



Valsts ieņēmumu dienests

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

UZZIŅA

Rīgā

11.02.2025. Nr. P005-17/8.5.2/7923

Uz 03.02.2025. Nr. b/n

D
Paziņošanai EDS

Par uzziņas sniegšanu

Valsts ieņēmumu dienests (turpmāk arī – VID) ir izskatījis D, personas kods (...), (turpmāk – iesniedzēja), 2025. gada 3. februāra iesniegumu par uzziņas sniegšanu (turpmāk – iesniegums) un sniedz šādu uzziņu.

Iesniegumā norādīts šāds faktu apraksts.

Uz 2025. gada 6. janvāra līguma pamata iesniedzēja pārdeva nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. ...61 par 50 200 *euro* - 13,7 ha platībā.

Pamatojoties uz 2025. gada 6. janvāra nostiprinājuma lūgumu Nr. 56 iesniedzēja atdalīja zemes vienību ... 62 2,6 ha platībā no kopēja nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. ...61 un tā rezultātā bija izveidots jauns nekustamais īpašums ar kadastra Nr. ...70.

Iesniedzēja atdali uzsāka 2024. gada 28. novembrī, sēde 2024. gada 19. decembrī (pašvaldības sēdes protokols).

2025. gada 6. janvārī uz līguma pamata iesniedzēja pārdeva nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. ...61 par 50 200 *euro*.

Kā arī īpašumtiesības uz atdalīto nekustāmo īpašumu ar kadastra Nr. ...70 tika nostiprinātas zemesgrāmatā uz 2025. gada 6. janvāra lūgumu Nr. 56, reģistrēts zemesgrāmatā 2025. gada 21. janvārī. Atdalītā zemes vienība paliek iesniedzējai un pagaidām iesniedzēja to neplāno pārdot.

Iesniedzēja informē, ka nekustamais īpašums ar kadastra Nr. ...61 pirms sadales bija viņas vienīgais nekustamais īpašums pēdējo piecu gadu laikā (arī vispār bija vienīgais). Citu īpašumu viņai nebija.

Iesniedzēja jautā:

- vai šajā gadījumā uz darījumu, kas tika īstenots 2025. gada 6. janvārī var attiecināt kritēriju (kadastra Nr. ... 61, pārdots par 50 200 *euro*), ka tika pārdots vienīgais nekustamais īpašums, kas pieder vairāk nekā pieci gadi;

- vai atdalītais zemes gabals ...62 2,6 ha platībā, nekustamais īpašums ar kadastra Nr. ... 70 liedz izmantot minēto kritēriju?

Pielikumā: 1. Zemes grāmata

2. Līgums.

Izvērtējot iesniedzējas iesniegumā ietvertu faktu aprakstu, no minētajiem faktiem izrietošus konkrētus jautājumus, atbilde uz kuriem ir atkarīga no to juridiska vērtējuma, VID sniedz šādu uzziņu.

Likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 1. panta pirmās daļas 4. punktā 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 11.⁹ pantam, ja šā likuma 9. pantā nav noteikts citādi.

Tātad ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas ir apliekams ar nodokli kā ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas, izņemot likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 9. pantā noteiktos izņēmumus.

Likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 9. panta pirmās daļas 33.¹ punktā noteikts, ka gada apliekamajā ienākumā netiek ietverts un ar nodokli netiek aplikts ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai ir bijis maksātāja vienīgais nekustamais īpašums. Ja nekustamais īpašums, kuru atsavina, ir mantots līgumiskā, testamentārā vai likumiskā ceļā no fiziskās personas, kuru ar maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, šīs panta daļas izpratnē uzskatāms, ka nekustamais īpašums ir maksātāja īpašumā no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā mantojuma atstājēja īpašums.

Proti, par ienākumu no kapitāla pieauguma nav klasificējams ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai ir bijis maksātāja vienīgais nekustamais īpašums.

Zemesgrāmatu likuma 1. pantā noteikts, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība.

Atbilstoši zemesgrāmatā esošajiem ierakstiem īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu “K”, E pagastā, K novadā, kadastra Nr. ...61, iesniedzēja nostiprināja zemesgrāmatā 1999. gada 10. februārī, pamatojoties uz 1998. gada 16. decembra līgumu ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr. 57/1088. Pamatojoties uz 2005. gada 11. augusta līgumu ar Latvijas Hipotēku un zemes banku

Nr. 56/3335, 2005. gada 8. septembrī pievienots zemes gabals Nr. 3 ar kadastra apzīmējumu ...11.

