



Valsts ieņēmumu dienests

Metodiskais materiāls

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma

2018

Saturs

1. Vispārīgā informācija.....	3
2. Ar nodokli neapliekamie ienākumi	3
3. Apliekamā ienākuma noteikšana.....	14
4. Deklarācijas iesniegšanas termiņi	27
5. Nodokļa samaksa.....	31
6. Ienākuma gūšanas diena.....	31

1. Vispārīgā informācija

1. Nekustamais īpašums likuma [“Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”](#) izpratnē ir kapitāla aktīvs.

2. līdz 2017.gada 31.decembrim ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas piemēro iedzīvotāju ienākuma nodokļa (turpmāk – nodoklis) 15 % likmi, savukārt no 2018.gada 1.janvāra piemēro 20 % likmi.

2.1. ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas darījumiem, kuri ir uzsākti līdz 2017. gada 31. decembrim, bet nav pabeigti līdz 2017. gada 31.decembrim un par kuriem ir iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma, piemēro iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmi 15 % apmērā.

3. Centrālās statistikas pārvaldes noteiktais katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem (piemērojamais koeficients) ir šāds:

3.1. 2012.gadā – 1,721;

3.2. 2013.gadā – 1,726;

3.3. 2014.gadā – 1,677;

3.4. 2015.gadā – 1,589;

3.5. 2016.gadā – 1,491;

3.6. 2017.gadā – 1, 401;

3.7. 2018.gadā – 1, 310.

4. Deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma veidlapu paraugus un to aizpildīšanas kārtību nosaka Ministru kabineta 2018.gada 3.novembra noteikumi Nr.662 [“Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību”](#) (*spēkā no 03.11.2018*).

5. Deklarācijā par ienākumu no kapitāla pieauguma ietilpst:

5.1. pārskata perioda deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma (deklarācija DK);

5.2. pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma pielikums “Informācija par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā” (deklarācijas DK pielikums);

5.3. gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarācija (ienākuma precizēšanas deklarācija GD).

2. Ar nodokli neapliekamie ienākumi

6. Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma.

7. Ar nodokli neapliek ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas nodokļa maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un

vismaz 12 mēnešus pēc kārtas (minētajā 60 mēnešu periodā) līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, kas nav deklarēta kā papildu adrese.

1.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas uz fiziskās personas A vārda reģistrēts zemesgrāmatā 2006.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2015.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

2.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2012.gada 2.septembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kas nav vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums;
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2015.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **apliek** ar nodokli, jo dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz fiziskās personas A vārda zemesgrāmatā 60 mēnešus.

3.piemērs

2014.gada 29.septembrī fiziskā persona A pārdevusi nekustamo īpašumu:

- kas iegādāts kopā ar laulāto – fizisko personu B – 1999.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas B vārda reģistrēts 2001.gada 2.septembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kuru 2011.gada 1.septembrī fiziskā persona B pārdevusi savam laulātajam – fiziskajai personai A;
- kurš uz fiziskās personas A vārda zemesgrāmatā reģistrēts 2011.gada 2.septembrī;
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2014.gada 29.septembrim ir deklarēta abu laulāto dzīvesvieta (pieraksta adrese);
- kas nav vienīgais fiziskās personas A nekustamais īpašums.

Fiziskās personas A gūto ienākumu no īpašuma pārdošanas **apliek** ar nodokli, jo dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz personas A vārda zemesgrāmatā 60 mēnešus.

8. Laika periods, kad nekustamais īpašums bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (12 mēneši), ir 12 mēneši pēc kārtas pēdējo 60 mēnešu laikā līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai.

4.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2006.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2014.gada 2.janvāra līdz 2015.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

5.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2006.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2004.gada 5.septembrim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese);
- kas nav vienīgais fiziskās personas A nekustamais īpašums.

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **apliek** ar nodokli, jo pēdējo 60 mēnešu laikā pirms dzīvokļa pārdošanas fiziskajai personai A šajā dzīvoklī nav bijusi deklarēta dzīvesvieta.

9. Ja fiziskā persona, kurai ir Latvijas valstiskā piederība, uzturas ārpus Latvijas ilgāk par sešiem mēnešiem un tā ar konsulārās vai diplomātiskās pārstāvniecības starpniecību vai tieši Pilsoneības un migrācijas lietu pārvaldei ir paziņojusi par savu dzīvesvietu ārvalstī, laika periods, kad nekustamajam īpašumam jābūt bijušam personas deklarētajai dzīvesvietai (12 mēneši), ir summāri jebkuri 12 mēneši pēdējo 60 mēnešu laikā līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai.

6.piemērs

2015.gada 10.janvārī fiziskā persona A (kurai ir Latvijas valstiskā piederība) pārdevusi nekustamo īpašumu:

- kas iegādāts 2007.gada 6.decembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2007.gada 15.decembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2012.gada 1.marta līdz 2012.gada 30.septembrim un no 2014.gada 1.augusta līdz 2015.gada 10.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese);
- fiziskā persona A Pilsoneības un migrācijas lietu pārvaldei ir paziņojusi par savu dzīvesvietu Beļģijā laika periodā no 2008.gada 1.jūlija līdz 2012.gada 28.februārim un no 2012.gada 1.oktobra līdz 2014.gada 31.jūlijam.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

10. 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, uzskata, ka

nekustamais īpašums ir maksātāja īpašumā no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā mantojuma atstājēja īpašums.

7.piemērs

2014.gada 8.martā fiziskā persona A pārdevusi nekustamo īpašumu:

- kurš 2012.gada 2.martā mantots no laulātā – fiziskās personas B;
- kuru fiziskā persona B iegādājusies 2000.gada 1.septembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš 2001.gada 1.februārī reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas B vārda;
- kurā no 2001.gada 10.maija līdz 2011.gada 15.janvārim reģistrēta fiziskās personas A un fiziskās personas B dzīvesvieta;
- kurš 2012.gada 5.martā reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda (mantojuma apliecības pamats).
- zemesgrāmatā fiziskajai personai A ir reģistrēti arī citi nekustamie īpašumi.

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

11. Ar nodokli neapliek ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas nodokļa maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai bijis vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums.

8.piemērs

2015.gada 9.janvārī fiziskā persona A pārdevusi nekustamo īpašumu (zemi):

- kas iegādāts 2008.gada 7.jūnijā, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2008.gada 15.decembrī (tiesneša lēmuma datums);
- zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda citi nekustamie īpašumi nav reģistrēti.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma (zemes) pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

9.piemērs

2017.gada 15.janvārī fiziskā persona A pārdevusi nekustamo īpašumu:

- kurš 2016.gada 2.maijā mantots no fiziskās personas A tēva brāļa – fiziskās personas B;
- kuru fiziskā persona B (tēva brālis) iegādājusies 2006.gada 1.decembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš 2006.gada 19.decembrī reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas B vārda;
- kurš 2016.gada 5.maijā reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda;

- zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda citi nekustamie īpašumi pēdējo 60 mēnešu laikā nav reģistrēti.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas **neapliek** ar nodokli.

10.piemērs

2017.gada 25.februārī fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu – zemes gabalu 2 ha platībā:

- kas 2017.gada februārī, pirms pārdošanas atdalīts no fiziskās personas īpašumā esoša **vienīgā** nekustamā īpašuma - zemes gabala 15 ha platībā;

- kas zemesgrāmatā reģistrēts 2017.gada 20.februārī kā atsevišķs nekustamais īpašums;

- kas 2012.gada 2.maijā mantots no fiziskās personas tēva (mantots kā vienots nekustamais īpašums - 15 ha zemes gabals);

- zemesgrāmatā uz fiziskās personas vārda citi nekustamie īpašumi pēdējo 60 mēnešu laikā nav reģistrēti.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas **apliek** ar nodokli, jo pārdošanas brīdī fiziskai personai atdalītas zemes gabals (2 ha platībā) nav vienīgais īpašumā esošais nekustamais īpašums.

12. Ar nodokli neapliek ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas (attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais nodokļa maksātāja nekustamais īpašums), ja šo ienākumu no jauna iegulda funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

Ja no jauna iegulda mazāku summu nekā gūtais ienākums, **starpība, kas veidojas, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot tā iegādes vērtību un veiktā ieguldījuma summu, ir apliekama** ar nodokli kā ienākums no kapitāla pieauguma.

