



Valsts ieņēmumu
dienests

Metodiskais materiāls

Par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanā dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem



12.06.2019.

PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

Saskaņā ar 2015.gada 18.decembra grozījumiem Pievienotās vērtības nodokļa likumā no 2016.gada 1.jūlija

PVN ir jāpiemēro dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, kas sniegti iedzīvotājiem, un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību sniegtajiem dzīvojamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem to biedriem.

Līdz 2016.gada 30.jūnijam Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē minētie pakalpojumi bija ar PVN neapliekami darījumi.

Tādējādi no 2016.gada 1.jūlija PVN piemērošanas kārtība dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējiem un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrībām (turpmāk – mājas pārvaldnieks) tika būtiski mainīta, atceļot iepriekš noteiktos atbrīvojumus no nodokļa.

Tātad mājas pārvaldniekam, kurš ir **reģistrēts PVN maksātājs**, ir pienākums par savā vārdā sniegtajiem dzīvojamās mājas **pārvaldīšanas pakalpojumiem** izrakstīt nodokļa rēķinu iedzīvotājiem savā vārdā, piemērojot PVN **21 % apmērā**.



Vienlaikus mājas pārvaldniekam ir tiesības samazināt valsts budžetā maksājamo PVN, par atskaitāmā priekšnodokļa daļu, kas ir saistīta ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanu.

Mājas pārvaldnieks, kurš ir **reģistrēts PVN maksātājs**, par pakalpojumiem, **kuros tas darbojas kā starpnieks** starp faktiskajiem preču piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem un patērētājiem (iedzīvotājiem vai juridiskām personām), izraksta nodokļa rēķinu savā vārdā, piemērojot 21 % nodokļa likmi, **tikai par savu sniegto starpniecības (kasiera) pakalpojumu** (ja tam ir noteikta atlīdzība).

Starpnieka izrakstītajā rēķinā ir jānorāda precīza informācija par citu nodokļa maksātāju sniegtajiem pakalpojumiem (piemēram, kanalizācijas vai sadzīves atkritumu izvešanu) un piegādātajām precēm (piemēram, ūdens, siltumenerģijas piegādi), kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.



Mājas pārvaldniekam, kurš **nav reģistrēts kā PVN maksātājs** un sniedz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumus vai saņem atlīdzību par starpniecības pakalpojumiem, neatkarīgi no tā juridiskās formas (piemēram, biedrība, kooperatīvā sabiedrība, pašvaldības kapitālsabiedrība, fiziskā persona u.c.) ir pienākums nodrošināt tā ar PVN apliekamo darījumu kopējās vērtības uzskaiti un reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā PVN maksātājam, pārsniedzot ar PVN apliekamo darījumu robežvērtību 50 000 euro.

1.piemērs

Dzīvokļu kooperatīvā sabiedrība "Mārīte" sniedz tikai dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus. Kopējā sniegto pakalpojumu vērtība iepriekšējo 12 mēnešu periodā ir 56 000 euro.

Ievērojot, ka no 2016.gada 1.jūlija minētie pakalpojumi ir ar PVN apliekami darījumi, dzīvokļu kooperatīvajai sabiedrībai no minētā datuma ir jāuzskaita tās sniegto pakalpojumu vērtība un jāreģistrējas Valsts ieņēmumu dienestā PVN maksātāju reģistrā, kad pakalpojumu kopējā vērtība iepriekšējo 12 mēnešu periodā pārsniedz ar

PVN apliekamo darījumu robežvērtību. Sniegtajiem pakalpojumiem pēc reģistrācijas jāpiemēro PVN

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas pakalpojuma cenu veido pakalpojuma tiešās izmaksas, pakalpojuma netiešās izmaksas un atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā tāmē nav ietverta kā atsevišķa pozīcija.¹ Pārvaldnieks tāmē ietver minēto noteikumu 1.pielikumā norādīto informāciju, tai skaitā maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver: obligātos izdevumus, maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā, maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi.

