



Valsts ieņēmumu dienests

Talejas iela 1, Rīga, LV-1978, tālr. 67122689, e-pasts vid@vid.gov.lv, www.vid.gov.lv

UZZIŅA

Rīgā

23.04.2024. Nr. P005-17/8.5.2/30595

Uz 11.04.2024. Nr. b/n

X
Paziņošanai EDS

Par uzziņas sniegšanu

Valsts ieņēmumu dienests ir izskatījis X, personas kods (turpmāk – iesniedzējs) 2024.gada 11.aprīļa iesniegumu par uzziņas sniegšanu (turpmāk – iesniegums) un sniedz šādu uzziņu.

Iesniedzējs lūdz sniegt uzziņu par plānoto nekustamo īpašumu maiņu un nodokļu saistībām.

Iesniegumā sniegts šāds faktu apraksts.

Iesniedzējs maina savu vienīgo nekustamo īpašumu ar piemaksu no otras personas kopā ar visu iedzīvi (virtuvi, galdiem, skapjiem, utt.), un vēlas pārliecināties, vai ir pareizi sapratis no Valsts ieņēmumu dienesta konsultanta par kapitāla pieauguma nodokļa apmēru iesniedzēja gadījumā.

Darījuma informācija:

- Iesniedzējs maina savu 107 m² dzīvokli N ielā 2-30, Rīgā (vienīgo īpašumu, kurš iegūts dāvinājumā pirms 2,5 g., kurā norādīta tikai kadastra vērtība) pret 58 m² dzīvokli N ielā 2-25, Rīgā ar 45 000 eiro piemaksu no otras personas.

- Iesniedzēja dzīvokļa kadastrālā vērtība: 25 035 eiro (pirkšanas vērtība 38 635 LVL jeb 54 973 eiro).

- Otrās personas dzīvokļa kadastra vērtība: 13 269 eiro.

- Iesniedzēja un otrās personas noteiktā iesniedzēja dzīvokļa tirgus vērtība: 125 000 eiro (80 000 + 45 000).

- Iesniedzēja un otrās personas noteiktā otrās personas dzīvokļa tirgus vērtība: 80 000 eiro.

Iesniedzējs iesniegumā jautā, vai šādā gadījumā nodoklis pēc maiņas darījuma ir jāmaksā? Iesniedzējs iesniegumā norāda, ka pēc sarunas ar Valsts ieņēmumu dienesta konsultanti saprata, ka jānopērk vismaz 70 000 eiro vērts dzīvoklis vietā,

kas izpildās, ņemot vērā iegūtā dzīvokļa noteikto vērtību pēc maiņas. Tātad - šajā gadījumā nav jāmaksā nodoklis par kapitāla pieaugumu.

Valsts ieņēmumu dienests, izvērtējot iesniedzēja iesniegumā ietvērto faktu aprakstu, no minētajiem faktiem izrietošus konkrētus jautājumus, atbildes uz kuriem ir atkarīgas no to juridiska vērtējuma, sniedz šādu uzziņu.

Zemesgrāmatu likuma 1.pantā noteikts, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.

Atbilstoši zemesgrāmatā esošajiem ierakstiem iesniedzēja īpašuma tiesības uz nekustamā īpašuma 1070/59132 domājamām daļām N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, reģistrētas zemesgrāmatā saskaņā ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2021.gada 1.decembra lēmumu, pamatojoties uz 2021.gada 22.novembra dāvinājuma aktu un nekustamo īpašumu N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, reģistrētas zemesgrāmatā saskaņā ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2021.gada 7.decembra lēmumu, pamatojoties uz 2021.gada 22.novembra dāvinājuma aktu.

No iesniegumā ietvertās informācijas izriet, ka iesniedzējs minētos nekustamos īpašumus plāno atsavināt (mainīt).

Civillikuma 2091.panta pirmajā daļā noteikts, ka maiņas līgums ir divu personu abpusējs apsolījums dot vienu priekšmetu pret otru, izņemot naudu.

Saskaņā ar Civillikuma 2092.pantā noteikto, līdzēju savstarpējām tiesībām un pienākumiem maiņas līgumā attiecīgi piemērojami pirkuma līguma noteikumi.

