



Latvijas Republikas
Valsts ieņēmumu dienests

Metodiskais materiāls

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma

/aktualizēts 2012.gada 17.augustā/

Saturs

lpp.

1. Vispārīgā informācija	3
2. Ar nodokli neapliekamie ienākumi.....	3
3. Apliekamā ienākuma noteikšana	11
4. Deklarācijas iesniegšanas termiņi.....	19
5. Nodokļa samaksa	22
6. Ienākuma gūšanas diena.....	23

1. Vispārīgā informācija

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

2. Ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas tiek piemērota iedzīvotāju ienākuma nodokļa (turpmāk – nodoklis) 15% likme.

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

3.1. 2010.gadā – 1,75,

3.2. 2011.gadā – 1,69,

3.3. 2012.gadā - 1,72.

4. Kārtību, kādā, pārdodot nekustamo īpašumu, tiek noteikta ienākuma gūšanas diena nosaka Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr.1638 [„Kārtība, kādā iedzīvotāju ienākuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām nosakāma ienākuma gūšanas diena”](#).

5. Deklarācijas par ienākumu no kapitāla veidlapas paraugu apstiprina un tās aizpildīšanas kārtību nosaka Ministru kabineta 2011.gada 20.decembra noteikumi Nr.990 [„Kārtība, kādā aizpilda iedzīvotāju deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma, un deklarācijas veidlapas paraugs”](#).

6. Gada ienākumu deklarācijas veidlapas paraugu apstiprina un tās aizpildīšanas kārtību nosaka Ministru kabineta 2009.gada 17.februāra noteikumi Nr.149 [„Noteikumi par iedzīvotāju gada ienākumu deklarāciju un tās aizpildīšanas kārtību”](#).

2. Ar nodokli neapliekamie ienākumi

7. Ienākums no nekustamā īpašuma pārdošanas ir ar nodokli apliekams ienākums kā ienākums no kapitāla pieauguma.

8. Ar nodokli netiek aplikts ienākums no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas 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 personas deklarētā dzīvesvieta, kas nav deklarēta kā maksātāja papildu adrese.

1.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- *kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;*

- kas uz personas A vārda reģistrēts zemesgrāmatā 2006.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2012.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūtais ienākums no dzīvokļa pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli.

2.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts 2002.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrēts 2010.gada 2.septembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2012.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūtais ienākums no dzīvokļa pārdošanas **ir** apliekams ar nodokli, jo dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz personas A vārda zemesgrāmatā 60 mēnešus.

3.piemērs

2011.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 personas B vārda reģistrēts 2001.gada 2.septembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kuru 2009.gada 1.septembrī fiziskā persona B pārdevusi savam laulātajam – fiziskajai personai A;
- kurš uz fiziskās personas A vārda zemesgrāmatā reģistrēts 2009.gada 2.septembrī;
- kurā no 2002.gada 20.novembra līdz 2011.gada 29.septembrim ir deklarēta abu laulāto dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Fiziskās personas A gūtais ienākums no īpašuma pārdošanas **ir** apliekams ar nodokli, jo dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz personas A vārda zemesgrāmatā 60 mēnešus.

9. Laikposms, kad nekustamais īpašums bijis personas deklarētā dzīvesvieta (12 mēneši), ir jebkuri 12 mēneši pēdējo 60 mēnešu laikā līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai.

4.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts, 2002.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrēts 2006.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);

- kurā no 2011.gada 2.janvāra līdz 2012.gada 5.janvārim fiziskajai personai A ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Gūtais ienākums no dzīvokļa pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli.

5.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdevusi dzīvokli:

- kas iegādāts, 2002.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz 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).

Gūtais ienākums no dzīvokļa pārdošanas **ir** apliekams ar nodokli, jo pēdējo 60 mēnešu laikā pirms dzīvokļa pārdošanas personai A šajā dzīvoklī nav bijusi deklarēta dzīvesvieta.

10. Ja nekustamais īpašums, kuru atsavina, ir mantots līgumiskā, testamentārā vai likumiskā ceļā no laulātā, uzskatāms, ka nekustamais īpašums ir pārdzīvojušā laulātā īpašumā no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā mantojuma atstājēja īpašums.

6.piemērs

2012.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 personas B vārda;
- kurā no 2001.gada 10.maija līdz 2010.gada 15.janvārim reģistrēta personas A un personas B dzīvesvieta;
- kurš 2012.gada 5.martā reģistrēts zemesgrāmatā uz personas A vārda.