2025. gada 21. janvārī atdalīta zemes vienība (kadastra apzīmējums ...62). Atdalītajam īpašumam atvērts E pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. ...32. Pamats: 2025. gada 6. janvāra nostiprinājuma lūgums Nr. 56.

Pamatojoties uz 2025. gada 6. janvāra pirkuma līgumu Nr. 52. atsavināts nekustamais īpašums "K", E pagastā, K novadā, kadastra Nr. ... 61 13,7 ha platībā par 50 200 *euro*.

Tātad iesniedzējas īpašumā palika atdalītais nekustamais īpašums "Č" E pagastā, K novadā, kadastra Nr. ...70, 2,6 ha platībā.

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 23. panta četrpadsmito daļu nodokļu administrācija nosaka nodokļa maksājuma apmēru, ņemot vērā nodokļu maksātāja atsevišķa darījuma vai darījumu kopuma ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta pirmajai daļai, sadalot nekustamo īpašumu divos vai vairākos nekustamajos īpašumos, Kadastra informācijas sistēmā jaunizveidotajiem nekustamajiem īpašumiem piešķir jaunus kadastra numurus (kadastra identifikatorus), vienlaikus reģistrētajam (atlikušajam) nekustamajam īpašumam saglabājot tā kadastra numuru.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta otrā daļa noteic, ka, sadalot nekustamā īpašuma objektu divos vai vairākos nekustamā īpašuma objektos, Kadastra informācijas sistēmā tos reģistrē kā jaunus nekustamā īpašuma objektus, kuriem piešķir jaunus kadastra apzīmējumus (kadastra identifikatorus). Divus vai vairākus nekustamā īpašuma objektus apvienojot vienā objektā, Kadastra informācijas sistēmā to reģistrē ar jaunu kadastra apzīmējumu (kadastra identifikatoru). Iepriekšējo kadastra identifikatoru pēc nekustamā īpašuma objekta sadalīšanas vai apvienošanas anulē.

Tātad, sadalot nekustamo īpašumu "K", E pagastā, K novadā, kadastra Nr. ... 61, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, bija izveidoti divi jauni nekustamā īpašuma objekti, kas reģistrēti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos.

Vērtējot konkrēto tiesisko situāciju, secināms, ka iesniedzēja 2025. gada 6. janvārī, pamatojoties uz pirkuma līgumu, ir atsavinājusi daļu no sev piederošā vienīgā nekustamā īpašuma, bet atdalītā nekustamā īpašuma daļa palika iesniedzējas īpašumā ar jaunu kadastra Nr. ...70, kas tika reģistrēts zemesgrāmatā 2025. gada 21. janvārī.

Nav pieļaujama prakse, ka no vienīgā nekustamā īpašuma laika gaitā tiktu atdalītas un atsavinātas daļas, kas visas tiktu uzskatītas par vienīgo nekustamo īpašumu. Šādā situācijā par vienīgā nekustamā īpašuma atsavināšanu tiks uzskatīta tāda atsavināšana, kuras rezultātā tiks atsavināta "pēdējā" palikusī daļa un iesniedzējai vairs nepiederēs neviena daļa no konkrētā nekustamā īpašuma.

Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9. panta pirmās daļas 33.¹ punkta nosacījumi piemērojami attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts

zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai ir bijis maksātāja vienīgais nekustamais īpašums, kuru pārdod kā vienīgo īpašumu. Proti, darījuma rezultātā tiek pārtrauktas īpašumtiesības un personai šis īpašums vairs nepieder.

Ņemot vērā minēto, situācijā, kad iesniedzēja atdala un atsavina noteiktu daļu no sava vienīgā nekustamā īpašuma nav piemērojams likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9. panta pirmās daļas 33.¹ punkts.

Tātad, iesniedzējai pārdodot daļu no nekustamā īpašuma, gūtais ienākums ir apliekams ar iedzīvotāju ienākuma nodokli kā ienākums no kapitāla pieauguma.

Sniedzot uzziņu, tika piemērotas šādas tiesību normas: likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 1. panta pirmās daļas 4. punkts, 8. panta trešās daļas 11. punkts, 9. panta pirmās daļas 33.¹ punkts, Zemesgrāmatu likuma 1. pants, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta pirmā un otrā daļa, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 23. panta četrpadsmitā daļa.

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-Rože