



Valsts ieņēmumu dienests

Metodiskais materiāls

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

2018

SATURS

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Saimnieciskās darbības ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas	3
3. Saimnieciskās darbības izdevumi, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu.....	4
4. Nosacījumi, kas jāievēro saimnieciskās darbības veicējam, kurš no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākuma maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli vispārējā kārtībā	7
5. Nosacījumi, kas jāievēro fiziskajai personai, kura izīrē vai iznomā dzīvokli un izmanto tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicēja	11
6. Nosacījumi, kas jāievēro dzīvokļa izīrētājam vai iznomātājam, kurš vēlas maksāt mikrouzņēmumu nodokli.....	13
7. Pievienotās vērtības nodokļa piemērošana dzīvokļa izīrēšanai vai iznomāšanai	14
8. Saistošie normatīvie akti	16

1. Vispārīgie jautājumi

1. Metodiskais materiāls sniedz metodisku palīdzību nodokļu normatīvo aktu piemērošanas jautājumos fiziskajām personām, kuras izīrē vai iznomā dzīvokli.

2. Darbību, kas vērsta uz dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu, klasificē kā saimniecisko darbību.

3. Fiziskajai personai, kas plāno izīrēt vai iznomāt dzīvokli, ir pienākums pirms minētās darbības uzsākšanas reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicējai.

4. Fiziskā persona, kura ir reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, var izvēlēties šādus nodokļu maksāšanas režīmus:

4.1. maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli vispārējā kārtībā no saimnieciskās darbības ienākuma, ko nosaka kā saimnieciskās darbības ieņēmumu un izdevumu starpību;

4.2. maksāt mikrouzņēmumu nodokli no saimnieciskās darbības ieņēmumiem.

5. Ja, gūstot ienākumu no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas, nerodas saimnieciskās darbības izdevumi vai tie ir nebūtiski, fiziskā persona (dzīvokļa īpašnieks) var neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja.

6. Fiziskajai personai, kas izmanto tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicēja, ir pienākums piecu darbdienu laikā no īres vai nomas līguma noslēgšanas dienas informēt par to Valsts ieņēmumu dienestu.

2. Saimnieciskās darbības ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas

7. Ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ir:

7.1. īres vai nomas maksa;

7.2. īrnieka vai nomnieka veiktie maksājumi dzīvokļa īpašniekam par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu (piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu);

7.3. īrnieka vai nomnieka veiktie maksājumi dzīvokļa īpašniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

7.4. īrnieka vai nomnieka veiktie nodokļu maksājumi, kas saistīti ar izīrēto vai iznomāto dzīvokļa īpašumu;

7.5. īrnieka vai nomnieka veiktā nomas maksa par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;

7.6. citi ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas.

1.piemērs

Dzīvokļa īres līgumā noteikts, ka dzīvokļa īrnieks dzīvokļa īpašniekam ik mēnesi veic maksājumus par dzīvokļa īri, kā arī maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Dzīvokļa īpašnieka ieņēmumos ieskaita īres maksu, kā arī visus pārējos saņemtus maksājumus.

8. Par fiziskās personas (dzīvokļa īpašnieka) ieņēmumiem neuzskata dzīvokļa īrnieka vai nomnieka veiktos komunālos maksājumus komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

2.piemērs

Dzīvokļa īres līgumā noteikts, ka dzīvokļa īrnieks dzīvokļa īpašniekam ik mēnesi maksā īri, taču maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem un maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, veic dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un konkrēto komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Dzīvokļa īpašnieka ieņēmumos neieskaita īrnieka veiktos maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, ja tos veic dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un konkrēto komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

9. Par fiziskās personas (dzīvokļa īpašnieka) ieņēmumiem uzskata dzīvokļa īrnieka vai nomnieka veiktos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus neatkarīgi no tā, vai šos maksājumus veic dzīvokļa īpašniekam, pašvaldībai vai namu apsaimniekotājam.

3. Saimnieciskās darbības izdevumi, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu

10. Izdevumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ir:

10.1. dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie maksājumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu (piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu);

10.2. dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie maksājumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

10.3. dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie nodokļu maksājumi, kas saistīti ar izīrēto vai iznomāto dzīvokļa īpašumu;

10.4. dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktā nomas maksa par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;

3.piemērs

Dzīvokļa īres līgumā noteikts, ka dzīvokļa īrnieks dzīvokļa īpašniekam ik mēnesi maksā īri, taču maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem un maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, veic dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un konkrēto komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Tā kā maksājumus dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un komunālo pakalpojumu sniedzējiem veic īrnieks, dzīvokļa īpašnieks šos maksājumus nevar attiecināt uz izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu.