11.piemērs

2015.gada 6.februārī fiziskā persona A pārdevusi trīsistabu dzīvokli par 50 000 euro:

- kas iegādāts 2012.gada 9.jūlijā, noslēdzot pirkuma līgumu par 20 000 euro;

- kas ir vienīgais fiziskās personas A nekustamais īpašums;

- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2012.gada 15.jūlijā (tiesneša lēmuma datums).

2015.gada 20.februārī fiziskā persona A iegādājusies divistabu dzīvokli, noslēdzot pirkuma līgumu par 26 000 euro. Minētais divistabu dzīvoklis zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2015.gada 27.februārī (tiesneša lēmuma datums).

Gūto ienākumu no trīsistabu dzīvokļa pārdošanas **daļēji** apliek ar nodokli: funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā netika ieguldīti 4 000 euro (30 000 euro – 26 000 euro), no kuriem ir maksājams nodoklis 600 euro (15 % no 4 000 euro) apmērā.

13. Ar nodokli neapliek ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas radies saistībā ar mantas sadali laulības šķiršanas gadījumā, ja vismaz 12 mēnešus pēc kārtas līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai tas bijis abu laulāto deklarētā dzīvesvieta (kas nav deklarēta kā papildu adrese).

12.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar fizisko personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina fiziskajai personai B dzīvokli:

- kuru iegādājusies 2011.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2011.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2011.gada 1.decembra līdz 2015.gada 5.janvārim fiziskajai personai A un fiziskajai personai B ir bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākumu no dzīvokļa atsavināšanas **neapliek** ar nodokli.

13.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar fizisko personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina fiziskajai personai C nekustamo īpašumu:

- kuru iegādājusies 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2002.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā laulātajiem nav bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese, kā arī tas nav vienīgais fiziskās personas A īpašumā esošais nekustamais īpašums.

Fiziskās personas A ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas **apliek** ar nodokli.

14. Pārdodot privatizētu dzīvokli, ja visas dzīvojamās mājas privatizācija nav uzsākta 60 mēnešus līdz dzīvokļa pārdošanas dienai un tādējādi nodokļa maksātājam nav bijusi iespēja pārdodamo dzīvokli ierakstīt zemesgrāmatā likumā noteiktajā 60 mēnešu laika periodā, šī īpašuma reģistrāciju Kadastra reģistrā pielīdzina reģistrācijai zemesgrāmatā.

14.piemērs

2011.gada 1.decembrī fiziskā persona pārdevusi privatizētu dzīvokli:

- kurš iegūts īpašumā, pamatojoties uz apliecību par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, un reģistrēts Kadastra reģistrā 2003.gada 3.jūlijā;
- 2007.gada 11.aprīlī ar Rīgas domes lēmumu uzsākta dzīvojamās mājas privatizācija;
- Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija 2007.gada 21.augustā izsūtījusi privatizācijas paziņojumu un paziņojumu par pirkuma līguma noslēgšanu;

- īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (dzīvokli) nostiprinātas zemesgrāmatā 2007.gada 24.oktobrī, pamatojoties uz 2007.gada 7.oktobra pirkuma līgumu;

- kurā deklarēta fiziskās personas dzīvesvietas (pieraksta) adrese no 1998.gada 4.jūnija līdz 2011.gada 30.novembrim.

Fiziskās personas ienākumu no dzīvokļa atsavināšanas **neaplied** ar nodokli, jo privatizācijas procesa dēļ īpašumu nav bijis iespējams reģistrēt zemesgrāmatā 60 mēnešus pirms pārdošanas.

15. Pārdodot daudzdzīvokļu nekustamo īpašumu, kurš fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem, ar nodokli neaplied to nekustamā īpašuma daļu, kurā fiziskajai personai vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai bija deklarēta dzīvesvieta.

15.piemērs

2015.gada 1.aprīlī fiziskā persona pārdevusi namīpašumu ar pieciem dzīvokļiem:

- kurš iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 1999.gadā;

- no 1999.gada līdz 2015.gada 1.janvārim īpašums ir izmantots saimnieciskajā darbībā, izīrējot četrus dzīvokļus;

- viens no dzīvokļiem fiziskajai personai ir bijis deklarētā dzīvesvieta no 1999.gada līdz 2012.gada 1.janvārim.

Fiziskās personas ienākumu no daudzdzīvokļu nekustamā īpašuma atsavināšanas **daļēji apliek** ar nodokli. Ar nodokli neaplied ienākuma daļu, kas attiecināma uz dzīvokli, kurā fiziskajai personai – nekustamā īpašuma īpašnieci – ir bijusi deklarēta dzīvesvieta.

16. Ja atsavina nekustamā īpašuma daļu, kas neietver dzīvojamo ēku, bet nekustamais īpašums fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas brīdim ir personas deklarētā dzīvesvieta, ienākumu no šāda nekustamā īpašuma daļas atsavināšanas apliek ar nodokli.

16.piemērs

Fiziska persona pārdevusi 2 hektārus lielu zemes gabalu, kas pirms pārdošanas atdalīts no tai piederoša 10 hektāru liela zemes gabala, uz kura atrodas arī dzīvojamā māja, kurā ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, un viss nekustamais īpašums fiziskās personas īpašumā ir ilgāk par 60 mēnešiem.

Tā kā pārdod no kopējā nekustamā īpašuma atdalītu zemi (nekustamā īpašuma daļu, kas neietver dzīvojamo ēku), ienākumu no šāda nekustamā īpašuma daļas pārdošanas **aplied** ar nodokli.

17. Ja atsavina nekustamo īpašumu, ko veido ēka vai būve un zeme, uz kuras atrodas ēka vai būve, bet uz šo zemi īpašuma tiesības iegūtas un zemesgrāmatā nostiprinātas vēlāk nekā uz ēku vai būvi, par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata dienu, kad ēka vai būve ierakstīta zemesgrāmatā.

17.piemērs

Fiziskā persona 2015.gada 1.jūlijā pārdod nekustamo īpašumu, kurš sastāv no mājas un zemes:

- ēka 1999.gadā ir saņemta mantojumā un ierakstīta zemesgrāmatā 1999.gada 1.februārī;
- 2012.gada 1.februārī fiziskā persona nopirkusi zemi zem šīs mājas;
- mājā fiziskajai personai ir bijusi deklarēta dzīvesvieta no 2000.gada līdz 2015.gada 1.janvārim.

*Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas **neapliedz** ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata 1999.gada 1.februārī.*

18. Ja atsavina nekustamo īpašumu, ko veido zeme un uz šīs zemes vēlāk uzbūvēta ēka vai būve (uz zemi īpašuma tiesības iegūtas un zemesgrāmatā nostiprinātas ātrāk nekā uz ēku vai būvi), par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata dienu, kad ēka vai būve ierakstīta zemesgrāmatā.

18.piemērs

Fiziskā persona 2015.gadā pārdevusi nekustamo īpašumu (māju un zemi), kurš nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums:

- zemes gabals nopirkts 2004.gadā un šajā gadā reģistrēts arī zemesgrāmatā;
- uz zemes gabala uzcelta dzīvojamā māja, kura nodota ekspluatācijā 2011.gadā un tad pat arī reģistrēta zemesgrāmatā;
- kopš 2011.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.

*Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas **apliedz** ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad īpašums pilnībā reģistrēts zemesgrāmatā, tas ir, 2011.gadu.*

19.piemērs

Fiziskā persona 2015.gadā pārdevusi nekustamo īpašumu (māju un zemi):

- zemes gabals nopirkts un arī reģistrēts zemesgrāmatā 2004.gadā;
- 2009.gada 3.martā uz zemes gabala zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve;
- dzīvojamā māja nodota ekspluatācijā un arī reģistrēta zemesgrāmatā 2010.gadā;
- kopš 2010.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.

*Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas **neapliedz** ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve, tas ir, 2009.gada 3.martu.*

19. Nosakot, vai nekustamais īpašums nodokļa maksātāja īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, vērtē, vai nekustamais īpašums nav izmantots saimnieciskajā darbībā.

20. Ienākuma gūšanu no nekustamā īpašuma atsavināšanas nekvalificē kā saimniecisko darbību, ja izdevumi, kas saistīti ar īpašuma atsavināšanas rezultātā gūto ienākumu, nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem.

