



Valsts ieņēmumu
dienests

PVN piemērošana darījumos ar nekustamajiem īpašumiem



VID Nodokļu pārvaldes
Pievienotās vērtības nodokļa daļa

2019



Valsts ieņēmumu
dienests

➡ Svarīgi ⬅



Ar nodokli neapliek nekustamā īpašuma pārdošanu, izņemot nelietota nekustamā īpašuma pārdošanu un apbūves zemes pārdošanu



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52.panta pirmās daļas 24.punkts)

Lai reģistrēts nodokļa maksātājs noteiktu vai nekustamā īpašuma pārdošanas darījumam ir jāpiemēro PVN, ir jānosaka, vai nekustamais īpašums ir uzskatāms par nelietotu vai lietotu nekustamo īpašumu, vai zemei ir apbūves zemes statuss, ņemot vērā Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 1.punktā un 12.punktā noteikto.



Valsts ieņēmumu
dienests

Nelietots nekustamais īpašums ir:

- jaunuzcelta ēka vai būve (arī tajā iemontētās stacionārās iekārtas), vai tās daļa, ja to pēc pieņemšanas ekspluatācijā neizmanto, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa,
- jaunuzcelta ēka vai būve (arī tajā iemontētās stacionārās iekārtas), vai tās daļa, ja to izmanto un pirmo reizi pārdod gada laikā pēc pieņemšanas ekspluatācijā, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa,
- ēka vai būve, vai tās daļa, ja to pēc atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu pabeigšanas neizmanto, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa.



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
1.panta 12.punkts)



Valsts ieņēmumu
dienests

Nelietots nekustamais īpašums ir:

- ēka vai būve, vai tās daļa, ja to pēc atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu pabeigšanas izmanto un pirmo reizi pārdod gada laikā pēc pieņemšanas ekspluatācijā, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa,
- nepabeigtās celtniecības objekts vai tā daļa — ēka vai būve, vai tās daļa, ja šī ēka vai būve nav pieņemta ekspluatācijā, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa,
- ēka vai būve, vai tās daļa, ja šo ēku vai būvi atjauno, pārbūvē vai restāurē, bet tā vēl nav pieņemta ekspluatācijā, un ar to saistīta zemes vienība vai zemes vienības daļa.



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
1.panta 12.punkts)



Valsts ieņēmumu
dienests

Apbūves zeme ir

Zemesgabals, kura apbūvei vai inženierkomunikāciju izbūvei tajā vai kuram domāto ceļu, ielu vai inženierkomunikāciju pievada izbūvei izsniegta būvatļauja pēc 2009.gada 31.decembra. Zemesgabals nav uzskatāms par apbūves zemi, ja būvatļauja būvdarbu veikšanai ir izsniegta:

- a) līdz 2009.gada 31.decembrim un pēc 2009.gada 31.decembra ir pagarināta vai pārreģistrēta,
- b) pēc 2009.gada 31.decembra, bet ir mainīts zemesgabala lietošanas mērķis, kas neparedz apbūves veikšanu.



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
1.panta 1.punkts)

Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē zemesgabals apbūves zemes statusu iegūst ar brīdi, kad ir izsniegta būvatļauja būvniecības normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, sākot ar 2010.gada 1.janvāri.



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

Ēkā, pamatojoties uz būvatļauju, tika veikti renovācijas darbi, ēka nav nodota ekspluatācijā un tajā līdz pārdošanai turpināja dzīvot iepriekšējie iemītnieki. Ēka pārdota.



Pārdodot ēku, jānosaka NĪ statuss.

Tā kā ēka pēc pārbūves darbu veikšanas netika nodota ekspluatācijā, tā atbilst Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 12.punkta “f” apakšpunktā noteiktajam un ir nelietots nekustamais īpašums.



Valsts ieņēmumu
dienests



Pārdodot nekustamo īpašumu, jāņem vērā, ka lietas, kas atrodas ilgstošā saistībā ar zemi veido vienotu nekustamo īpašumu un pievienotās vērtības nodoklis nekustamajam īpašumam (zemei un ēkām uz tās) ir piemērojams kā vienam nedalāmam nekustamajam īpašumam.