10.5. citi izdevumi, kas ekonomiski saistīti ar ieņēmumu gūšanu no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas;

4.piemērs

Dzīvokļa īpašnieks, kas ir veicis izīrētajā dzīvoklī kosmētisko remontu, remonta izdevumus, ja tie ir pamatoti ar izdevumus apliecinājošiem dokumentiem, var attiecināt uz izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu.

10.6. dzīvokļa un citu pamatlīdzekļu nolietojums, ko aprēķina saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.⁵pantu un Ministru kabineta noteikumos noteikto kārtību. Dzīvokļa izīrētajam vai iznomātajam pamatlīdzeklis ir nekustamas vai kustamas mantas vienības, kuras paredzētas izīrēšanai vai iznomāšanai un kuru derīgās lietošanas laiks ir ilgāks par gadu un sākotnējā vērtība lielāka par 1000 euro:

5.piemērs

Dzīvokļa īpašniekam, kas izīrē vai iznomā dzīvokli ar mēbelēm, pamatlīdzeklis ir dzīvoklis un mēbeles, kuru vērtība ir lielāka par 1000 euro.

10.6.1. pamatlīdzekļiem taksācijas perioda nolietojuma summu aprēķina no katra pamatlīdzekļa atlikušās vērtības pirms taksācijas perioda nolietojuma atskaitīšanas,

10.6.2. ja persona uzsāk saimniecisko darbību gada vidū un periods, kurā veic saimniecisko darbību, ir mazāks par 12 mēnešiem, pamatlīdzekļu nolietojumu saimnieciskās darbības uzsākšanas gadā aprēķina, piemērojot koeficientu, kuru aprēķina mēnešu skaitu kalendāra gadā dalot ar divpadsmit un reizinot ar mēnešu skaitu, kuros veic saimniecisko darbību,

10.6.3. pamatlīdzekļiem, kuri iegādāti līdz 2017.gada 31.decembrim, pamatlīdzekļa nolietojuma aprēķināšanai ir tiesības izvēlēties vienu no šādām aprēķināšanas metodēm, kuru nebūs tiesību turpmāk mainīt:

1) pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķinā piemērojot nolietojuma likmi divkārtšā apmērā t.i. aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 10 % (pamatlikmi 5 % x 2), pārējiem

pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 40 % (pamatlikmi 20 % x 2),

vai

- 2) pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķinā nepiemērojot nolietojuma likmei noteikto divkāršo apmēru un koeficientu t.i. aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 5%, pārējiem pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 20 %.

10.6.4. pamatlīdzekļiem, kuri iegādāti no 2018.gada 1.janvāra, aprēķinot saimnieciskās darbības apliekamo ienākumu, saimnieciskajā darbībā izmantoto pamatlīdzekļu nolietojumu norakstīšanai pielieto vienu no šādām metodēm, kuru būs tiesības mainīt ne biežāk kā vienu reizi 10 gados:

- 1) pamatlīdzekļu nolietojumu taksācijas periodā nosakot procentos t.i. aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 5 %, pārējiem pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 20 % apmērā,

vai

- 2) pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku noteikt laiku gados t.i. nosakot dzīvokļa lietošanas laiku – 35 gadi, pārējiem pamatlīdzekļiem lietošanas laiks – 5 gadi.

6.piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2018.gada septembrī. Dzīvokļa kā pamatlīdzekļa atlikusī vērtība (sākotnējā vērtība), ko izmanto nolietojuma aprēķinā, ir 25 200 euro.

Dzīvokļa nolietojuma aprēķins par 2018.gadu ir $25\,200\text{ euro} \times 5\% \times 4/12 = 420,00\text{ euro}$.

7.piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2018.gada septembrī. Dzīvokļa kā pamatlīdzekļa atlikusī vērtība (sākotnējā vērtība), ko izmanto nolietojuma aprēķinā, ir 25 200 euro.

Dzīvokļa nolietojuma aprēķins par 2018.gadu ir $25\,200\text{ euro} / 35\text{ gadi} \times 4/12 = 240,00\text{ euro}$.