21. Ja izdevumi, kas saistīti ar ienākuma gūšanu, nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem, nevērtē arī to, vai darbība atbilst kādam no likumā [“Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”](#) noteiktajiem saimnieciskās darbības kritērijiem, tas ir, neatkarīgi no pārdoto nekustamo īpašumu skaita un no to pārdošanas gūtā ienākuma apmēra.

20.piemērs

2015.gada 6.jūnijā fiziskā persona A pārdod dzīvokli:

- *kuru iegādājusies 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;*
- *kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2002.gada*

25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);

- kurā no 2008.gada 2.februāra līdz 2012.gada 1.martam ir bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese;

- kuru fiziskā persona A no 2012.gada 1.maija līdz 2015.gada 31.martam izīrējusi fiziskajai personai B;

- fiziskā persona A saimnieciskās darbības ienākumu no šī dzīvokļa izīrēšanas noteikusi, nepiemērojot saimnieciskās darbības izdevumus, atbilstoši likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.panta divpadsmitajai daļai un 2010.gada 2.maijā ir informējusi par to Valsts ieņēmumu dienestu (turpmāk – VID).

*Fiziskās personas ienākumu no dzīvokļa pārdošanas **neapliedz** ar nodokli.*

22. Ar nodokli neapliedz ienākumu no [Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā](#) noteiktajā kārtībā atsavināta nekustamā īpašuma, ja minētais īpašums ir nodokļa maksātāja īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā) vai šo ienākumu no jauna iegulda funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas.

21.piemērs

2014.gada 6.jūnijā fiziskajai personai A ar pašvaldības lēmumu atsavina zemi un mājas “Bode”, izmaksājot 35 000 euro.

Zemi un mājas “Bode”:

- fiziskā persona A iegādājusies 2012.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu par 20 000 latu (konvertēti no latiem uz euro pēc noteiktā konvertācijas kursa = 28 457,44 euro);

- zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrētas 2012.gada 15.novembrī (tiesneša lēmuma datums);

- nav bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese.

2015.gada 2.februārī fiziskā persona A nopērk zemi un mājas "Smilgas" par 40 000 euro.

Fiziskās personas A gūto ienākumu 35 000 euro apmērā **neapliedz** ar nodokli.

23. Ja nekustamo īpašumu [Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā](#) noteiktajā kārtībā kompensē ar citu nekustamo īpašumu, atsavinot šādas kompensācijas veidā iegūto nekustamo īpašumu, par tā iegādes dienu uzskata dienu, kad zemesgrāmatā reģistrēts saskaņā ar [Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu](#) atsavinātais nekustamais īpašums;

22.piemērs

2015.gada 6.jūlijā fiziskā persona A pārdod zemi ar mājām "Smilgas":

- zeme un mājas "Smilgas" iegūtas īpašumā 2013.gada 6.jūnijā kā kompensācija par sabiedrības vajadzībām atsavinātu īpašumu – zemi ar mājām "Bode";

- zeme un mājas "Bode" reģistrētas fiziskās personas A īpašumā zemesgrāmatā 2008.gada 25.novembrī;

- no 2014.gada 2.janvāra līdz 2015.gada 31.maijam mājās "Smilga" deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākumu no īpašuma pārdošanas **neapliedz** ar nodokli. Par zemes un māju "Smilgas" iegādes dienu uzskata 2008.gada 25.novembri.

24. Ar nodokli neapliedz ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kurš pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, ja izpildīti visi šādi nosacījumi:

24.1. īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tā atsavināšanas rezultātā iegūst zemnieku saimniecības īpašnieks, persona, kura Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta kā komercsabiedrība, individuālais komersants vai zemnieku saimniecība vai VID – kā saimnieciskās darbības veicēja vai īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tā atsavināšanas rezultātā iegūst Latvijas zemes fonds;

24.2. vismaz vienā taksācijas periodā no pēdējiem trim pirmstaksācijas periodiem vairāk nekā pusi no šī metodiskā materiāla 24.1.apakšpunktā minētās personas saimnieciskās darbības ieņēmumiem, bet ne mazāk kā 3000 euro gadā, veido ieņēmumi no lauksaimnieciskās darbības vai arī šī persona saņem valsts vai Eiropas Savienības atbalsta maksājumus lauksaimniecībai un lauku attīstībai kā jaunais lauksaimnieks;

24.3. lauksaimniecības zemes pārdevējs atbilst vienam no šādiem kritērijiem – ir persona:

24.3.1. kura veic lauksaimniecisko darbību un atbilst šī metodiskā materiāla 24.2.apkšpunktā noteiktajiem kritērijiem;

24.3.2. kura pirms lauksaimnieciskās darbības pārtraukšanas, sasniedzot pensionēšanās vecumu, nodarbojusies ar lauksaimniecisko darbību un pirms pensionēšanās atbildusi šī metodiskā materiāla 24.2.apakšpunktā noteiktajiem kritērijiem;

24.3.3. kurai kā bijušajam zemes īpašniekam vai viņa mantiniekam saskaņā ar likumu "[Par zemes privatizāciju lauku apvidos](#)" atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, kas pēc tās lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme;

24.3.4. kura nekustamo īpašumu, kas pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, saņēmusi mantojumā no šī metodiskā materiāla 24.3.1., 24.3.2. vai 24.3.3.apakšpunktā minētajām personām;

24.3.5. kura nekustamo īpašumu, kas pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, saņēmusi uz dāvinājuma līguma pamata no šī metodiskā materiāla 24.3.1., 24.3.2., 24.3.3. vai 24.3.4.apakšpunktā minētās fiziskās personas, kuru ar dāvinājuma saņēmēju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei [Civillikuma](#) izpratnē.

No 2014.gada 1.jūlija līdz 2023.gada 1.jūlijam nepiemēro šī metodiskā materiāla 24.3.apakšpunktā minētos nosacījumus. Tas nozīmē, ka no 2014.gada 1.jūlija līdz 2023.gada 1.jūlijam **pārdevējs** var neatbilst noteiktajiem kritērijiem, lai ienākumu no lauksaimniecībā izmantojamās zemes neapliktu ar iedzīvotāju ienākuma nodokli.

23.piemērs

Fiziskā persona 2014.gada 5.martā zemnieku saimniecībai, kura saņem atbalstu kā jaunais lauksaimnieks, pārdod lauksaimniecības zemi, kas iegūta fiziskās personas īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības kā bijušajam zemes īpašniekam.

*Ienākumu no zemes pārdošanas **neapliet** ar nodokli.*

24.piemērs

Fiziskā persona 2015.gada 5.jūlijā par 11 500 euro pārdevusi lauksaimniecības zemi:

- kas nopirkta 2014.gadā par 8000 euro;
- kas nav vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums;
- pircējs – zemnieku saimniecības īpašnieks, kura ieņēmumi 50 000 euro apmērā no saimnieciskās darbības 2014.gadā ir tikai ieņēmumi no graudu realizācijas.

Ienākumu no zemes pārdošanas neapliet ar nodokli.

25. Nosacījumu par lauksaimniecības zemes neaplikšanu ar nodokli nepiemēro, ja atsavina nekustamo īpašumu un šā nekustamā īpašuma objektu kopību veido lauksaimniecības zeme un ēkas vai būves.

25.piemērs

Fiziskā persona 2015.gada martā pārdevusi nekustamo īpašumu, kurš sastāv no lauksaimniecības zemes un ēkām:

- kas iegūtas īpašumā 1997.gadā, atjaunojot īpašumtiesības, un reģistrētas zemesgrāmatā 1998.gadā;

- kur nav bijusi deklarēta fiziskās personas dzīvesvietas adrese un kas nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums.

*Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas **apliek** ar nodokli, jo tas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta.*

26. Ja atsavina nekustamo īpašumu, kuru veido lauksaimniecības zeme un mežs vai cita veida zeme (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem), ienākumu no šā nekustamā īpašuma atsavināšanas piemēro proporcionāli tai platības daļai, kura pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme.

Ievērībai!

Ienākumam no nekustamā īpašuma atsavināšanas piemēro atbrīvojumus likumā noteiktajos gadījumos arī tad, ja ienākuma guvējs ir citas Eiropas Savienības dalībvalsts vai Eiropas Ekonomiskās zonas valsts rezidents.

3. Apliekamā ienākuma noteikšana

27. Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas nosaka, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot iegādes vērtību un nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu vērtību nekustamā īpašuma turēšanas laikā.

28. Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu uzskata naudas vai naturālā izteiksmē saņemto samaksu. Savukārt par nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata vērtību, par kādu nodokļa maksātājs ir iegādājies konkrēto nekustamo īpašumu.

26.piemērs

Fiziskā persona 2015.gadā par 15 000 euro pārdevusi dzīvokli, kurš nopirkts 2011.gadā par 8000 latu (11 382,97 euro).

Ar nodokli apliek 3 617,03 euro (15 000 euro – 11 382,97 euro).

27.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona par 4000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav bijis vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas nopirkts 2002.gada 14.februārī par 5000 latu (7114,36 euro).

Nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā nav gūts ienākums – īpašums pārdots ar 3114,36 euro (4000 euro – 7114,36 euro) zaudējumiem – un neveidojas ar nodokli apliekams objekts.

29. Nekustamā īpašuma maiņas darījumā ir attiecināmi tie paši nosacījumi, kā uz pārdošanas darījumu, ievērojot Civillikuma 2092.pantā noteikto, – līdzēju savstarpējām tiesībām un pienākumiem maiņas līgumā attiecīgi piemērojami pirkuma līguma noteikumi.

Maiņas darījuma brīdī nosaka ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas: no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņem tā iegādes vērtību. Turklāt ņem vērā arī saņemto piemaksu, ja tāda ir bijusi.

30. Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu maiņas darījuma gadījumā uzskata maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtību, kāda norādīta maiņas līgumā.

31. Ja maiņas līgumā nav norādīta maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtība, par nekustamā īpašuma pārdošanas cenu uzskata maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma aktuālo kadastrālo vērtību gadā, kad notiek maiņas darījums.

28.piemērs

2015.gadā fiziskā persona A maina trīsistabu dzīvokli pret divistabu dzīvokli:

- *kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;*
- *maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības;*
- *trīsistabu dzīvoklis iegādāts 2012.gadā par 16 000 eiro;*
- *papildus fiziskā persona A saņem piemaksu 5000 euro;*
- *trīsistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 18 000 euro;*
- *divistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 15 000 euro.*

Tā kā maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības, maiņas darījumā trīsistabu dzīvokļa atsavināšanas cena ir 20 000 euro (jauniegūtā divistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība un piemaksa 5000 euro).

Ar nodokli apliek 4 000 euro (20 000 euro – 16 000 euro).

29.piemērs

2015.gadā par 15 000 euro tiek pārdots dzīvoklis B, kas iegūts 2014.gadā maiņas rezultātā:

- *maiņas līgumā nav norādītas dzīvokļu vērtības;*
- *dzīvokļa A kadastrālā vērtība 2014.gada 1.janvārī ir 7000 euro;*
- *dzīvokļa B kadastrālā vērtība 2014.gada 1.janvārī ir 11 000 euro;*
- *dzīvokļu maiņa notikusi bez piemaksas;*
- *dzīvoklis A ir iegādāts 2010.gadā par 6 000 eiro.*

Tā kā maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības, 2014.gadā maiņas darījumā:

- dzīvokļa A atsavināšanas cena ir 11 000 euro (jauniegtā dzīvokļa B kadastrālā vērtība);

- dzīvokļa B atsavināšanas cena ir 7000 euro (jauniegtā dzīvokļa A kadastrālā vērtība).

Maiņas rezultātā, atsavinot dzīvokli A, ir gūts ienākums 5000 euro (11 000 euro – 6000 euro).

Pārdodot dzīvokli B par 15 000 euro, ar nodokli apliekams ienākums 4000 euro (15 000 euro – 11 000 euro).

32. Ja nekustamais īpašums iegūts līdz 2000.gada 31.decembrim un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma iegādes vērtību, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma 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.

30.piemērs

2015.gada 5.janvārī fiziskā persona par 20 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas izveidots un nodots ekspluatācijā 2000.gada 14.februārī (fiziskās personas rīcībā nav dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma izveidošanas vērtību);

- kura kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 17 000 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 9301,45 euro (20 000 euro – 17 000 euro / 1,589).

33. Ja nekustamais īpašums iegūts mantojuma ceļā, par tā iegādes vērtību uzskata attiecīgi mantojuma masā ietilpstošā norādītā konkrētā nekustamā īpašuma vērtību.

34. Ja nekustamais īpašums iegūts uz dāvinājuma līguma pamata, par tā iegādes vērtību uzskata attiecīgi dāvinājuma līgumā norādītā konkrētā nekustamā īpašuma vērtību, kas nav lielāka par nekustamā īpašuma atsavināšanas cenu.

31.piemērs

2015.gada 20.martā fiziskā persona par 17 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas iegūts īpašumā uz dāvinājuma līguma pamata, kurā īpašuma vērtība norādīta 15 000 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2000 euro (17 000 euro – 15 000 euro).

35. Ja dāvinājuma līgumā vai mantojuma masā nav norādīta konkrētā nekustamā īpašuma vērtība:

35.1. ja nekustamais īpašums iegūts **līdz** 2000.gada 31.decembrim, – par tā iegādes vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma 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;

35.2. ja nekustamais īpašums iegūts **pēc** 2000.gada 31.decembra, – par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību uz nekustamā īpašuma dāvinājumā vai mantojumā iegūšanas gada 1.janvāri.

32.piemērs

2015.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 24 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas iegūts īpašumā uz 2000.gada 5.maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;

- kura kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 24 000 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 8896,16 euro (24 000 euro – 24 000 euro / 1,589).

33.piemērs

2015.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 30 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas iegūts īpašumā uz 2001.gada 5.maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;

- kura kadastrālā vērtība 2001.gada 1.janvārī ir 18 000 latu (25 611,69 euro).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 4388,31 euro (30 000 euro – 25 611,69 euro).

36. Ja nekustamais īpašums iegūts uz dāvinājuma līguma pamata no fiziskās personas, kuru ar nodokļa maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei [Civillikuma](#) izpratnē, un nekustamo īpašumu atsavina 60 mēnešu laikā pēc tā reģistrācijas zemesgrāmatā uz nodokļa maksātāja vārda, par tā iegādes vērtību uzskata konkrētā nekustamā īpašuma:

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

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

36.3. 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.

34.piemērs

2015.gada 15.jūnijā fiziskā persona A par 30 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas saņemts dāvinājumā no tēva 2011.gada 5.maijā;*
- *fiziskās personas A rīcībā ir nekustamā īpašuma 2010.gada pirkuma līgums, pamatojoties uz kuru tēvs īpašumu ir pircis par 20 000 latu (28 457,44 euro).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 1542,56 euro (30 000 euro – 28 457,44 euro).

35.piemērs

2015.gada 1.jūnijā fiziskā persona A par 25 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas saņemts dāvinājumā no tēva 2011.gada 5.maijā;*
- *kuru tēvs nopircis 2005.gadā un 2007.gada 1.februārī reģistrējis zemesgrāmatā;*

- kura kadastrālā vērtība uz 2007.gada 1.janvāri ir 16 500 latu (23 477,38 euro);

- *fiziskās personas A rīcībā nav nekustamā īpašuma 2005.gada iegādes līguma.*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 1522,62 euro (25 000 euro – 23 477,38 euro).

36.piemērs

2015.gada 1.maijā fiziskā persona A par 14 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas saņemts dāvinājumā no brāļa 2011.gada 5.maijā;*
- *kuru brālis nopircis 2000.gadā;*
- *kura kadastrālā vērtība uz 2015.gada 1.janvāri ir 12 000 euro;*
- *fiziskās personas A rīcībā ir nekustamā īpašuma 2000.gada iegādes līgums, kurā pirkuma maksa ir 4000 latu (5691,49 euro).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 6448,08 euro (14 000 euro – 12 000 euro / 1,589).

37. Ja nekustamais īpašums iegūts, atjaunojot īpašuma tiesības, par iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata minētā nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (aktuālo), t.i., kadastrālo vērtību, kuru nosaka uz atsavināšanas gada 1.janvāri. Minēto nosacījumu piemēro arī fiziskajām personām, kurām kā mantiniekiem atjauno īpašuma tiesības.

37.piemērs

2015.gada 15.jūlijā fiziskā persona par 40 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- kas iegūts īpašumā 2001.gadā, atjaunojot īpašuma tiesības;
- kura kadastrālā vērtība uz 2015.gada 1.janvāri ir 32 000 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 8000 euro (40 000 euro – 32 000 euro).