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

1.situācija: pārdod zemi, uz kuras ir ēka, kas atbilst nelietota NĪ statusam

a) zemei nav apbūves zemes statuss – jāaprēķina PVN

b) zemei ir apbūves zemes statuss – jāaprēķina PVN

2.situācija: pārdod zemi, uz kuras ir ēka, kas atbilst lietota NĪ statusam

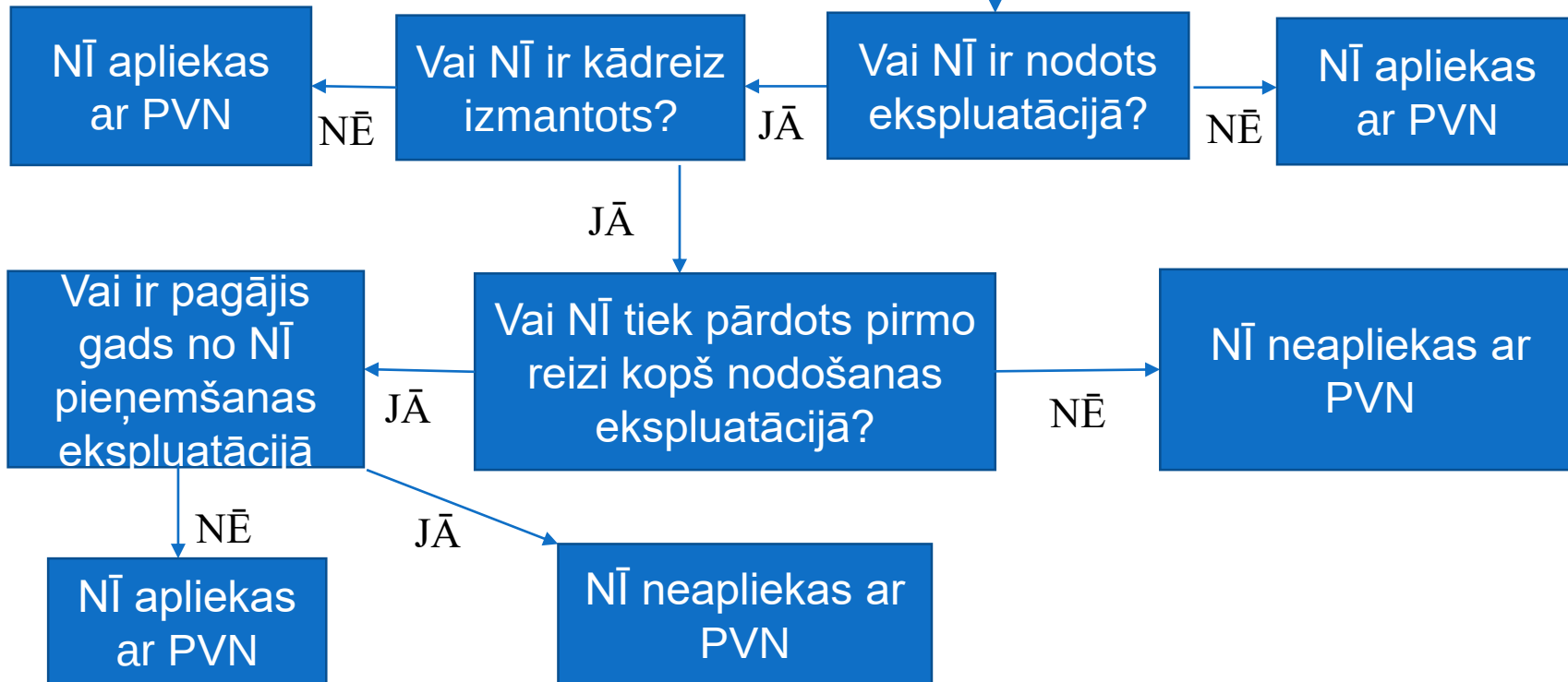
a) zemei nav apbūves zemes statuss – nav jāaprēķina PVN

b) zemei ir apbūves zemes statuss – jāaprēķina PVN



Valsts ieņēmumu
dienests

Ēkas vai būves vai tās daļas un ar to
saistītās zemes vienības (NĪ) aplikšana
ar PVN