Gūtais ienākums no dzīvokļa pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli.

11. Ar nodokli netiek aplikts ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas radies saistībā ar mantas sadali laulības šķiršanas gadījumā, ja vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai tas ir bijis abu laulāto deklarētā dzīvesvieta (kas nav deklarēta kā papildu adrese).

7.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina personai B dzīvokli:

- kuru iegādājusies, 2010.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu;

- kurš zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrēts 2010.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2010.gada 1.decembra līdz 2012.gada 5.janvārim fiziskajai personai A un fiziskajai personai B ir bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākums no dzīvokļa atsavināšanas **nav** apliekams ar nodokli.

8.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina personai C nekustamo īpašumu:

- kuru iegādājusies 2002.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrēts 2002.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā laulātajiem nav bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākums no nekustamā īpašuma atsavināšanas **ir** apliekams ar nodokli.

12. 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 laikposmā, šī īpašuma reģistrācija Kadastra reģistrā ir pielīdzināma reģistrācijai zemesgrāmatā.

9.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 izsūtīja privatizācijas paziņojumu un paziņojumu par pirkuma noslēgšanu.
- īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (dzīvokli) nostiprinātas zemesgrāmatā 2007.gada 24.oktobrī, pamatojoties uz 2007.gada 7.oktobra pirkuma līgumu.
- kurā pieraksta (deklarētā) adrese ir no 1998.gada 4.jūnija līdz 2011.gada 30.novembrim;

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

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

10.piemērs

2012.gada 1.jūlijā fiziskā persona pārdevusi namīpašumu ar 5 dzīvokļiem:

- kurš iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības un ierakstīts zemes grāmatā 1999.gadā;
- no 1999.gada līdz 2012.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 ienākums no daudzdzīvokļu nekustamā īpašuma atsavināšanas **ir daļēji** apliekams ar nodokli. Ar nodokli nav apliekama ienākuma daļa, kas attiecināma uz dzīvokli, kurā fiziskajai personai nekustamā īpašuma īpašniekam ir bijusi deklarēta dzīvesvieta.

14. Ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, 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, tad ienākums no šāda nekustamā īpašuma daļas atsavināšanas ir apliekams ar nodokli.

11.piemērs

Fiziska persona pārdevusi 2 ha lielu zemes gabalu, kas pirms pārdošanas atdalīts no tai piederoša 10 ha 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 tiek pārdota no kopējā nekustamā īpašuma atdalīta zeme (nekustamā īpašuma daļa, kas neietver dzīvojamo ēku), tad ienākums no šāda nekustamā īpašuma daļas pārdošanas **ir** apliekams ar nodokli.

15. Ja tiek atsavināts nekustamais īpašums, 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, tad par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata dienu, kad ēka vai būve ierakstīta zemesgrāmatā.

12.piemērs

Fiziskā persona 2012.gada 1.jūlijā pārdod nekustamo īpašumu, kurš sastāv no mājas un zemes:

- ēka 1999.gadā ir saņemta mantojumā un ierakstīta zemes grāmatā 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 2009.gada 1.janvārim.

*Fiziskās personas ienākums no īpašuma atsavināšanas **nav** aplikams ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata 1999.gada 1.februāri.*

16. Ja tiek atsavināts nekustamais īpašums, 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), tad par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata dienu, kad ēka vai būve ierakstīta zemesgrāmatā.

13.piemērs

Fiziskā persona 2011.gadā pārdevusi nekustamo īpašumu (māju un zemi):

- zemes gabals nopirkts 2004.gadā un šajā gadā reģistrēts arī zemesgrāmatā;
- uz zemes gabala uzcelta dzīvojamā māja, kura nodota ekspluatācijā 2008.gadā un tad pat arī iereģistrēta zemesgrāmatā;
- kopš 2008.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.

*Fiziskās personas ienākums no īpašuma atsavināšanas **ir** aplikams ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad īpašums pilnībā reģistrēts zemesgrāmatā, tas ir, 2008.gads.*

14.piemērs

Fiziskā persona 2012.gadā pārdevusi nekustamo īpašumu (māju un zemi):

- zemes gabals nopirkts 2004.gadā un tad pat reģistrēts arī zemesgrāmatā;
- 2006.gada 3.martā uz zemes gabala zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve;
- dzīvojamā māja nodota ekspluatācijā 2008.gadā un tad pat arī iereģistrēta zemesgrāmatā;
- kopš 2008.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.