Tātad uz nekustamo īpašumu maiņas darījumu ir attiecināmi tie paši nosacījumi, kā uz pārdošanas darījumu.

Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 1.panta pirmās daļas 4.punktā ir noteikts, ka iedzīvotāju ienākuma nodoklis (turpmāk — nodoklis) ir nodoklis, ar ko apliek fiziskās personas gūtos ienākumus, un tas sastāv no nodokļa par ienākumu no kapitāla, tajā skaitā nodokļa no kapitāla pieauguma.

Saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 8.panta trešās daļas 11.punktu pie pārējiem fiziskās personas ienākumiem, par kuriem ir jāmaksā nodoklis, tiek pieskaitīti ienākumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas un citu kapitāla aktīvu atsavināšanas ienākums atbilstoši šā likuma 11.⁹pantam, ja šā likuma 9.pantā nav noteikts citādi.

Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9.panta pirmās daļas 34.²punktā noteikts, ka gada apliekamajā ienākumā netiek ietverts un ar nodokli netiek aplikts ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas (attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā maksātāja vienīgais nekustamais īpašums), ja šis ienākums no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

Tādējādi ar iedzīvotāju ienākuma nodokli neapliek maksātāja ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, ja attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā maksātāja vienīgais nekustamais īpašums, pie nosacījuma, ka šis ienākums no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12

mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

Ministru kabineta 2010.gada 21.septembra noteikumu Nr.899 "Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība" (turpmāk - Ministru kabineta 2010.gada 21.septembra noteikumi Nr.899) 52.³punktā noteikts, ka piemērojot likuma 9.panta pirmās daļas 34.²punktu, ienākumam, kurš no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas, jābūt ne mazākam kā starpībai starp nekustamā īpašuma atsavināšanas 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 ir apliekama ar nodokli.

Savukārt likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9.panta 8.²daļā ir noteikts, ja maksātājam zemesgrāmatā ir reģistrēti vairāki nekustamā īpašuma objekti, tad, lai piemērotu šā panta pirmās daļas 34.²punktu, Valsts ieņēmumu dienests, pamatojoties uz maksātāja iesniegumu, izvērtē, vai minēto objektu kopums veido vienu nekustamo īpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē. Ja nekustamais īpašums saskaņā ar šā panta pirmās daļas 34.²punktu ir iegādāts pirms tā atsavināšanas, maksātājs mēneša laikā pēc ienākuma no kapitāla pieauguma gūšanas par to informē Valsts ieņēmumu dienestu.

Tādējādi, lai piemērotu likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9.panta pirmās daļas 34.²punktu, gadījumos, ja maksātājam zemesgrāmatā ir reģistrēti vairāki nekustamā īpašuma objekti, Valsts ieņēmumu dienests, izvērtē, vai nekustamo īpašumu objektu kopums veido vienu nekustamo īpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē.

Dzīvokļa īpašuma likuma 1.pantā noteikts, ka likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.

Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumā 2.panta otrajā daļā noteiktajam, dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas.

Ministru kabineta 2010.gada 21.septembra noteikumu Nr.899 54.¹punktā noteikts, ka piemērojot likuma 9.panta 8.²daļu, Valsts ieņēmumu dienests izvērtē, vai maksātāja iesniegumā minēto nekustamā īpašuma objektu kopums pēc ekonomiskās būtības veido dzīvokļa īpašumu, ja dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums (arī atsevišķā īpašuma sastāvā papildus ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas vai palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu) un kopīpašuma domājamā daļa ir nostiprināti atsevišķās zemesgrāmatās (likuma 9.panta 8.²daļas piemērošanas piemērs – šo noteikumu 2.¹pielikumā).

Minēto noteikumu 2.¹pielikumā paskaidrots, ja fiziskā persona ir atsavinājusi vairākus nekustamā īpašuma objektus – dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo

atsevišķo īpašumu – dzīvokli ārpus telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas (piemēram, pagrabu), kā arī kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu un kopīpašumā esošo zemes domājamo daļu. Minētie nekustamā īpašuma objekti ir nostiprināti atsevišķās zemesgrāmatās, bet atrodas vienā adresē. Šajā gadījumā Valsts ieņēmumu dienests var uzskatīt, ka nekustamā īpašuma objekti veido vienu nekustamo īpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē.