38.piemērs

2015.gadā fiziskā persona A pārdod 10 hektārus zemes (viens zemes gabals ar vienu kadastra numuru) par 15 000 euro:

- kas iegūta īpašumā 1996.gadā, atjaunojot īpašuma tiesības uz 8 hektāriem zemes, un samaksājot ar 6,2 privatizācijas sertifikātiem 173,60 latu (247,01 euro) vērtībā (6,2 x 28,00 lati) par 2 hektāriem zemes;
- kuras kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 5000 euro.

Nosakot zemes iegādes vērtību, piemēro proporcijas aprēķinu. Ar nodokli apliekamais ienākums ir 10 752,99 euro (15 000 euro – 247,01 euro – 4000 euro (5000 euro / 10 hektāri x 8 hektāri)).

38. Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauj arī izdevumus, kas saistīti ar tā iegūšanu:

- 38.1. valsts nodevu par darījuma noformēšanu;
- 38.2. valsts nodevu lietā par apstiprināšanu mantojuma tiesībās vai lietā par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma līguma stāšanos likumīgā spēkā;
- 38.3. valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;
- 38.4. komisijas naudu;
- 38.5. citus līdzīgus izdevumus.

39.piemērs

2015.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 4500 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- kas nopirkts 2004.gada 5.maijā par 1000 latu (1422,87 euro);

- kuru pērkot samaksāti 80,59 lati (114,67 euro) notāram un valsts un kancelejas nodeva – 82,08 lati (116,79 euro) (ko pamato darījumus apliecinošas kvītis).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2845,67 euro (4500 euro – 1422,87 euro – 114,67 euro – 116,79 euro).

40.piemērs

2015.gada 5.jūnijā fiziskā persona par 8500 euro pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas nopirkts 2004.gada 15.maijā par 5000 latu (7114,36 euro);
- kuru pērkot samaksāti 500,50 lati (712,15 euro) par starpnieka (māklera) pakalpojumu nekustamā īpašuma iegādei (ko pamato starpniecības līgums par nekustamā īpašuma sameklēšanu Ogrē vai Ogres novadā, vienošanās par minētā līguma izpildi un kredītiestādes maksājuma uzdevums).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 673,49 euro (8500 euro – 7114,36 euro – 712,15 euro).

39. Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauj arī samaksātos procentu maksājumus par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei, ja dokumentāri apliecināta informācija ļauj identificēt kredīta un nekustamā īpašuma iegādes saistību.

41.piemērs

2015.gada 31.maijā fiziskā persona par 300 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju, zemi un autostāvvietas):

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- kas mantots 2014.gadā 128 058,46 euro vērtībā (mantojuma masā norādītā vērtība) un fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2014.gadā;

- kopā ar nekustamo īpašumu mantots arī hipotekārais aizdevums 76 000 euro apmērā un nesamaksātie procenti par hipotekāro aizdevumu 21 000 euro apmērā,

- hipotekāro aizdevumu mantojuma atstājējs bija ņēmis konkrētā mantotā nekustamā īpašuma iegādei;

- mantojot samaksāta valsts kancelejas nodeva – 4268,62 euro (darījumu apliecina kvīts).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 146 672,92 euro (300 000 euro – 128 058,46 euro – 21 000 euro – 4268,62 euro).

40. Ja nekustamā īpašuma iegādes vērtība līgumā sastāv gan no pirkuma maksas, gan arī no summas, ar kuru sedz šā nekustamā īpašuma komunālo maksājumu parādus, par šāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata gan pirkuma maksu, gan summu komunālo maksājumu parādu segšanai.

42.piemērs

2015.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 15 000 euro pārdod nekustamo īpašumu – dzīvokli ar zemi:

- kas bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) no 2000.gada līdz īpašuma pārdošanas dienai, bet nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- par kuru 2004.gada 5.maijā samaksāti 5000 latu (7114,36 euro), iegādājoties privatizācijas tiesības, un 1000 latu (1422,87 euro) komunālo maksājumu parāda segšanai (apliecina līgums);
- kurš privatizēts 2005.gadā, noslēdzot pirkuma līgumu par 3200 latiem (4553,19 euro) (apliecina pirkuma līgums);
- kurš fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2013.gadā;
- kuru privatizējot samaksāti 20,50 lati (29,17 euro) notāram un valsts un kancelejas nodeva – 22 lati (31,30 euro) (apliecina kvītis).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 1849,11 euro (15 000 euro – 7114,36 euro – 1422,87 euro – 4553,19 euro – 29,17 euro – 31,30 euro).

41. Par veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tā turēšanas laikā uzskata dokumentāri pierādāmus izdevumus, 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.

43.piemērs

2015.gada 1.jūlijā fiziskā persona par 55 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- kas mantots 2006.gadā 29 000 latu (41 263,28 euro) vērtībā (mantojuma masā norādītā vērtība) un fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2007.gadā;
- ēkai 2008.gadā mainīti logi un durvis par 3200 latiem (4553,19 euro), mainīts jumta segums par 3000 latu (4268,62 euro) un samaksāti remontdarbu pakalpojumi par 820 latiem (1166,75 euro) (pamato čeks par logu, durvju un jumta seguma iegādi, pakalpojuma līgums par logu, durvju nomaiņu un jumta seguma uzlikšanu, darbu nodošanas – pieņemšanas akts un kredītiestādes maksājuma uzdevums par samaksāto darbu);
- kuru mantojot samaksāta valsts kancelejas nodeva – 90 latu (128,06 euro) (apliecina kvīts);
- kurš nav izmantots saimnieciskajā darbībā.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 3620,10 euro (55 000 euro – 41 263,28 euro – 4553,19 euro – 4268,62 euro – 1166,75 euro – 128,06 euro).

44.piemērs

2015.gada 15.novembrī fiziskā persona par 15 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (zemi):

- 2001.gadā zeme nopirkta par 5000 latu (7114,36 euro), lai uz zemes būvētu privātmāju, un reģistrēta zemesgrāmatā;

- Zemes gabalā tika veikti elektrotīkla pieslēguma izbūves darbi, kopējā izdevumu vērtība 2000 latu (2845,74 euro);

- zemes gabals nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- plānojot uzsākt privātmājas būvniecību, tika pasūtīts privātmājas projekts un saņemta būvatļauja, kopējās izmaksas 3000 latu (4268,62 euro), bet privātmāja netika uzcelta;

- nekustamā īpašuma pircējs atteicās no gatavā privātmājas projekta un nav pārrēģistrējis būvatļauju uz sava vārda.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 5039,90 euro (15 000 euro – 7114,36 euro – 2845,74 euro).

42. Nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu vērtību neņem vērā, ja, nosakot nekustamā īpašuma iegādes vērtību, izmantota aktuālā nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā.

45.piemērs

Fiziskā persona 2015.gada aprīlī atsavina sev piederošu nekustamo īpašumu, kuru tā ieguvusi īpašumā 1999.gada 5.augustā.

Fiziskās personas rīcībā nav dokumentu, kas apliecinātu nekustamā īpašuma iegādes vērtību. Tā kā nav iegādi apliecinājošu dokumentu, par iegādes vērtību izmanto aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību 2015.gadā, kura koriģēta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem – 1,589.

Atsavinātajā īpašumā ir veikti ieguldījumi.

Ņemot vērā, ka koriģētā aktuālā kadastrālā vērtība nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā izmantota kā iegādes vērtība, veiktos ieguldījumus, nosakot iegādes vērtību, neņem vērā.

43. Ja nekustamais īpašums izveidots, lai nodrošinātu sevi (vai savu ģimeni) ar dzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, un nodots ekspluatācijā, sākot ar 2001.gada 1.janvāri, un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas pierāda ar nekustamā īpašuma izveidošanu saistītos izdevumus, par nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību gadā, kad nekustamais īpašums nodots ekspluatācijā.

46.piemērs

2015.gada 12.jūlijā fiziskā persona par 150 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- zeme nopirkta 2004.gadā par 11 000 latu (15 651,59 euro) un reģistrēta zemesgrāmatā;

- 2009.gada 24.martā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (pievienošanas pamats – 2009.gada 12.marta akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);

- mājas kadastrālā vērtība 2009.gada 12.martā ir 92 000 latu (130 904,21 euro).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 3444,20 euro (150 000 euro – 15 651,59 euro – 130 904,21 euro).