Valsts ieņēmumu
dienests

Par preču piegādi par atlīdzību neuzskata uzņēmuma pāreju (mantas kopības vai tās daļas pāreju, kas izpaužas kā aktīvu un saistību nodošana) cita saimnieciskās darbības veicēja īpašumā vai lietošanā, ja nodod aktīvus un saistības par atlīdzību vai bez tās vai ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā vai personālsabiedrības ieguldījumā (kapitālā), uzņēmuma ieguvējs kļūst par atdevēja tiesību un saistību pārņēmēju Komerclikuma izpratnē un tiek turpināta saimnieciskā darbība, kas nav saistīta ar uzņēmuma izpārdošanu vai komercsabiedrības likvidēšanu



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
7.panta otrā daļa)



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

Sabiedrībai ir reģistrēti darbības veidi: sporta pasākumu organizēšana un ēdināšanas pakalpojumu sniegšana (sporta namā ir kafejnīca).



Sabiedrība ir nolēmusi, ka ar ēdināšanas pakalpojumu sniegšanu nodarbosies jauna sabiedrība. Ja, pārņemot kafejnīcas telpas (t.sk. preču atlikumus un pamatlīdzekļus) un turpinot to pašu saimniecisko darbību, faktiski tiks pārņemtas ne tikai atsevišķas materiālās vērtības, bet arī saistības pret piegādātājiem, tad šāds darījums nav uzskatāms par parastu preču pārdošanas darījumu, bet uzskatāms par uzņēmuma pāreju un netiek aplikts ar pievienotās vērtības nodokli.



Valsts ieņēmumu
dienests



Ja reģistrēts nodokļa maksātājs NĪ 10 gadu laikā pēc NĪ iegādes vai pieņemšanas ekspluatācijā iegulda kā mantisko ieguldījumu komercsabiedrības kapitālā vai pēc reorganizācijas vai uzņēmuma pārejas nodod to iegūstošajai sabiedrībai, tas veic priekšnodokļa korekciju saskaņā ar PVN likuma 103.panta trešo daļu.



Valsts ieņēmumu
dienests



Ja nekustamais īpašums kā mantiskais ieguldījums tiek ieguldīts iegūstošas komercsabiedrības kapitālā, iegūstošajai komercsabiedrībai jāinformē VID par izmaiņām mantiskā ieguldījuma sastāvā. Šajā gadījumā iegūstošā komercsabiedrība pārreģistrē nekustamo īpašumu atbilstoši PVN likuma 99.panta septītajai daļai un turpina priekšnodokļa koriģēšanu



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
103.panta ceturtā daļa)



Valsts ieņēmumu
dienests

PVN likuma 99.panta septītajā daļā noteikts, ka reģistrēts nodokļa maksātājs reģistrē VID jebkuru šā panta pirmajā daļā minēto NĪ:

- 1) nelietota nekustamā īpašuma iegāde;
- 2) lietota nekustamā īpašuma iegāde, ja šā nekustamā īpašuma pārdošanai piemērots nodoklis saskaņā ar šā likuma 144.pantu;
- 3) nekustamā īpašuma būvniecība, pārbūve, atjaunošana vai restaurācija.



Ja NĪ ir veikta vienkāršotā atjaunošana vai vienkāršotā pārbūve, tad nekustamā īpašuma reģistrācija nav jāveic.



Valsts ieņēmumu
dienests

PVN 7

- ☐ Nekustamo īpašumu reģistrē, iesniedzot PVN deklarācijas pārskata par nekustamā īpašuma izmantošanu (PVN 7 pārskats) I daļas A sadaļu.
- ☐ PVN 7 pārskata I daļas C sadaļu iesniedz, izslēdzot NĪ.
- ☐ PVN 7 pārskata II daļas B sadaļu reģistrēts nodokļa maksātājs aizpilda, koriģējot atskaitīto priekšnodokli par reģistrēto NĪ, un iesniedz kopā ar deklarāciju par taksācijas gadu.



Valsts ieņēmumu
dienests

Reģistrējot NĪ, norāda kopējo nodokļa summu par PVN likuma 99.panta pirmajā daļā minēto preču iegādi vai pakalpojumu saņemšanu, kā arī atskaitītā priekšnodokļa summu, norādot NĪ izmantošanas proporcijas atbilstoši:

- 1) saimnieciskās darbības vajadzībām un citiem mērķiem, kas nav saistīti ar nodokļa maksātāja saimniecisko darbību;
- 2) ar nodokli apliekamiem un neapliekamiem darījumiem.