10.6.5. ja saimniecisko darbību veic visu gadu, pamatlīdzekļa nolietojumu iedzīvotāju ienākuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām aprēķina par visu gadu neatkarīgi no pamatlīdzekļa iegādes vai izveidošanas datuma.

8.piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2016.gada 2.janvārī. 2018.gada martā, lai labiekārtotu izīrēto dzīvokli, persona iegādājās virtuves iekārtu par 1200 euro.

Virtuves iekārtas nolietojums, ko persona varēs attiecināt uz saimnieciskās darbības izdevumiem par 2018.gadu, būs 240,00 euro (1200 euro x 20 %= 240 euro).

4. Nosacījumi, kas jāievēro saimnieciskās darbības veicējam, kurš no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākuma maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli vispārējā kārtībā

11. Fiziskajai personai, kura izīrē vai iznomā dzīvokli un ir reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, ir pienākums kārtot grāmatvedību, kurā uzskatāmi atspoguļo visus saimnieciskos darījumus.

Kārtojot grāmatvedības uzskaiti vienkāršā ieraksta sistēmā iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksātāja žurnālā reģistrē (ieraksta) saimnieciskās darbības ieņēmumus un ar to gūšanu saistītos izdevumus. Iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksātāja žurnāls ir noteikts Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.188 "Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā" 1.pielikumā.

Kārtojot grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā, ieņēmumus uzskaita *pēc kases principa* – ieņēmumus tad, kad tie ir saņemti, bet izdevumus – tad, kad tie ir izdarīti.

↳ Detalizēta informācija par grāmatvedības uzskaites kārtošanu vienkāršā ieraksta sistēmā ir atrodama Valsts ieņēmumu dienesta tīmekļa vietnē <https://www.vid.gov.lv> ievietotajā metodiskajā materiālā "Grāmatvedības kārtošana vienkāršā ieraksta sistēmā" un metodiskajā materiālā "Saimnieciskās darbības ieņēmumu un izdevumu uzskaites žurnāls".

(www.vid.gov.lv → Uzņēmumiem → Grāmatvedības organizēšana → Informatīvie un metodiskie materiāli → Grāmatvedības organizēšana)

Atbilstoši likumam "Par grāmatvedību" grāmatvedības uzskaiti var kārtot divkāršā ieraksta sistēmā, saimnieciskos darījumus grāmatvedības reģistros atspoguļo *pēc uzkrāšanas principa* – darījumus un notikumus norāda periodā, kad tie notiek, neatkarīgi no tā, kad tiek veikti norēķini.

Ja grāmatvedības uzskaiti kārtu divkāršā ieraksta sistēmā, sagatavo bilanci un ieņēmumu un izdevumu pārskatu, atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 8.maija noteikumiem Nr.301 "Noteikumi par individuālo komersantu finanšu pārskatiem".

12. Ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliekamo ienākumu no saimnieciskās darbības aprēķina kā saimnieciskās darbības ieņēmumu, kas ir minēti šī metodiskā materiāla 2.nodaļā, un ar to gūšanu saistīto izdevumu, kas ir minēti šī materiāla 3.nodaļā, starpību.

13. Iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmes, kas jāmaksā no gada apliekamā ienākuma:

- 13.1. 20 procenti – gada ienākumam līdz 20 004 *euro*;
- 13.2. 23 procenti – gada ienākuma daļai, kas pārsniedz 20 004 *euro*, bet nepārsniedz 55 000 *euro*;
- 13.3. 31,4 procenti – gada ienākuma daļai, kas pārsniedz 55 000 *euro*.

9 .piemērs

Dzīvokļa īrnieks dzīvokļa īpašniekam 2018.gadā ir samaksājis trīs maksājumus 2400 euro, kā arī maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem un maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, 1080 euro.

Dzīvokļa īpašnieks komunālo pakalpojumu sniedzējiem un dzīvojamās mājas apsaimniekotājam 2018.gadā ir samaksājis 1000 euro. Aprēķinātais nolietojums par dzīvokli ir 280 euro.

Dzīvokļa īpašnieks kārtu grāmatvedības uzskaiti vienkāršā ieraksta sistēmā ieņēmumu un izdevumu uzskaites žurnālā.