Tātad, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrajā daļā noteikto, uzskatāms, ka konkrētajā tiesiskajā situācijā nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.30 ar kopējo platību 107 m², kas atrodas N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 1070/59132 domājamās daļas no zemesgabala N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, ir objektu kopums, kas veido vienu (dzīvokļa īpašumu kā lietu kopību) nekustamo īpašumu.

Atbilstoši Valsts ieņēmumu dienesta rīcībā esošai informācijai nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.30 ar kopējo platību 107 m², kas atrodas N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 1070/59132 domājamās daļas no zemesgabala N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, kas veido vienu nekustamo īpašumu, reģistrēts zemesgrāmatā kā iesniedzēja vienīgais nekustamais īpašums.

Atbilstoši likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 9.panta pirmās daļas 34.²punktā noteiktajam, ar nodokli netiks aplikts ienākums no iesniedzējam piederoša nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašums Nr.30 ar kopējo platību 107 m², kas atrodas N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 1070/59132 domājamās daļas no zemesgabala N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, kas veido vienu nekustamo īpašumu, atsavināšanas, ja šis ienākums no jauna tiks ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas, pie nosacījuma, ka ienākumam jābūt ne mazākam kā starpībai starp nekustamā īpašuma atsavināšanas 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 ir aplikama ar nodokli.

Saskaņā ar likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.⁹panta otrās daļas 4.punktu kapitāla aktīvi ir nekustamais īpašums (ieskaitot nekustamā īpašuma iegūšanas tiesības).

Atbilstoši likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.⁹panta pirmajā daļā noteiktajam, kapitāla pieaugumu nosaka, no kapitāla aktīva atsavināšanas cenas atņemot iegādes vērtību un kapitāla aktīvā veikto ieguldījumu vērtību kapitāla aktīva turēšanas laikā.

Atbilstoši zemesgrāmatā esošajiem ierakstiem iesniedzējs 1070/59132 domājamās daļas no nekustamā īpašuma N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, un nekustamo īpašumu N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, pamatojoties uz 2021.gada 22.novembra dāvinājuma aktu, kas iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.5733 saņēma dāvinājumā no tēva.

Likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.⁹panta 7.³daļā noteikts, ja nekustamais īpašums iegūts uz dāvinājuma līguma pamata no fiziskās personas, kuru

ar maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, un nekustamais īpašums tiek atsavināts 60 mēnešu laikā pēc tā reģistrācijas zemesgrāmatā uz maksātāja vārda, par tā iegādes vērtību uzskata konkrētā nekustamā īpašuma:

1) vērtību, par kādu dāvinātājs šo nekustamo īpašumu iegādājies, ja tas iegādāts pēc 2000.gada 31.decembra un maksātāja rīcībā ir dokumenti, kas pierāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību;

2) aktuālo kadastrālo vērtību gadā, kad nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā uz dāvinātāja vārda, ja tas iegādāts pēc 2000.gada 31.decembra un maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas pierāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību;

3) aktuālo 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, ja nekustamo īpašumu dāvinātājs ieguvis līdz 2000.gada 31.decembrim.

No iesniegumā ietvertās informācijas izriet, ka iesniedzējs no tēva dāvinājumā saņemtos nekustamos īpašumus plāno atsavināt (mainīt) 60 mēnešu laikā pēc to reģistrācijas zemesgrāmatā.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem iesniedzēja tēvam īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, nostiprinātas ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2003.gada 24.decembra lēmumu, pamatojoties uz 2003.gada 3.decembra pirkuma līgumu Nr.30. Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā norādīta vērtība ir 38635 lati vai 54969,87 *euro*.

Īpašuma tiesības iesniedzēja tēvam uz nekustamā īpašuma N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, 1070/59132 domājamām daļām nostiprinātas ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 10.jūlija lēmumu, pamatojoties uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2014.gada 17.jūnija spriedumu lietā ... , stājies likumīgā spēkā 2015.gada 28.decembrī.

Tātad, atbilstoši likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.⁹panta 7.³ daļas 1.punktam, par nekustamā īpašuma N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, iegādes vērtību uzskata 2003.gada 3.decembra Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā Nr.30 norādīto vērtību, proti, 54969,87 *euro*.

Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.⁹panta piektajā daļā noteikts, ka kapitāla aktīva iegādes vērtībā tiek iekļauti arī izdevumi, kas saistīti ar tā iegūšanu: valsts nodeva par darījuma noformēšanu, valsts nodeva lietā par apstiprināšanu mantojuma tiesībās vai lietā par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma līguma stāšanos likumīgā spēkā, valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, komisijas nauda un citi līdzīgi izdevumi.

Saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.⁹panta 5.¹daļu, veiktais ieguldījums nekustamajā īpašumā tā turēšanas laikā ir dokumentāri pierādāmi izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma uzlabošanu un atjaunošanu, ja tie veikti pēc 1993.gada 31.decembra, un šie izdevumi nav atzīti nodokļa maksātāja saimnieciskās darbības izmaksās ne pamatlīdzekļu nolietojuma veidā, ne kārtējos izdevumos.

Dokumentārie pierādījumi (nodokļu maksātāja rīcībā esošie dokumenti) ir vērtējami arī pēc to ticamības un būtības, t.i., pierādījumu atbilstība objektīvai realitātei un lietas faktiskajiem apstākļiem, vai konkrētie darījumi konkrētajā apjomā faktiski notikuši un vai tie ir attiecināmi uz konkrētā nekustamā īpašuma uzlabošanu un atjaunošanu.

Tātad, atbilstoši likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.⁹panta pirmajā daļā noteiktajam, atsavinot (mainot) iesniedzējam piederošo nekustamo īpašumu – dzīvokli Nr.30 ar kopējo platību 107 m², kas atrodas N iela 2 - 30, Rīga, kadastra numurs ...89, un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 1070/59132 domājamās daļas no zemesgabala N iela 2, Rīga, kadastra numurs ...92, kas veido vienu nekustamo īpašumu, kapitāla pieaugumu nosaka, no kapitāla aktīva atsavināšanas cenas (125000 *euro*) atņemot iegādes vērtību (54969,87 *euro*), iegādes izdevumus (nodevas), un minētajā nekustamajā īpašumā veikto dokumentāri (ar čekiem, kvītīm u.c.) pierādāmu ieguldījumu vērtību tā turēšanas laikā.

Ņemot vērā, ka konkrētajā situācijā maiņas rezultātā iesniedzējs saņem funkcionāli līdzīgu nekustamo īpašumu N iela 2 - 25, Rīga, kura vērtība ir 80000 *euro*, izpildās likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 9.panta pirmās daļas 34.²punkta nosacījumi un ienākums no vienīgā nekustamā īpašuma atsavināšanas nav apliekams ar nodokli.

Ņemot vērā minēto, apstiprinām iesniedzēja izpratnes pareizību par likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 9.panta pirmās daļas 34.²punktā noteikto.

Sniedzot uzziņu, tika piemērotas tiesību normas: Zemesgrāmatu likuma 1.pants, Civillikuma 2091. un 2092.pants, Dzīvokļa īpašuma likuma 1.pants, 2.panta pirmā un otrā daļa, likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 1.panta pirmās daļas 4.punkts, 8.panta trešās daļas 11.punkts, 9.panta pirmās daļas 34.²punkts, 8.² daļa 11.⁹panta pirmā, piektā, 5.¹ un 7.³daļa, otrās daļas 4.punkts, Ministru kabineta 2010.gada 21.septembra noteikumu Nr.899 “Likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” normu piemērošanas kārtība” 52.³ un 54.¹ punkts.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 101.panta ceturtajai daļai uzziņu var apstrīdēt augstākā iestādē. Ja augstākas iestādes nav vai tā ir Ministru kabinets, tad uzziņa nav apstrīdama. Tā nav pārsūdzama tiesā. Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 1.panta otro daļu augstāka iestāde ir tiesību subjekts, tā struktūrvienība vai amatpersona, kas hierarhiskā kārtībā var dot rīkojumu iestādei vai atcelt tās lēmumu. Ņemot vērā to, ka Valsts ieņēmumu dienestam attiecībā uz uzziņu apstrīdēšanu nav augstākas iestādes, šī uzziņa nav apstrīdama un pārsūdzama.

Ģenerāldirektore

B.Šmite-Roķe