47.piemērs

2015.gada 19.jūlijā fiziskā persona par 26 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- zeme nopirkta 2005.gadā par 1000 latu (1422,87 euro) un reģistrēta zemesgrāmatā;

- 2007.gadā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (2007.gada 16.marta akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);

- mājas kadastrālā vērtība 2007.gadā pēc nodošanas ekspluatācijā ir 12 000 latu (17 074,46 euro);

- 2007.gada 3.maijā īpašums ir norobežots ar žogu, par materiāliem un uzstādīšanas pakalpojumu samaksājot 4000 latu (5691,49 euro) (izmaksas pamatotas ar žoga uzstādīšanas pakalpojuma veicēju rēķinu, darbu un izmantoto materiālu aprēķina tāmi, kredītiestādes maksājuma uzdevumu par rēķina samaksu pakalpojuma sniedzējam).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 1811,18 euro (26 000 euro – 1422,87 euro – 17 074,46 euro – 5691,49 euro).

48.piemērs

2015.gada 19.decembrī fiziskā persona par 180 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) un nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;

- zeme nopirkta 2004.gadā par 14 228,72 euro un reģistrēta zemesgrāmatā;

- 2009.gadā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (2009.gada 17.maija akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);

- mājas kadastrālā vērtība 2009.gadā pēc nodošanas ekspluatācijā ir 80 000 latu (113 829,74 euro);

- mājas būvniecībai tika saņemts kredītiestādes aizdevums 75 000 latu, bet fiziskajai personai nav dokumentu, kas pierāda ar nekustamā īpašuma izveidošanu (būvniecību) saistītos izdevumus.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 51 941,54 euro (180 000 euro – 14 228,72 euro – 113 829,74 euro).

44. Ja atsavina nekustamo īpašumu, kuru veido lauksaimniecības zeme un mežs, ienākumu neapliek ar nodokli proporcionāli tai atsavinātā īpašuma platības daļai, kura pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme.

49.piemērs

Fiziskā persona A 2014.gada 5.maijā par 11 500 euro pārdevusi nekustamo īpašumu, kurš sastāv no 2 hektāriem lauksaimniecības zemes un 3 hektāriem meža:

- nopirkts 2005.gadā par 5000 latu (7114,36 euro);

- no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim izmantots saimnieciskajā darbībā, no kura gūst 100 % fiziskās personas A saimnieciskās darbības ienākumu no lauksaimnieciskās ražošanas;

- pircējs – zemnieku saimniecība – saņem atbalstu kā jaunais lauksaimnieks.

*Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas **daļēji apliek** ar nodokli, jo daļa īpašuma ir lauksaimniecības zeme, kuras pircējs un pārdevējs nodarbojas ar lauksaimniecību. Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2631,40 euro ((11 500 euro – (11 500 euro / 5 x 2)) – (7114,36 euro – (7114,36 euro / 5x 2))).*

45. Ja fiziskās personas īpašumā esošs nekustamais īpašums (zeme, būve, t.sk. ēka) tiek sadalīts vairākos nekustamajos īpašumos un šie nekustamie īpašumi tiek pārdoti kā atsevišķi īpašumi, atdalīto nekustamo īpašumu iegādes vērtības tiek noteiktas no visas kopējās nekustamā īpašuma iegādes vērtības proporcionāli katra atdalītā īpašuma platībai no kopējās platības.

Pārdodot atdalītu nekustamo īpašumu, iegādes vērtībā var iekļaut nekustamā īpašuma atdalīšanas izdevumus.

50.piemērs

Fiziskā persona 2014.gadā ir nopirkusi vienu zemes gabalu 11 hektāri platībā par 44 000 euro, kurš tiek reģistrēts arī zemesgrāmatā.

2016.gada janvārī no kopējā zemes gabala (11 hektāri) ir atdalīts viens zemes gabals 3 hektāri platībā, kurš 2016.gada 20.jūnijā tiek pārdots par 15 000 euro. Pārdodamais zemes gabals nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums.

Atdalot zemes gabalu 2016.gadā fiziskā persona samaksāja 900 euro par mērniecības pakalpojumiem un 100 euro par īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā.

Nosakot pārdodamā (atdalītā) zemes gabala iegādes vērtību, piemēro proporcijas aprēķinu, kur proporcija tiek noteikta atbilstoši atdalītās zemes platībai:

*44 000 euro / 11 hektāri x 3 hektāri = **12 000 euro.***

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2000 euro (15 000 euro – 12 000 euro – 900 euro – 100 euro).

46. Ja fiziskās personas īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no nekustamā īpašuma objektiem (zemes, būves, t.sk. ēkas) un šie objekti tiek atdalīti no kopējā nekustamā īpašuma un pārdoti kā atsevišķi nekustamie īpašumi, atdalīto nekustamo īpašumu objektu iegādes vērtību nosaka pēc šādiem principiem:

46.1. izmanto atsevišķo objektu (zemes, būves, t.sk. ēkas) kadastrālās vērtības gadā, kad viss kopējais nekustamais īpašums ir iegādāts. Uz šo kadastrālo vērtību pamata nosaka katra atsevišķā objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) vērtības īpatsvaru iegādes gada kopējā nekustamā īpašuma kadastrālajā vērtībā;

46.2. uz noteiktā īpatsvara pamata no nekustamā īpašuma kopējās iegādes vērtības proporcionāli aprēķina katra atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacīto iegādes vērtību;

46.3. no iegūtās atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacītās iegādes vērtības proporcionāli atdalītā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) platībai nosaka atdalītā pārdodamā nekustamā īpašuma objekta iegādes vērtību.

51.piemērs

Fiziskā persona 2009.gadā ir iegādājusies vienu nekustamo īpašumu – zemi 16 hektāri, uz kuras atrodas trīs saimniecības ēkas (ēka A, ēka B un ēka C), – par 60 000 euro, kurš tiek reģistrēts arī zemesgrāmatā. Iegādātajam nekustamajam īpašumam nav noteikta atsevišķa iegādes vērtība zemei un ēkām. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 2009.gada 1.janvāri ir 40 000 euro.

2010.gada janvārī no kopējā nekustamā īpašuma kā atsevišķs nekustamais īpašums tika atdalīta zeme 4 hektāri, uz kuras atrodas ēka A un ēka B.

2016.gada 6.jūnijā fiziskā persona par 30 000 euro pārdod atdalīto nekustamo īpašumu – zemi 4 hektāri, uz kuras atrodas divas saimniecības ēkas (ēka A un ēka B), kas nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums.

1) uz iegādes gada kadastrālo vērtību pamata nosaka katra atsevišķā objekta (zemes, ēkas) vērtības īpatsvaru iegādes gada kopējā nekustamā īpašuma kadastrālajā vērtībā:

- zemes (16 hektāri) kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 31 000 euro jeb 77,50 % ($31\,000 / 40\,000 \times 100$) no kopējās kadastrālās vērtības;

- ēkas A kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 1 000 euro jeb 2,50 % ($1000 / 40\,000 \times 100$) no kopējās kadastrālās vērtības;

- ēkas B kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 3 000 euro jeb 7,50 % ($3000 / 40\,000 \times 100$) no kopējās kadastrālās vērtības;

- ēkas C kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 5 000 euro jeb 12,50 % ($5000 / 40\,000 \times 100$) no kopējās kadastrālās vērtības;

2) uz noteiktā īpatsvara pamata no nekustamā īpašuma kopējās iegādes vērtības proporcionāli aprēķina katra atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, ēkas) nosacīto iegādes vērtību:

- par kopējo zemi (16 hektāri) – 46 500 euro (77,50 % no 60 000);
- par ēku A – 1500 euro (2,50 % no 60 000);
- par ēku B – 4500 euro (7,50 % no 60 000);
- par ēku C – 7500 euro (12,50 % no 60 000);

3) no iegūtās atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacītās iegādes vērtības proporcionāli atdalītā nekustamā īpašuma objekta (zemes, ēkas) platībai nosaka atdalītā pārdodamā nekustamā īpašuma objekta iegādes vērtību:

- zemei (4 hektāri) – **11 625 euro** (46 500 euro / 16 hektāri x 4 hektāri),
- ēkai A – **1500 euro** (60 000 euro x 2,50 %),
- ēkai B – **4500 euro** (60 000 euro x 7,50 %).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 12 375 euro (30 000 euro – 11 625 euro (zeme 4 hektāri) – 1500 (ēka A) – 4500 (ēka B)).