Dzīvokļa īpašnieka ieņēmumi ir 3480 euro (2400 euro + 1080 euro), izdevumi 1280 euro (1000 euro + 280 euro). Ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliekamais ienākums ir 2200 euro.

14. Fiziskā persona, kas reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja un maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli no saimnieciskās darbības ienākuma vispārējā kārtībā, iesniedz Valsts ieņēmumu dienestā gada ienākumu deklarāciju taksācijas gadam sekojošā gadā no 1.marta līdz 1.jūnijam.

Gada ienākumu deklarācijas veidlapa un tās aizpildīšanas kārtība ir noteikta [Ministru kabineta 2012.gada 21.augusta noteikumos Nr.568 “Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību”](#).

15. Taksācijas gada (kalendāra gada) laikā fiziskā persona, kas reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja un maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli no saimnieciskās darbības ienākuma vispārējā kārtībā, veic iedzīvotāju ienākuma nodokļa avansa maksājumus šādos termiņos:

- 15.1. ne vēlāk kā 15.martā;
- 15.2. ne vēlāk kā 15.jūnijā;
- 15.3. ne vēlāk kā 15.augustā;
- 15.4. ne vēlāk kā 15.novembrī.

Avansa maksājumus saimnieciskās darbības veicējiem Valsts ieņēmumu dienests aprēķina automātiski, atbilstoši iesniegtajai iedzīvotāju ienākuma nodokļa gada ienākumu deklarācijai.

Ja nepieciešams, fiziskā persona iesniedz avansa maksājumu precizējumus.

16. Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs, kas Valsts ieņēmumu dienestā ir reģistrējies kā saimnieciskās darbības veicējs, veic kā pašnodarbināta persona.

17. Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic, ja ienākums mēnesī sasniedz Ministru kabineta noteikto valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objekta minimālo apmēru (Ministru kabineta noteiktais minimālais iemaksu objekts 2018.gadā ir 430 *euro* mēnesī). Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic no brīvi izraudzītas summas, bet ne mazāk kā no 430 *euro*.

18. Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas neveic, ja dzīvokļa:
18.1. izīrētājs vai iznomātājs ir sasniedzis vecumu, kas dod tiesības saņemt valsts vecuma pensiju;
18.2. izīrētājam vai iznomātājam ir piešķirta valsts vecuma pensija (tai skaitā priekšlaicīgi);
18.3. izīrētājs vai iznomātājs ir I vai II grupas invalīds;
18.4. izīrētājam vai iznomātājam pastāvīgā dzīvesvieta nav Latvijas Republikā.

19. Ja pašnodarbinātas personas ienākumi mēnesī sasniedz vai pārsniedz minimālās algas apmēru (2018.gadā 430 *euro*), papildus obligātajām iemaksām, reizi ceturksnī ir jāveic obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai vismaz 5 procentu apmērā no brīvi izraudzīto obligāto iemaksu objekta un faktisko ienākumu starpības.

19.1. Ja pašnodarbinātas personas ienākumi mēnesī nenasniedz minimālās algas apmēru, obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai ir jāveic vismaz 5 % apmērā.

19.2. Iemaksas pensiju apdrošināšanai var neveikt, ja pašnodarbinātā ienākumi taksācijas gadā nenasniedz 50 *euro*.

Ienākumi 430 euro un vairāk	Ienākumi zem 430 euro	Ienākumi zem 50 euro (no gada sākuma)
<ul style="list-style-type: none"> • Līdzšinējā kārtībā + iemaksas pensiju apdrošināšanai (5% no brīvi izraudzīto obligāto iemaksu objekta un faktisko ienākumu starpības) 	<ul style="list-style-type: none"> • obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai (5% no faktiskajiem ienākumiem) 	<ul style="list-style-type: none"> • obligātās iemaksas neveic

20. Valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu likme pašnodarbinātai personai, kas nodarbojas ar dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu, ir 27,27 % (2018.gadā) no valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objekta.

21. Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic reizi ceturksnī – līdz 15.aprīlim, 15.jūlijam, 15.oktobrim un 15.janvārim – par iepriekšējo kalendāra ceturksni.

22. Reizi ceturksnī – līdz 15.aprīlim, 15.jūlijam, 15.oktobrim un 15.janvārim – Valsts ieņēmumu dienestā iesniedz ziņojumu par veiktajām valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām attiecīgā ceturkšņa mēnešos.

