalvot, ja jūs, piemēram, esat guvis peļņu jeb kapitāla pieaugumu no dzīvokļa pārdošanas un cerat, ka varat palikt nepamanīts par nodokļa nemaksāšanu, ka nevar.

– No VID kontroles skata punkta, kas ir jauns kontekstā ar darījumiem ar nekustamo īpašumu?

– Tas nepārprotami ir medijos plaši apskatītais notikums par vienu restorānu tīklu, kuram bija nodokļu parāds un kurš nolēma turpināt to pašu biznesu, bet nu jau kā pavisam

jauns uzņēmums. VID uzskatīja, ka faktiski ir notikusi biznesa pāreja, kas nozīmē, ka šis jaunais uzņēmums pārņem visas vecā uzņēmuma saistības, tostarp saistības pret budžetu.

– Kāda šādā gadījumā ir saistība ar darījumiem ar nekustamo īpašumu?

Paskaidroju: bieži vien nekustamo īpašumu pārdod ar visiem noslēgtajiem īres un nomas līgumiem. Pircējam liekas, ka viņš pērk “tīru” nekustamo īpašumu, bet

kopš minētās "restorānu lietas", pircējs var būt atbildīgs arī par pārdevēja nodokļu parādiem, ja darījumā saskatīs biznesa pārejas pazīmes.

Lai nodrošinātos pret šādiem riskiem, ir ieteicams veikt pārbaudi pirms darījuma veikšanas. To var izdarīt pašu spēkiem vai pasūtīt veikt nodokļu pārbaudi profesionāliem (*piemēram, Tax Due Diligence*). Un ņemot vērā pieminētās VID kontroles tendences, šobrīd pircēji pasūta nodokļu pārbaudes ne tikai tad, kad tiek pirktas uzņēmums ar nekustamo īpašumu, bet arī kad tiek pirktas nekustamais īpašums, izmantojot kādus spēkā esošus līgumus.

– Jūs runājat par riskiem, bet vai ir kas, ko pircēji, pārdevēji un starpnieki var izmantot, lai likumiski samazinātu nodokļu apmēru?

– Protams. Kaut vai minētā "restorāna lieta", kurā VID saskatīja uzņēmuma pārejas pazīmes. Biznesa pāreja jeb biznesa pārdošana


darījumos ar nekustamo īpašumu ir veids, kā iespējams būtiski optimizēt naudas plūsmu, jo vesela biznesa pārdošana ir ar PVN neapliekams darījums. Protams, ir ļoti rūpīgi jāskatās, vai konkrēts darījums atbilst visām biznesa pārdošanas pazīmēm.

– Lai neiekultos problēmās ar VID, vai cilvēki vai uzņēmumi vērsas pēc padomā arī pie VID konsultantiem?

– Fiziskās personas vērsas bieži, uzņēmumi – retāk. Skaidrs, ka VID uz jautājumiem skatās caur budžetu ieņēmumu prizmu. VID nav ieinteresēts sniegt jums padomus, kā varat nepārmaksāt nodokļus, veicot darījumu. Ļoti primitīvs piemērs: fiziskajai personai pieder nekustamais īpašums piecus gadus, un viņš tajā ir deklarējis savu dzīvesvietu astoņu mēnešu garumā. Ja pārdod šo īpašumu šodien, tad ir jāmaksā 20% nodoklis no peļņas, bet, nedaudz nogaidot un pārdodot to pēc četriem mēnešiem, nodoklis nav jāmaksā. Tā jums ieteiks darīt privātais nodokļu

konsultants, un tas ir pilnīgi likumīgi, bet VID nedrīkst sniegt šādus padomus, jo tas nav valsts budžeta interesēs.

– Varat minēt kādu piemēru, kad VID rīkojās budžetā interesēs un tomēr kļūdījās?

– Uzreiz nāk prātā mūsu klients, kurš izīrēja vairākus dzīvokļus un vēlējās maksāt 10% nodokli no visiem gūtajiem ienākumiem, neregistrējot saimniecisko darbību. Šādā gadījumā īpašniekam piecu darba dienu laikā ir jāreģistrē katrs noslēgtais īres līgums VID. Īpašnieks noslēgtos līgumus bija pierēģistrējis ar nokavējumu, proti pirms gada ienākuma deklarācijas iesniegšanas. VID uzskatīja, ka izdarīts pārkāpums un tas liedz personai piemērot 10% nodokli. Ienākumam tika piemērota augstākā nodokļu likme un arī soda sankcijas. Aizstāvot šī klienta intereses, mēs aizgājām līdz pat Augstākajai tiesai, kas atzina, ka VID pieeja ir nepamatota un atcēla visus papildus uzrēķinātos nodokļus un soda sankcijas. 



Mellužu
P A R K S

**Jūrmala, Melluži, Ģertrūdes prospekts 4.
Zemes gabali privātai apbūvei
ciemata projektā *Mellužu parks*.**

Ir pieejami 6 (no 18) zemes gabali, kuru platība ir no 1 710 līdz 2 066 m².

Elektrība, ūdens apgāde, kanalizācijas tīkls, gāze.
Apbūves blīvums – 25%, intensitāte – 65%.
Maksimālais pieļaujamais māju augstums ir 2,5 stāvi (līdz 12 m.)

Lieliska infrastruktūra: 15 minūšu gājiens līdz jūrai, 10 minūtes līdz Lielupei. Veikals - 200 metru attālumā, dzelzceļa stacija Melluži – 700 metru attālumā. Līdz Jūrmalas centram ar automašīnu - 7 minūtes, līdz Rīgas centram – 30.

+ 371 29104067, aivars.graudins@nym.lv