Valsts ieņēmumu
dienests

Atsevišķu pakalpojumu sniegšanas vietas noteikšana un PVN piemērošana



VID Nodokļu pārvaldes
Pievienotās vērtības nodokļa daļa

2019



Valsts ieņēmumu
dienests

Ar nekustamo īpašumu saistīta pakalpojuma sniegšanas vieta

Ar NĪ saistītu pakalpojumu, tai skaitā ar NĪ saistīta darījuma starpnieku un ekspertu pakalpojuma, viesu izmitināšanas pakalpojuma, nekustamā īpašuma nomas pakalpojuma, būvniecības pakalpojuma, būvdarbu sagatavošanas (tai skaitā arhitektu pakalpojuma), būvdarbu koordinācijas un uzraudzības pakalpojuma sniegšanas vieta ir vieta, kur šis nekustamais īpašums atrodas.



(Pievienotās vērtības nodokļa likuma
25.pants)



Valsts ieņēmumu
dienests

Padomes Īstenošanas regula (ES) Nr.282/2011



Bez šīs regulas ar NĪ saistītu pakalpojumu sniegšanas vietas noteikšanai izmantojami Eiropas Komisijas sagatavotie skaidrojumi, VID metodiskais materiāls «Par pakalpojumu sniegšanas vietas noteikšanu ar nekustamo īpašumu saistītiem pakalpojumiem».



Valsts ieņēmumu
dienests

Padomes Īstenošanas regula (ES) Nr.282/2011

13.b pants. Piemērojot Direktīvu 2006/112/EK, par nekustamo īpašumu uzskata:

- ☐ jebkuru konkrētu zemes virsmas daļu vai daļu zem tās, kurai var nodibināt īpašumu un valdījumu;
- ☐ jebkuru ēku vai būvi, kas nostiprināta uz zemes vai zemē virs vai zem jūras līmeņa, kuru nav iespējams vienkārši nojaukt vai pārvietot;
- ☐ jebkuru elementu, kas uzstādīts un ir ēkas vai būves sastāvdaļa, bez kuras ēka vai būve nav pilnīga, piemēram, durvis, logus, jumtus, kāpnes un liftus;
- ☐ jebkuru elementu, iekārtu vai mašīnu, kura ēkā vai būvē ierīkota ilgtermiņa lietošanai un kuru nav iespējams pārvietot, nenojaucot vai nepārveidojot ēku vai būvi.



Valsts ieņēmumu
dienests

Padomes Īstenošanas regula (ES) Nr.282/2011

31.a pants. Uzskata, ka pakalpojumam ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu, ja:

- ☐ šo pakalpojumu iemesls ir nekustamais īpašums un attiecīgais īpašums ir pakalpojuma neatņemama sastāvdaļa un sniegto pakalpojumu galvenais un būtiskais elements;
- ☐ šie pakalpojumi tiek sniegti nekustamajam īpašumam vai ir tieši vērsti uz šo īpašumu un to mērķis ir šā īpašuma juridiskā statusa vai fiziskā stāvokļa izmaiņas.



Valsts ieņēmumu
dienests

Padomes Īstenošanas regula (ES) Nr.282/2011

31.a panta 2.punktā uzskaitīti pakalpojumi, kam ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu, tai skaitā:

- ☐konkrētam zemesgabalam paredzētu ēku vai ēku daļu plānu izstrādei neatkarīgi no tā, vai šī ēka tiek uzcelta;
- ☐uzraudzības vai drošības pakalpojumiem uz vietas;
- ☐ēkas būvniecībai uz zemesgabala, kā arī ēkas vai ēkas daļas būvniecībai un nojaukšanai;



Valsts ieņēmumu
dienests

Padomes Īstenošanas regula (ES) Nr.282/2011

- ☐ pastāvīgai konstrukciju būvniecībai uz zemesgabala, kā arī ilgtermiņa lietošanai paredzētām pastāvīgām konstrukcijām, piemēram, gāzes, ūdens, notekūdeņu cauruļvadu sistēmu, ierīkošanai un nojaukšanai;
- ☐ zemes apstrādei, ieskaitot lauksaimniecības pakalpojumus, piemēram, aršanai, sēšanai, laistīšanai un mēslošanai;
- ☐ nekustamā īpašuma apskatei un riska un veseluma novērtēšanai u.c.