Ziņojuma par veiktajām valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām veidlapa noteikta Ministru kabineta 2010.gada 7.septembra noteikumu Nr.827 [“Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veikēju reģistrāciju un ziņojumiem par valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām un iedzīvotāju ienākuma nodokli”](#) 4.pielikumā.

↳ Detalizēta informācija par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu aprēķināšanas un maksāšanas kārtību ir atrodama Valsts ieņēmumu dienesta tīmekļa vietnē <https://www.vid.gov.lv> ievietotajā metodiskajā materiālā „Pašnodarbinātā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas”.

(www.vid.gov.lv → Nodokļi → Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas → Informatīvie un metodiskie materiāli → Valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veikšana noteiktajam nodokļu maksātāju kategorijām → [Pašnodarbinātā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas](#))

5. Nosacījumi, kas jāievēro fiziskajai personai, kura izīrē vai iznomā dzīvokli un izmanto tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicēja

23. Ja saistībā ar dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu nerodas saimnieciskās darbības izdevumi vai tie ir nebūtiski, dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs var neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicējs.

24. Fiziskajai personai, kas izmanto tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicēja, ir pienākums piecu darbdienu laikā no īres vai nomas līguma noslēgšanas dienas informēt par to Valsts ieņēmumu dienestu.

25. Ja fiziskā persona ir izmantojusi tiesības neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, tai ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliek šī metodiskā materiāla 2.nodaļā minētos ieņēmumus un tā **nav tiesīga piemērot** šī metodiskā materiāla 3.nodaļā minētos **izdevumus**, izņemot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par attiecīgo nekustamo īpašumu.

26. **Iedzīvotāju ienākuma nodokļa likme**, ko piemēro šī metodiskā materiāla 2.nodaļā minētajiem saimnieciskās darbības ieņēmumiem, ja dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs ir izmantojis tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicējs, **ir 10 %**.

27. Fiziskā persona, kas ir izmantojusi tiesības neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, saimnieciskās darbības **izdevumus neuzskaita**.

Saimnieciskās darbības ieņēmumus, kas ir minēti šī metodiskā materiāla 2.nodaļā, uzskaita hronoloģiskā secībā ieņēmumu uzskaites reģistrā, kurā norāda:

- ieraksta kārtas numuru, datumu;
- attaisnojuma dokumenta numuru un datumu;
- darījuma dalībnieku (fiziskās personas vārdu un uzvārdu, juridiskās personas nosaukumu) un darījuma aprakstu;
- darījuma summu.

28. Fiziskā persona saimnieciskās darbības ieņēmumus var neuzskaitīt ieņēmumu uzskaites reģistrā, ja saimnieciskās darbības ieņēmumi ir gūti tikai bezskaidras naudas veidā.

29. Ja dzīvokli iznomā komersantam, individuālajam uzņēmumam (arī zemnieku vai zvejnieku saimniecībai), kooperatīvajai sabiedrībai, nerezidentu pastāvīgajai pārstāvniecībai, iestādei, organizācijai, biedrībai, nodibinājumam vai fiziskajai personai, kura ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja,

iedzīvotāju ienākuma nodokli ietur, piemērojot 10 % likmi, un valsts budžetā iemaksā ienākuma (nomas maksas) izmaksātājs.

Šajā gadījumā fiziskā persona, kas iznomā dzīvokli, Valsts ieņēmumu dienestā gada ienākumu deklarāciju var nesniegt.

30. Ja dzīvokli izīrē fiziskajai personai, kura nav reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja, dzīvokļa izīrētājs iesniedz Valsts ieņēmumu dienestā gada ienākumu deklarāciju taksācijas gadam sekojošā gadā no 1.marta līdz 1.jūnijam.

31. Fiziskā persona, ienākumu no nekustamā īpašuma iznomāšanas vai izīrēšanas norāda gada ienākuma deklarācijas D1¹pielikumā, nenorādot ienākumus no kuriem nodoklis tiek ieturēts ienākuma izmaksas vietā.