*Fiziskās personas ienākums no īpašuma atsavināšanas **nav** aplikams ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve, tas ir, 2006.gada 3.marts.*

17. Nosakot vai nekustamais īpašums 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 personas deklarētā dzīvesvieta, ir jāvērtē, vai nekustamais īpašums nav izmantots saimnieciskajā darbībā.

18. Ienākuma gūšana no nekustamā īpašuma atsavināšanas nav kvalificējama kā saimnieciskā darbība, ja izdevumi, kas saistīti ar īpašuma atsavināšanas rezultātā gūto ienākumu, nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem. Ja izdevumi, kas saistīti ar ienākuma gūšanu, nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem, nav arī jāvērtē, 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.

15.piemērs

2012.gada 6.jūnijā fiziskā persona A pārdod dzīvokli:

- *kuru iegādājusies 2002.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu;*
- *kurš zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrēts 2002.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);*
- *kurā no 2008.gada 2.februāra līdz 2010.gada 1.martam ir bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese;*
- *kuru fiziskā persona no 2010.gada 1.maija līdz 2012.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 VID.*

*Fiziskās personas ienākums no dzīvokļa pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli.*

19. Ar nodokli nav apliekams ienākums no [Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā](#) noteiktajā kārtībā atsavināta nekustamā īpašuma, ja šis ienākums no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas.

16.piemērs

2011.gada 6.jūnijā fiziskajai personai A ar pašvaldības lēmumu atsavina zemi un mājas „Bode”, izmaksājot 24000 latus. Zemi un mājas „Bode”:

- *fiziskā persona iegādājusies 2010.gada 6.novembrī noslēdzot pirkuma līgumu par 20000 latiem;*
- *zemesgrāmatā uz personas A vārda reģistrētas 2010.gada 15.novembrī (tiesneša lēmuma datums);*
- *nav bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese.*

2012.gada 2.februārī fiziskā persona nopērk zemi un mājas „Smilgas” par 28000 latiem.

Fiziskās personas gūtais ienākums 24000 latu apmērā **nav** apliekams ar nodokli.

20. 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 tika reģistrēts saskaņā ar [Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu](#) atsavinātais nekustamais īpašums;

17.piemērs

2012.gada 6.jūlijā fiziskā persona A pārdod zemi ar mājām „Smilgas”:

- zeme un mājas „Smilgas” iegūtas īpašumā 2010.gada 6.jūnijā, kā kompensācija par sabiedrības vajadzībām atsavinātu īpašumu - zemi ar mājām „Bode”;
- zeme un mājas „Bode” reģistrētas fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā 2005.gada 25.novembrī;
- no 2011.gada 2.janvāra līdz 2012.gada 31.maijam mājās „Smilga” deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese;

Fiziskās personas ienākums no īpašuma pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli. Par zemes un māju „Smilgas” iegādes dienu uzskata 2005.gada 25.novembri.

21. Ar nodokli neaplied ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kurš pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, un ir izpildīti visi turpmākie nosacījumi:

21.1. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tā atsavināšanas rezultātā iegūst persona, kura Uzņēmumu reģistrā reģistrēta kā komercsabiedrība, individuālais komersants vai zemnieku saimniecība vai VID – kā saimnieciskās darbības veicēja;

21.2. vismaz vienā taksācijas periodā no pēdējiem trim pirmstaksācijas periodiem vairāk nekā pusi no 21.1.apakšpunktā minētās personas saimnieciskās darbības ieņēmumiem veido ieņēmumi no lauksaimnieciskās darbības vai arī šī persona no Eiropas Lauksaimniecības virzības un garantiju fonda saņem atbalstu kā jaunais lauksaimnieks.

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

- 21.3.1. kura veic lauksaimniecisko darbību un atbilst 21.2.apakšpunktā noteiktajiem kritērijiem,

21.3.2. kura pirms lauksaimnieciskās darbības pārtraukšanas, sasniedzot pensionēšanās vecumu, nodarbojusies ar lauksaimniecisko darbību un pirms pensionēšanās atbildusi 21.2.apakšpunktā noteiktajiem kritērijiem,

21.3.3. 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,

21.3.4. kura nekustamo īpašumu, kas pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, saņēmusi mantojumā no 21.3.1., 21.3.2., 21.3.3. apakšpunktā minētajām personām,

21.3.5. kura nekustamo īpašumu, kas pēc lietošanas mērķa ir lauksaimniecības zeme, saņēmusi uz dāvinājuma līguma pamata no 21.3.1., 21.3.2., 21.3.3. apakšpunktā minētās fiziskās personas, kuru ar dāvinājuma saņēmēju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei [Civillikuma](#) izpratnē.