47. Ienākumu no nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā nosaka kā apmaiņā iegūto kapitāla daļu vai akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma iegādes vērtības starpību.

52. piemērs.

Fiziska persona 2015.gada decembrī atsavina sev piederošās kapitālsabiedrības 8 kapitāldaļas (vienas kapitāldaļas nominālvērtība ir 4500 euro);

- kuras ieguvusi 2015.gada janvārī, ieguldot sev piederošu namīpašumu;
- namīpašums iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 1999.gadā;
- namīpašuma kadastrālā vērtība 2015.gada 1.janvārī ir 30 000 euro.

Atsavinot kapitāldaļas, ir gūts ar nodokli apliekamais ienākums 6000 euro ((36 000 (4500 euro x 8)) – 30 000 euro)).

48. Ja nekustamo īpašumu atsavināšanas dienā izmanto kā saimnieciskās darbības pamatlīdzekli, ieņēmumus no nekustamā īpašuma atsavināšanas ņem vērā, nosakot saimnieciskās darbības ienākumu.

53.piemērs.

2015.gada 1.aprīlī fiziskā persona pārdevusi namīpašumu ar 10 dzīvokļiem:

- kurš iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 1999.gadā;

- no 1999.gada īpašums ir izmantots saimnieciskajā darbībā, izīrējot visus 10 dzīvokļus.

Fiziskās personas ienākumu no daudzdzīvokļu nekustamā īpašuma atsavināšanas **apliek** ar nodokli, nosakot saimnieciskās darbības ienākumu.

49. Ja saimnieciskajā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu pārklasificē par personiskajām vajadzībām izmantojamu ķermenisku lietu un pārdod 60 mēnešu laikā no pārklasificēšanas, nekustamā īpašuma pārdošanas apliekamo ienākumu nekustamā īpašuma pārdošanas gadā palielina par nodokļa aprēķināšanai norakstītā nolietojuma summu un izdevumos norakstīto procentu maksājumu summu, kas tika samaksāta par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei visā laikā, kad pamatlīdzeklis lietots saimnieciskajā darbībā.

50. Ienākumu no saimnieciskajā darbībā izmantota nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā nosaka kā iegūto kapitāla daļu/akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma atlikušās vērtības starpību.

51. Ja saimnieciskā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu pārklasificē un 60 mēnešu laikā no pārklasificēšanas iegulda kapitālsabiedrības pamatkapitālā, ieguldīšanas brīdī gūtais ienākums tiek noteikts kā iegūto kapitāla daļu/akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma atlikušās vērtības starpība.

4. Deklarācijas iesniegšanas termiņi līdz 2017.gada 31.decembrim.

52. Par ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas iesniedz deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma:

52.1. līdz ienākuma gūšanas mēnesim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī **pārsniedz 711,44 euro**;

52.2. līdz ceturksnim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir **no 142,30 euro līdz 711,44 euro**;

52.3. ne vēlāk kā taksācijas gadam sekojošā gada 15.janvārī, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir **līdz 142,29 euro**.

4.1. Deklarācijas iesniegšanas termiņi no 2018.gada 1.janvāra.

52.1.1. Par ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas iesniedz deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma:

52.2.1. līdz ceturksnim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas **ceturksnī pārsniedz 1000 euro**;

52.3.1. ne vēlāk kā taksācijas gadam sekojošā gada 15.janvārī, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas **ceturksnī ir līdz 1000 euro**.

53. [Deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma](#) sastāv no:
- 53.1. pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma;
 - 53.2. informācijas par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā;
 - 53.3. gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarācijas.

54.piemērs

2015.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu un saņēmusi ienākumu no šī darījuma, kuru apliek ar nodokli. Nekustamais īpašums:

- pirkts par 1000 euro;
- pērkot īpašumu, samaksāts notāram 80,59 euro un valsts nodeva 20,08 euro (ir samaksu apliecinoši dokumenti);

- pārdots par 7500 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 6399,33 euro (7500 euro – 1000 euro – 80,59 euro – 20,08 euro).

Līdz 2015.gada 15.jūnijam VID iesniedz deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3.– 5. vai 4.– 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
7500,00		1100,67			6399,33	959,90

Nodokli – 959,90 euro – pārskaita budžetā līdz 2014.gada 30.jūnijam.

55.piemērs

2015.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu. Nekustamais īpašums:

- pirkts par 10 000 euro;
- pārdots par 9500 euro.

Deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma neiesniedz, jo nav gūts ienākums.

56.piemērs

2015.gada 2.decembrī fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu un saņēmusi ienākumu no šī darījuma, kuru neapliek ar nodokli. Nekustamais īpašums:

- pirkts par 14 500 euro;
- pārdots par 20 000 euro.

Līdz 2016.gada 1.jūnijam iesniedz 2015.gada ienākumu deklarāciju, kuras D1 pielikumā norāda:

Ienākumu gūšanas vieta un veids	Bruto ieņēmumi	Neapliekamie ienākumi
1	2	3
Nekustamā īpašuma pārdošana	20 000,00	20 000,00
Kopā	20 000,00	20 000,00

54. Taksācijas gada kapitāla pieaugumu summē, ja taksācijas gadā atsavināti vairāki kapitāla aktīvi. Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums vai tā summa ir negatīva, nodokļa aprēķināšanas vajadzībām to neņem vērā.

55. Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums par taksācijas gadu no viena kapitāla aktīva atsavināšanas ir negatīvs, bet no cita kapitāla aktīva atsavināšanas – pozitīvs, radušos zaudējumus attiecībā uz taksācijas gadu var segt ar pozitīvo kapitāla pieaugumu, iesniedzot gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarāciju, sākot ar pēctaksācijas gada 1.martu.

57.piemērs

2015.gadā fiziskā persona guvusi ienākumus no četrām nekustamo īpašumu pārdošanas, kuros nav bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese:

- *2015.gada februārī mājas "Lāči" par 20 000 euro ar iegādes vērtību 22 000 euro;*

- *2015.gada aprīlī mājas "Zaķi" par 70 000 euro ar iegādes vērtību 65 000 euro;*

- *2015.gada jūlijā mājas "Kaķi" par 15 000 euro ar iegādes vērtību 15 500 euro;*

- *2015.gada decembrī zemi par 6000 euro ar iegādes vērtību 7000 euro.*

2015.gada 12.maijā VID ir iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2015.gada aprīli un samaksāts nodoklis:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4./3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
70 000,00		65 000,00		0	5000,00	750,00

Fiziskā persona 2016.gada 13.aprīlī iesniedz gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarāciju:

Darījuma periods	Darījuma veids ¹	Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas	Aprēķinātais (ieturētais) iedzīvotāju ienākuma nodoklis atbilstoši taksācijas gada laikā iesniegtajai DK deklarācijai	Aprēķinātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis	Pārmaksātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis
1	2	3	4	5 (3. – 4.)	6	7 (5. x 15 %)	8 (6. – 7.)
02.2015.	N	20 000,00	22 000,00	X	0	X	X
04.2015.	N	70 000,00	65 000,00	X	750,00	X	X
07.2015.	N	15 000,00	15 500,00	X	0	X	X
12.2015.	N	6000,00	7000,00	X	0	X	X
Kopā	X	111 000,00	109 500,00	1500,00	750,00	225,00	525,00

Fiziskā persona trīs mēnešu laikā no deklarācijas iesniegšanas dienas saņem pārmaksāto nodokli 525 euro deklarācijā norādītajā kredītiestādes kontā.

56. Zaudējumus, kas radušies no tāda kapitāla aktīva atsavināšanas, kurš iegūts uz dāvinājuma līguma pamata, ja dāvinājuma līgumā norādītā konkrētā kapitāla aktīva vērtība pārsniedz konkrētā kapitāla aktīva atsavināšanas vērtību, neņem vērā taksācijas gada kapitāla pieauguma aprēķinā.

57. Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums par taksācijas gadu vai tā summa ir negatīva, radušos zaudējumus nevar segt no nākamo taksācijas gadu kapitāla pieauguma vai uz taksācijas gada cita veida ienākumu rēķina.

5. Nodokļa samaksa

58. Nodokļa maksātājs iemaksā budžetā aprēķinātā nodokļa summu ne vēlāk kā 15 dienu laikā no likumā [“Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”](#) noteiktās deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma iesniegšanas dienas.