32. Ja fiziskā persona nekustamo īpašumu izīrē fiziskajai personai, aizpildot gada ienākuma deklarācijas D1¹pielikumu aizpilda šādi:

- 1. ailē "Ienākumu gūšanas vieta un veids" norāda to taksācijas gadā gūto ar nodokli apliekamo ienākumu;

- 2. ailē "Bruto ieņēmumi" norāda naudas izteiksmē taksācijas gadā gūtos ar nodokli apliekamos ienākumus;

- 4.ailē "Izdevumi, kas saistīti ar ienākumu gūšanu" norāda izdevumus ar dokumentiem apliecinātus izdevumus, kas saistīti ar ienākumu gūšanu;

- 5.ailē "Apliekamie ienākumi" norāda apliekamos ienākumus, kas aprēķināti, no bruto ieņēmumiem (2.aile) atņēmot izdevumus, kas saistīti ar ienākumu gūšanu (4.aile);

- 6.ailē "Nodokļa likme" norāda attiecīgajiem ienākumiem piemērojamo nodokļa likmi taksācijas gadā;

- 7.ailē "Aprēķinātais nodoklis" norāda nodokļa summu, kas aprēķināta, apliekamos ienākumus (5.aile) reizinot ar nodokļa likmi (6.aile);

- 9. ailē "Maksājamais vai pārmaksātais nodoklis" norāda iedzīvotāju ienākuma nodokli, ko nosaka, no aprēķinātā nodokļa (7. aile).

33. Ja fiziskā persona nekustamo īpašumu iznomā komersantam, individuālajam uzņēmumam (arī zemnieku vai zvejnieku saimniecībai), kooperatīvajai sabiedrībai, nerezidentu pastāvīgajai pārstāvniecībai, iestādei, organizācijai, biedrībai, nodibinājumam vai fiziskajai personai, kura ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja, aizpildot gada ienākuma deklarāciju, ieturēto nodokli D1¹pielikumā, norāda kā avansā samaksāto nodokli, pamatojoties uz iesniegtajiem paziņojumiem par fiziskām personām izmaksātajām summām.

34. Dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs, kas ir izmantojis tiesības neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicējs, no

ienākuma, kas gūts no izīrēšanas vai iznomāšanas, **neveic valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.**

35. Ja fiziskā persona, iznomājot dzīvojamo platību, saskaņā ar likumu "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" nav reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, tai saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma prasībām ir jāuzskaita sniegto nomas pakalpojumu vērtība. Ja minēto pakalpojumu vērtība jebkuru 12 mēnešu laikā pārsniedz 40 000 *euro*, fiziskajai personai ir jāreģistrējas Valsts ieņēmumu dienesta pievienotās vērtības nodokļa maksātāju reģistrā.

6. Nosacījumi, kas jāievēro dzīvokļa izīrētājam vai iznomātājam, kurš vēlas maksāt mikrouzņēmumu nodokli

36. Mikrouzņēmumu nodokļa likme, ko piemēro mikrouzņēmumu nodokļa aprēķinā ieņēmumiem no izīrēšanas vai iznomāšanas ir 15 %.

↳ Maksājot mikrouzņēmumu nodokli, uz valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām attiecinā 80,0 % no mikrouzņēmumu nodokļa, tādējādi tās ir mazākas nekā tad, ja tiktu veiktas vispārējā kārtībā kā pašnodarbinātai personai, piemērojot 27,27 % likmi valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objektam. Tas ietekmē valsts sociālās apdrošināšanas pakalpojumu apmēru.

Mikrouzņēmumu nodokļa maksātājs nav tiesīgs piemērot diferencēto neapliekamo minimumu, atvieglojumus, attaisnotos izdevumus par izglītību un saņemtajiem ārstnieciskajiem pakalpojumiem, kā arī veiktos maksājumus privātajos pensiju fondos un apdrošināšanas prēmiju maksājumus par periodu, kad tas maksā mikrouzņēmumu nodokli.

37. Mikrouzņēmumu nodokli maksā četras reizes gadā līdz ceturksnim sekojošā mēneša piecpadsmitajam datumam, t.i., līdz 15.aprīlim, 15.jūlijam, 15.oktobrim un 15.janvārim.

38. Līdz ceturksnim sekojošā mēneša piecpadsmitajam datumam, t.i., līdz 15.aprīlim, 15.jūlijam, 15.oktobrim un 15.janvārim, iesniedz mikrouzņēmumu nodokļa deklarāciju. Mikrouzņēmumu nodokļa deklarācijas veidlapa ir noteikta Ministru kabineta 2014.gada 8.aprīļa noteikumos Nr.190 "[Noteikumi par mikrouzņēmumu nodokļa deklarāciju un tās aizpildīšanas kārtību](#)".