Nemot vērā minēto, plānojot nepieciešamos remontdarbus nākamajiem periodiem, pārvaldnieks pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā var **iekļaut arī plānoto remontdarbu izmaksas.**

Tātad, iemaksas uzkrājumu remonta fondā faktiski ir veicamas tikai par remontdarbiem, ko nepieciešamības gadījumā dzīvojamai mājai veiks nākotnē. PVN likuma izpratnē tas nozīmē, ka tiek veikti **avansa maksājumi** par vēlākā periodā saņemamiem pakalpojumiem. Turklāt iedzīvotāji iemaksas uzkrājumu fondā var veikt gan plānotiem remontdarbiem, gan neplānotiem remontdarbiem. Abos gadījumos, ja mājas pārvaldnieks saskaņā ar noslēgtiem līgumiem dzīvojamo māju **uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sastāvā** papildus iekļauj **līdzekļus remontdarbiem**, kurus tas veiks vai nu savā vārdā vai citi komersanti savā vārdā, tie ir kvalificējami kā daļa no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu maksas, kas apliekama ar PVN 21 % apmērā.

2.piemērs

Dzīvokļu īpašnieki sapulcē ar mājas pārvaldnieku vienojas, ka papildus kopējai apsaimniekošanas ikmēneša maksai 0,50 euro/m² maksājamas arī papildu iemaksas rezerves fondā tikai remontdarbiem 0,21 euro par vienu kvadrātmetru. Līdz ar to kopējā apsaimniekošanas ikmēneša maksa par vienu m² turpmāk būs 0,71 euro. Vienošanās paredz, ka paredzētos remontdarbus veiks vai nu mājas pārvaldnieks pats savā vārdā vai citi komersanti savā vārdā.

Minētajai apsaimniekošanas ikmēneša maksai piemērojams PVN, vienlaikus ievērojot mājas pārvaldnieka radušās tiesības atskaitīt priekšnodokli par sniegtajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem.

Ja **iemaksas uzkrājumu remonta fondā tiek veiktas atsevišķi** un tās nav iekļautas ikmēneša maksājumos par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) pārvaldīšanu saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, **PVN piemērošana ir atkarīga no tā, kā mājas pārvaldnieks slēdz līgumus** un darbojas saistībā ar pakalpojumiem, par kuriem norēķināšanās notiks, izmantojot uzkrātās iemaksas remonta fondā:

- ja mājas pārvaldnieks **remonta pakalpojumus sniedz pats** vai daļēji pats un daļēji, piesaistot citus uzņēmumus, un savā vārdā noslēdz līgumus ar remonta pakalpojumu sniedzējiem, kas ir reģistrēti PVN maksātāji, tas PVN likuma izpratnē ir uzskatāms par remonta pakalpojumu sniedzēju, kam savā vārdā jāizraksta nodokļa rēķins iedzīvotājiem. Šādā gadījumā iemaksas uzkrājumu

¹ Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 2. un 4.punkts

PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

- remonta fondā **ir aplikamas ar PVN 21 % likmi kā avansa maksājumi** par mājas pārvaldnieka nākotnē sniedzamiem remonta pakalpojumiem;
- ja mājas pārvaldnieks **remonta pakalpojumus pats nesniedz**, bet saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā pērk tos no citiem uzņēmumiem, kas ir reģistrēti PVN maksātāji, tad mājas pārvaldnieks attiecībā uz remonta pakalpojumu sniegšanu darbojas kā starpnieks un netiek uzskatīts par remonta pakalpojumu sniedzēju dzīvokļu īpašniekiem. Mājas pārvaldniekam, saņemot nodokļa rēķinus no citiem reģistrētiem PVN maksātājiem, kopējā summa (ar PVN) ir jāsadala dzīvokļu īpašniekiem, **nosūtot kompensācijas rēķinus**. Šādā gadījumā maksājumiem uzkrājumu remonta fondā PVN nav piemērojams.

3.piemērs

Savstarpēji noslēgtajā apsaimniekošanas līgumā starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem nav paredzēts apsaimniekošanas maksā iekļaut dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas uzkrājumu fonda veidošanai. Gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir nolēmusi iekasēt atsevišķu uzkrājumu fondu mājas remontiem un mājas pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumu par plānotajiem mājas remonta darbiem ar PVN maksātāju SIA "Rūķis", tad šādiem iedzīvotāju maksājumiem uzkrājumu fondā nav piemērojams PVN, jo mājas pārvaldnieks netiks uzskatīts par remonta pakalpojumu sniedzēju iedzīvotājiem.



Valsts ieņēmumu dienests aicina gan mājas pārvaldniekus, gan iedzīvotājus ar pienācīgu rūpību sekot līdz tam, kā tiek slēgti līgumi saistībā ar mājas uzkrājumu remonta fonda izveidošanu un līdzekļu izlietojumu, jo tas, tiešā veidā ietekmē nodokļa rēķinu izrakstīšanas kārtību un PVN piemērošanu maksājumiem mājas remonta uzkrājumu fondā.