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

SIA «A» nodarbojas ar būvprojektu arhitektūras daļas projektēšanu un autorizraudzību. Kā apakšuzņēmējs piedalās koncertzāles projektēšanā un autorizraudzībā.

Koncertzālē Latvijā tiek izvietotas pasaulē lielākās stacionārās klavieres. Lai to varētu izdarīt, tika veikti papildus rasējumi. Par pakalpojumu SIA «A» ir jāpiestāda rēķins klavieru izgatavotājam – Ungārijā reģistrētam PVN maksātājam.



Vai rēķins jāizraksta ar vai bez PVN?



Valsts ieņēmumu
dienests

Atbilde



Nosakot pakalpojuma sniegšanas vietu, jāvērtē, vai pakalpojumam ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu.

Nemot vērā, ka minētais pakalpojums (rasējumu veikšana) tiek sniegts saistībā ar stacionāro klavieru konstrukcijas izgatavošanu, kam ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu, pakalpojuma sniegšanas vieta ir Latvija, **sniegtajam pakalpojumam jāpiemēro PVN standartlikme 21 procenta apmērā.**



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

Latvijas SIA «B» sniedz medību organizēšanas pakalpojumus citas ES dalībvalsts reģistrētam nodokļa maksātājam. Medības notiek Latvijā. Vai pakalpojumam jāpiemēro PVN 21 % likme?



Atbilde. Regulas 31.a panta 2.punkta j) apakšpunkts nosaka, ka pakalpojums saistīts ar nekustamo īpašumu: tādu tiesību piešķiršanai vai nodošanai, lai lietotu nekustamo īpašumu vai tā daļu, par kuru lietošanu jāmaksā, piemēram, zvejas un medību atļauju piešķiršana, piekļuve atpūtas telpām lidostās, tiesību piešķiršana izmantot tiltu vai tuneli. Tādējādi atļaujas tiesību piešķiršanas pakalpojumu sniegšanas vieta ir Latvija, pakalpojumam piemērojama PVN 21 % likme.



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

SIA «A» iznomā telpas preču uzglabāšanai Latvijā Lietuvas reģistrētam nodokļa maksātājam. Regulas 31.a panta h) apakšpunkts: uzskata, ka pakalpojumiem ir pietiekami tieša saikne ar nekustamo īpašumu: nekustamā īpašuma iznomāšana vai izīrēšana, uz ko neattiecas 3.punkta c) apakšpunkts, ieskaitot preču glabāšanu, kurai paredzēta konkrēta īpašuma daļa, kas nodota pakalpojumu saņēmēja **ekskluzīvai lietošanai.**



Valsts ieņēmumu
dienests

Atbilde

- ❑ Tādējādi, ja telpas tiek nodotas tikai Lietuvas uzņēmumam ekskluzīvā lietošanā, tad Latvijas reģistrētam nodokļa maksātājam, sniedzot iekšzemē nomas pakalpojumu Lietuvas reģistrētam nodokļa maksātājam tas ir saistīts ar NĪ, ir jāpiemēro PVN 21 procenta apmērā.

- ❑ Savukārt, ja telpas netiek nodotas Lietuvas uzņēmumam ekskluzīvā lietošanā, tad pakalpojuma sniegšanas vieta saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 19.pantā pirmās daļas 1.punktu ir pakalpojuma saņēmēja, proti, Lietuvas uzņēmuma saimnieciskās darbības mītnes vieta un Latvijas PVN nav jāpiemēro.