39. Fiziskajai personai, kura izīrē vai iznomā dzīvokli un ir reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, t.sk. ja tā maksā mikrouzņēmumu nodokli, ir pienākums kārtot grāmatvedību, kurā uzskatāmi atspoguļo visus saimnieciskos darījumus.

Kārtojot grāmatvedības uzskaiti vienkāršā ieraksta sistēmā mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja žurnālā reģistrē (ieraksta) saimnieciskās

darbības ieņēmumus un ar to gūšanu saistītos izdevumus. Mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja žurnāls ir noteikts Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.188 “Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā” 2.pielikumā.

Kārtojot grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā, ieņēmumus uzskaita *pēc kases principa* – ieņēmumus tad, kad tie ir saņemti, bet izdevumus – tad, kad tie ir izdarīti.

↳ Detalizēta informācija par grāmatvedības uzskaites kārtošanu vienkāršā ieraksta sistēmā ir atrodamā Valsts ieņēmumu dienesta tīmekļa vietnē <https://www.vid.gov.lv> ievietotajā metodiskajā materiālā "Grāmatvedības kārtošana vienkāršā ieraksta sistēmā" un metodiskajā materiālā "Saimnieciskās darbības ieņēmumu un izdevumu uzskaites žurnāls".

(www.vid.gov.lv → Uzņēmumiem → Grāmatvedības organizēšana → Informatīvie un metodiskie materiāli → Grāmatvedības organizēšana)

40. Iegūstot mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja statusu, fiziskā persona trīs darbdienu laikā pēc Valsts ieņēmumu dienesta lēmuma paziņošanas par reģistrāciju mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja statusā reģistrē mikrouzņēmuma darbiniekus (t.sk. arī sevi), iesniedzot Valsts ieņēmumu dienestā ziņas par darba ņēmējiem – Ministru kabineta 2010.gada 7.septembra noteikumu Nr.827 “[Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veicēju reģistrāciju un ziņojumiem par valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām un iedzīvotāju ienākuma nodokli](#)” 1.pielikumu.

↳ Detalizēta informācija par mikrouzņēmumu nodokļa aprēķināšanas un maksāšanas kārtību ir pieejama Valsts ieņēmumu dienesta tīmekļa vietnē <https://www.vid.gov.lv> ievietotajā “Metodiskajā materiālā par mikrouzņēmumu nodokli”.

(www.vid.gov.lv → Nodokļi → Mikrouzņēmumu nodoklis → Informatīvie un metodiskie materiāli → Mikrouzņēmumu nodoklis)

7. Pievienotās vērtības nodokļa piemērošana ienākumiem no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas

41. Pakalpojuma sniegšana par atlīdzību, veicot saimniecisko darbību, ir ar pievienotās vērtības nodokli (PVN) apliekams darījums.

42. Izīrējot vai iznomājot dzīvokli (dzīvojamo telpu) par atlīdzību tiek veikta saimnieciskā darbība un sniegtajam pakalpojumam PVN ir piemērojams Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktajā kārtībā.

43. Sniedzot pakalpojumus, ar PVN apliek dzīvokļa īpašnieka noteikto atlīdzību par dzīvojamo telpu nomu vai īri.

44. Sniegtajā pakalpojuma vērtībā ietilpst visas izmaksas, kā arī visi saskaņā ar normatīvajiem aktiem par šā pakalpojuma sniegšanu maksājamie nodokļi (tostarp arī pašvaldības noteiktā nekustamā īpašuma nodokļa summa), nodevas un citi obligātie maksājumi, izņemot PVN.

45. PVN piemērošana sniegtajiem pakalpojumiem ir atkarīga no darījuma veida – īres vai nomas.

46. Ja dzīvoklis ir iznomāts un tā īpašnieks ir reģistrēts Valsts ieņēmumu dienestā (VID) kā PVN maksātājs, tad nomas maksu apliek ar PVN.

47. Ja dzīvoklis ir izīrēts īrniekam likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 4.panta otrās daļas izpratnē, tas ir ar PVN neapliekams darījums un noteikto īres maksu ar PVN neapliek.¹

48. Tā kā īres maksu neapliek ar PVN, dzīvokļa īpašniekam nav jāreģistrējas kā PVN maksātājam arī gadījumā, ja, veicot šos darījumus, ir pārsniegts Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktais PVN apliekamo darījumu reģistrācijas sliekšnis 40 000 *euro*.

