



Pievienotās vērtības nodoklis (nodokļa piemērošanas kārtība nekustama īpašuma piegādes darījumiem)

Publicēts: 05.10.2022.

Jautājumu kategorija

PVN

Vai, pārdodot lietotu nekustamo īpašumu jebkurai personai, var piemērot pievienotās vērtības nodokli? 



Atbilde:

Atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 144.panta pirmajai daļai izvēles tiesības piemērot nodokli lietota nekustama īpašuma piegādei ir tikai reģistrētam nodokļa maksātājam un tikai gadījumā, ja tas tiek piegādāts arī reģistrētam nodokļa maksātājam.

Kā rīkoties, pārdodot nekustamā īpašuma daļu, ja zeme pieder vienam īpašniekam, bet ēka uz šīs zemes citam īpašniekam?



Atbilde:

Saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52.panta pirmās daļas 24.punktu ar nodokli neapliek nekustamā īpašuma pārdošanu, izņemot nelietota nekustamā īpašuma pārdošanu un apbūves zemes pārdošanu.

Ministru kabineta 2013.gada 3.janvāra noteikumu Nr.17 "Pievienotās vērtības nodokļa likuma normu piemērošanas kārtība un atsevišķas prasības pievienotās vērtības nodokļa maksāšanai un administrēšanai" 53.punktā ir noteikts, ka, piemērojot Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52.panta pirmās daļas 24.punktu, par nekustamo īpašumu uzskata arī zemi un celtnes uz tās, ēkas, būves, ilggadīgos stādījumus, lietas, kas atrodas ilgstošā saistībā ar zemi (piemēram, slīdes, tiltus, ceļus, komunikācijas, cisternas, kuras ir iebūvētas zemē un nav pārvietojamas), laukumus kempingiem, autostāvvietām un sporta laukumus.

Lai noteiktu, vai nekustamā īpašuma pārdošana ir ar pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) apliekams darījums, izvērtē, vai zemesgabals ir/nav uzskatāms par apbūves zemesgabalu, vai uz tā esošās ēkas/būves ir uzskatāmas par nelietotu nekustamo īpašumu Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 1.punkta un 1.panta 12.punkta izpratnē.

Atbilstoši Latvijas PVN regulējošiem normatīvajiem aktiem un Eiropas Kopienų tiesas nolēmumiem, ja reģistrēts PVN maksātājs pārdod jaunuzceltu ēku vai būvi vai neizmantotu ēku vai būvi kopā ar zemi, uz kuras minētais nekustamais īpašums atrodas, ēkas vai būves vērtība un zemes vai tās daļas vērtība nav atsevišķi nodalāmas un PVN nekustamajam īpašumam (zemei un celtnēm, ēkām vai būvēm uz tās) ir piemērojams kā vienam nedalāmam nekustamajam īpašumam.

Tātad, ja tiek pārdota tikai viena daļa no nekustamā īpašuma (tikai zeme vai tikai būve), šīs daļas pārdošanu apliek ar PVN arī šādos gadījumos:

pārdodot zemi, – ja zemei nav apbūves zemes statusa, bet uz tās esošās būves atbilst nelietota nekustamā īpašuma statusam (piemēram, pabeigtas jaunbūves);

pārdodot būvi, – ja tā nav uzskatāma par nelietotu nekustamo īpašumu, bet zem tās esošai zemei ir apbūves zemes statuss.

Tātad, lai pamatoti piemērotu PVN, ja zemei un būvēm uz tās ir dažādi īpašnieki, kas veic katras nekustamā īpašuma daļas atsevišķu pārdošanu, katram nekustamā īpašuma daļas pārdevējam ir pienākums noskaidrot, vai otra nekustamā īpašuma daļa atbilst apbūves zemes vai nelietota nekustamā īpašuma statusam, un, ja tā ir, piemērot PVN savas nekustamā īpašuma daļas pārdošanai.

(Atbilde sniegta 2014.gada 5.novembrī)

<https://www.vid.gov.lv/lv/biezak-uzdotie-jautajumi-katalogs/pievienotas-vertibas-nodoklis-nodokla-piemerosanas-kartiba-nekustama-ipasuma-piegades-darijumiem>