Valsts ieņēmumu
dienests

Izmaiņas elektronisko sakaru, apraides un elektroniski sniegta pakalpojuma sniegšanas vietas noteikšanā

Pievienotās vērtības nodokļa likuma 27.pantā grozījumos (*spēkā no 2019.gada 1.jūlija*) noteikts:

- šā panta pirmo daļu nepiemēro, ja tiek izpildīti visi šādi nosacījumi:

- ☐ pakalpojumu sniedzējs veic saimniecisko darbību tikai vienā dalībvalstī, vai, ja neveic saimniecisko darbību, pakalpojumu sniedzēja deklarētā dzīvesvieta vai pastāvīgās uzturēšanās vieta ir tikai vienā dalībvalstī;
- ☐ pakalpojumus sniedz personām, kuras nav nodokļa maksātājas un kuras ir reģistrētas jebkurā citā dalībvalstī, vai kurā ir deklarētā dzīvesvieta vai pastāvīgās uzturēšanās vieta;
- ☐ sniegto pakalpojumu kopējā vērtība bez nodokļa iepriekšējā vai kārtējā kalendāra gadā nepārsniedz 10 000 *euro*.



Valsts ieņēmumu
dienests

Izmaiņas elektronisko sakaru, apraides un elektroniski sniegta pakalpojuma sniegšanas vietas noteikšanā

- ☐ Ja kalendāra gadā minētā robežvērtība ir pārsniegta, elektronisko sakaru, apraides un elektroniski sniegta pakalpojuma sniegšanas vietu nosaka atbilstoši PVN likuma 27.panta pirmajai daļai no robežvērtības pārsniegšanas brīža.
- ☐ pakalpojuma sniedzējam ir tiesības noteikt pakalpojumu sniegšanas vietu saskaņā ar PVN likuma 27.panta pirmo daļu, un šī izvēle tam ir saistoša vismaz divus kalendāra gadus.



Valsts ieņēmumu
dienests

Tātad!

- ❑ PVN likuma 140.¹pantā noteikto MOSS (*mini one stop shop*) režīmu jāpiemēro, ja ir pārsniegta robežvērtība 10 000 euro.
- ❑ MOSS režīmu var piemērot arī pirms robežvērtības pārsniegšanas. Izvēle ir saistoša vismaz 2 kalendāros gadus.
- ❑ MOSS pakalpojumu sniedzējiem PVN rēķina izrakstīšanā ir jāpiemēro identifikācijas valsts noteikumi.



Valsts ieņēmumu
dienests

Piemērs

SIA «A» interneta vidē pārdod PDF failus un to piegāde notiek tiešsaistes režīmā vai tos lejupielādējot, proti, sniedz elektroniski sniegtu pakalpojumu citu ES dalībvalstu personām, kuras nav nodokļa maksātājas un ir reģistrētas citā DV, vai citā DV tām ir deklarētā dzīvesvieta vai pastāvīgās uzturēšanās vieta.

Elektroniski sniegto pakalpojumu robežvērtība nav pārsniegta.

SIA «A» ir tiesības izvēlēties pārtraukt darboties MOSS režīmā (iesniegt iesniegumu par izslēgšanu no tā) un pakalpojumu sniegšanas vietu noteikt Latviju, sniegtajiem pakalpojumiem piemērojot PVN 21 % likmi, vai arī turpināt darboties MOSS režīmā.





Valsts ieņēmumu
dienests

Pierādījumi

No 2019.gada 1.janvāra ir spēkā Īstenošanas Regula (ES) Nr.2017/2459, ar kuru groza Padomes Īstenošanas Regulu (ES) Nr.282/2011.

□Grozījumi paredz, ka pakalpojumu saņēmēja uzņēmējdarbības vieta, pastāvīgā adrese vai parastā dzīvesvieta, sniedzot elektronisko sakaru, apraides un elektroniski sniegtus pakalpojumus Regulas 282/2011 24.b.panta d) punktā minētajā gadījumā ir nosakāma pamatojoties:



Valsts ieņēmumu
dienests

Pierādījumi

- ❑ uz vienu no Regulas Nr.282/2011 24.f panta a) līdz e) punktā uzskaitītajiem pierādījumiem, ja minēto darījumu apjoms bez PVN kārtējā un iepriekšējā kalendārajā gadā nepārsniedz **100 000 euro**;
- ❑ uz diviem atsevišķiem pierādījumiem, kuri ir uzskaitīti Regulas Nr.282/2011 24.f pantā un nav savstarpēji pretrunīgi, ja minētā robežvērtība tiek pārsniegta.



Valsts ieņēmumu
dienests

Paldies!