Iedzīvotāju ienākuma nodokli no kapitāla pieauguma pārskaita uz šādu kontu:

Saņēmējs	Valsts kase
Reģistrācijas numurs	90000050138
Konta numurs	LV91TREL1060000110000
Saņēmēja BIC kods	TRELLV22

6. Ienākuma gūšanas diena

59. Par ienākuma gūšanas dienu ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas uzskata dienu, kad maksātājs saņem naudu vai citas lietas.

60. Ja fiziskā persona kapitālsabiedrības pamatkapitālā iegulda nekustamo īpašumu apmaiņā pret kapitālsabiedrības kapitāla daļām vai akcijām, par tāda ienākuma gūšanas dienu, kurš radies no nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā, uzskatāma diena, kad apmaiņā iegūtās kapitāla daļas vai akcijas atsavina.

61. Ja nodokļa maksātājs ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāk nekā trīs taksācijas periodu laikā, skaitot no gada, kurā noslēgts atsavināšanas līgums, uzskata, ka viss ar atsavināšanu saistītais ienākums gūts pirmo trīs taksācijas periodu laikā. Trešajā taksācijas periodā ar nodokli

apliekamajā ienākumā iekļauj atlikušo līgumā noteikto, bet nesaņemto summu, neatkarīgi no tā, vai ienākums ir saņemts vai nav.

58.piemērs

2016.gada 1.decembrī fiziskā persona A noslēgusi dzīvokļa nomaksas pirkuma līgumu ar fizisko personu B par 20 000 euro. Fiziskās personas A izdevumi par īpašuma iegādi ir 5500 euro.

Atbilstoši līguma nosacījumiem, pirkuma maksu fiziskā persona B veic: -

- 2016.gada decembrī 4000 euro;
- 2017.gada decembrī 4000 euro;
- 2018.gada decembrī 4000 euro;
- 2019.gada decembrī 4000 euro;
- 2020.gada decembrī 4000 euro.

Fiziskā persona A, nosakot apliekamo ienākumu, izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi, piemēro proporcionāli saņemto ieņēmumu daļai, Uz saņemto ienākumu 4000 euro no 20 000 euro attiecināmā izdevumu daļa ir 20 % apmērā ($4000/20\,000 \times 100$), t.i., 1100 euro ($5500 \times 20\%$) mēnesī.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2900 euro (4000 euro – 1100 euro) mēnesī.

Fiziskā persona A deklarē gūto ienākumu sniedzot deklarāciju par ienākumu no kapitāla:

- līdz 2017.gada 16.janvārim par 2016.gada decembrī gūto ienākumu;
- līdz 2018.gada 15.janvārim par 2017.gada decembrī gūto ienākumu;

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
20 000	4000	5500	1100	0	2900	435

- līdz 2019.gada 15.janvārim par 2018.gada decembrī gūto ienākumu, kā arī nesaņemto ienākuma daļu (jānorāda saņemtā ienākuma daļa, kā arī visa nesaņemtā ienākuma daļa un attiecināmo izdevumu daļa):

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
20 000	12 000	5500	3300	0	8700	1305

62. Par ienākuma gūšanas dienu ienākumam (rokasnaudai vai cita veida atlīdzībai naudā vai citās lietās), kuru nodokļa maksātājs saņem pirms līguma

par kapitāla aktīvu atsavināšanu noslēgšanas, uzskata dienu, kad saņemts ienākums.

63. Uz saņemto rokasnaudu neattiecina izdevumu daļu. Attiecīgi izdevumu daļu pieskaita izdevumu daļai nākamajam saņemtajam ieņēmumam no kapitāla aktīva, kas saņemts pēc rokasnaudas.

64. Ja ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāku taksācijas periodu laikā, aprēķinot apliekamo ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi, iekļauj aprēķinā proporcionāli ieņēmumu daļai.

59.piemērs

2012.gada 31.martā fiziskā persona A noslēgusi nekustamā īpašuma atsavināšanas līgumu ar fizisko personu B par 100 000 latu (142287,18 euro). Fiziskās personas A izdevumi par īpašuma iegādi ir 40 000 latu. Pildot līgumā noteikto:

- 2012.gada 20.martā fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita rokasnaudu 10 000 latu;

- 2013.gada 1.janvārī fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita pirmo maksājumu par īpašumu – 30 000 latu ;

- 2014.gada 15.janvārī fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita otro maksājumu par īpašumu – 42 686,15 euro (30 000 latu);

- līdz 2015.gada 17.janvārim fiziskā persona B pārskaita fiziskās personas A kredītiestādes kontā trešo maksājumu par īpašumu – 42 686,15 euro (30 000 latu).

Fiziskā persona A iesniedz VID šādas deklarācijas:

- līdz 2012.gada 15.aprīlim deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2012.gada martu:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
100 000,00	10 000,00	40 000,00	0	0	10 000,00	1500,00

- līdz 2013.gada 15.februārim deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2013.gada janvāri:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)

3	4	5	6	7	8	9
100 000,00	30 000,00	40 000,00	16 000,00	0	14 000,00	2100,00

- līdz 2014.gada 15.februārim deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2014.gada janvāri:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
142 287,18	42 686,15	56 914,87	17 074,46	0	25 611,69	3841,75

- līdz 2015.gada 15.janvārim deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2014.gada decembri:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
142 287,18	42 686,15	56 914,87	17 074,46	0	25 611,69	3841,75

65. Par ienākuma gūšanas dienu no sabiedrības vajadzībām nepieciešama nekustamā īpašuma atsavināšanas uzskata nākamo dienu pēc dienas, kad pagājuši 12 mēneši no atlīdzības izmaksas dienas, ja atlīdzība izmaksāta naudā.

66. Par ienākuma gūšanas dienu no īpašuma pārdošanas, kas reģistrēts zemesgrāmatā kā fiziskās personas vienīgais nekustamais īpašums, uzskata nākamo dienu pēc dienas, kad pagājuši 12 mēneši no nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma noslēgšanas dienas, ja faktiskā ienākuma gūšanas diena ir bijusi ne vēlāk par šo dienu.

60.piemērs

2015.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi savu vienīgo nekustamo īpašumu un saņēmusi ienākumu no šī darījuma, kurš ir apliekams ar nodokli, jo līdz 2016.gada 1.maijam nav ieguldīts citā īpašumā. Nekustamais īpašums:

- reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums;

- pirkts par 10 000 euro;
- pārdots par 17 500 euro.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 7500 euro (17 500 euro – 10 000 euro).

Līdz 2016.gada 15.jūnijam VID iesniedz deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa ²	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa ² (4. / 3. x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3. – 5. vai 4. – 6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais ³) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x 15 % – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
17 500,00		10 000,00			7500,00	1125,00

Nodokli – 1125,00 euro – pārskaita budžetā līdz 2016.gada 30.jūnijam.

Nekustamā īpašuma iegādes vērtības noteikšana

Īpašuma iegūšanas veids		Īpašums iegūts līdz 2001.gadam	Īpašums iegūts pēc 2001.gada
Atjaunotas īpašumtiesības		Kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā	
Pirkts	Pirkuma līgumā norādītā vērtība		
	Ja nav īpašuma iegādi apliecinājošu dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Pirkuma līgumā norādītā vērtība	
Izveidots savai dzīvošanai	Saskaņā ar dokumentiem		
	Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība ekspluatācijā nodošanas gadā	
Mantots	Mantojuma masā norādītā vērtība		
	Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība mantošanas (iegūšanas) gadā	
Dāvināts (no sveša)	Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu		
	Ja dāvinājuma līgumā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā	
Dāvināts (no radnieka)	Atsavina 60 mēnešu laikā	Ja dāvinātājs iegādājies līdz 2001.gadam, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinātājs iegādājies pēc 2001.gada un ir dokumenti, – vērtība, par kādu dāvinātājs iegādājies
			Ja dāvinātājs iegādājies pēc 2001.gada un nav dokumentu, – kadastrālā vērtība gadā, kad dāvinātājs reģistrējies zemesgrāmatā
	Atsavina pēc 60 mēnešiem	Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu	
		Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*	Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā

* 2012.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,721;
 2013.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,726;
 2014.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,677;
 2015.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,589;
 2016.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,491;
 2017.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,40;
 2018.gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,310.

Vai šis materiāls bija noderīgs?
Aicinām atstāt savu atsauksmi [ŠEIT](#).