49. Dzīvokļa iznomāšana ir pakalpojums, par kuru jāaprēķina un jāmaksā PVN, ja dzīvokļa īpašnieks ir reģistrēts kā PVN maksātājs.

10.piemērs

Dzīvokļa īpašnieks ir noslēdzis dzīvokļa nomas līgumu ar fizisko personu, kura nomātās telpas izmantos savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Sniegtais nomas pakalpojums ir ar PVN apliekams darījums, kura vērtībai piemēro PVN standartlikmi 21 procenta apmērā. Nomas pakalpojuma vērtībā dzīvokļa īpašnieks iekļauj visas izmaksas, kas saistītas ar šī pakalpojuma sniegšanu, tostarp arī pašvaldības noteikto nekustamā īpašuma nodokļa summu.

50. Personai, kura iznomā dzīvokli, jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā, ja tās veikto ar PVN apliekamo darījumu kopējā vērtība iepriekšējo 12 mēnešu laikā ir pārsniegusi 40 000 *euro*.

Dzīvokļa īpašnieks var izvēlēties reģistrēties arī pirms noteiktā reģistrācijas sliekšņa sasniegšanas.

Vēršam uzmanību, ka dzīvokļa īpašniekam pastāvīgi ir jāseko līdz veikto nomas pakalpojumu kopējam apjomam, lai laicīgi reģistrētos VID PVN maksātāju reģistrā.

¹ Izņemot viesu izmitināšanas pakalpojumus viesu izmitināšanas mītnēs – viesnīcās, moteļos, viesu mājās, lauku tūrismam izmantojamās mājās, kempingos, tūristu mītnēs.

51. Ja ir dzīvokļa īpašniekam ir pārsniegts noteiktais reģistrācijas sliksnis, tad tam ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā ne vēlāk kā līdz tā mēneša piecpadsmitajam datumam, kas seko mēnesim, kad ir sasniegts pārsniegums.

52. Lai reģistrētos VID PVN maksātāju reģistrā, dzīvokļa īpašniekam, jāiesniedz VID reģistrācijas iesniegums.² Iesniegumu var iesniegt arī elektroniski, izmantojot drošu elektronisko parakstu vai Elektroniskās deklarēšanas sistēmu (EDS).

*↳ **Detalizēta informācija par reģistrēšanās kārtību PVN maksātāju reģistrā ir atrodama VID tīmekļa vietnē www.vid.gov.lv sadaļā pievienotās vērtības nodoklis <https://www.vid.gov.lv/lv/node/40>.***

8. Saistošie normatīvie akti

1. Likums "[Par iedzīvotāju ienākuma nodokli](#)".
2. Likums "[Par valsts sociālo apdrošināšanu](#)".
3. [Mikrouzņēmumu nodokļa likums](#).
4. Ministru kabineta 2010.gada 21.septembra noteikumi Nr.899 "[Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība](#)".
5. Ministru kabineta 2012.gada 21.augusta noteikumi Nr.568 "[Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību](#)".
6. Ministru kabineta 2013.gada 17.decembra noteikumi Nr.1478 "[Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto un brīvprātīgo iemaksu objekta minimālo un maksimālo apmēru](#)".
7. Ministru kabineta 2010.gada 7.septembra noteikumi Nr.827 "[Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veicēju reģistrāciju un ziņojumiem par valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām un iedzīvotāju ienākuma nodokli](#)".
8. Ministru kabineta 2014.gada 8.aprīļa noteikumi Nr.190 "[Noteikumi par mikrouzņēmumu nodokļa deklarāciju un tās aizpildīšanas kārtību](#)".
9. [Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumi Nr.188 "Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā"](#).
10. [Ministru kabineta 2007.gada 8.maija noteikumiem Nr.301 "Noteikumi par individuālo komersantu finanšu pārskatiem"](#).
11. [Pievienotās vērtības nodokļa likums](#).

² 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](#)" 2.pielikums

12. Ministru kabineta 2013.gada 3.janvāra noteikumi Nr.17 "Pievienotās vērtības nodokļa likuma normu piemērošanas kārtība un atsevišķas prasības pievienotās vērtības nodokļa maksāšanai un administrēšanai".