18.piemērs

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

*Ienākums no zemes pārdošanas **nav** apliekams ar nodokli.*

22. Nosacījumu par lauksaimniecības zemes neaplikšanu ar nodokli nepiemēro, ja tiek atsavināts nekustamais īpašums un šā nekustamā īpašuma objektu kopību veido lauksaimniecības zeme, ēkas, būves un mežs.

19.piemērs

Fiziskā persona 2011.gadā ir 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.*

*Ienākums no nekustamā īpašuma pārdošanas **ir** apliekams ar nodokli, jo nav bijusi deklarētā dzīvesvieta.*

3. Apliekamā ienākuma noteikšana

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

24. Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu tiek uzskatīta naudas vai naturālā izteiksmē saņemtā samaksa. Savukārt par nekustamā īpašuma iegādes vērtību tiek uzskatīta vērtība par kādu maksātājs ir iegādājies konkrēto nekustamo īpašumu.

20.piemērs

Fiziskā persona 2012.gadā par 12000 latiem ir pārdevusi dzīvokli, kurš nopirkts 2010.gadā par 8000 latiem.

Ar nodokli ir apliekami 4000 latu.

25. Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu maiņas darījuma gadījumā tiek uzskatīta maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtība kāda norādīta maiņas līgumā.

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

21.piemērs

2012.gadā par Ls 10 000 tiek pārdots dzīvoklis B, kas iegūts 2011.gadā maiņas rezultātā:

- *maiņas līgumā nav norādītas dzīvokļu vērtības;*
- *dzīvokļa A kadastrālā vērtība 2011.gada 1.janvārī ir Ls 5000;*
- *dzīvokļa B kadastrālā vērtība 2011.gada 1.janvārī ir Ls 8000;*
- *dzīvokļu maiņa notikusi bez piemaksas.*

Tā kā maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības, tad 2011.gadā maiņas darījumā:

- *dzīvokļa A atsavināšanas cena ir Ls 8000 (jauniegūtā dzīvokļa B kadastrālā vērtība),*
- *dzīvokļa B atsavināšanas cena ir Ls 5000 (jauniegūtā dzīvokļa A kadastrālā vērtība).*

Pārdodot dzīvokli B par Ls 10 000, par šī dzīvokļa iegādes vērtību tiek uzskatīta dzīvokļa B iegādes vērtība, t.i., Ls 5000. Līdz ar to šajā gadījumā rodas ar nodokli apliekams ienākums ($Ls\ 10\ 000 - Ls\ 5000 = Ls\ 5\ 000$).

27. Ja nekustamais īpašums iegūts līdz 2000.gada 31.decembrim, 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.

22.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona par 12000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas nopirkts 2000.gada 14.februārī par 5000 latiem;
- kura kadastrālā vērtība 2012.gada 1.janvārī ir 10000 latu.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 6186,05 (12000 – 10000/1,72).

28. Ja nekustamais īpašums iegūts pēc 2000.gada 31.decembra, tā iegūšanas (iegādes) vērtība tiek noteikta saskaņā ar nekustamā īpašuma iegādes dokumentiem.

23.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona par 12000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas nopirkts 2002.gada 14.februārī par 5000 latiem.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 7000 (12000 – 5000).

24.piemērs

2012.gada 5.janvārī fiziskā persona par 4000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas nopirkts 2002.gada 14.februārī par 5000 latiem.

Nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā nav gūts ienākums - īpašums pārdots ar Ls 1000 (4000 – 5000) zaudējumiem un neveidojas ar nodokli apliekams objekts.

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

30. 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.

25.piemērs

2012.gada 15.janvārī fiziskā persona par 14000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;

- kas iegūts īpašumā uz dāvinājuma līguma pamata, kurā īpašuma vērtība norādīta 10000 latu.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 4000 (14000 – 10000).

31. Ja dāvinājuma līgumā vai mantojuma masā nav norādīta konkrētā nekustamā īpašuma vērtība, tad:

- 31.1. 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,
- 31.2. 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.

26.piemērs

2012.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 24000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas iegūts īpašumā uz 2000.gada 5.maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;
- kura kadastrālā vērtība 2012.gada 1.janvārī ir 24000 latu.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 10046,51 (24000 – 24000/1,72).

27.piemērs

2012.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 24000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;
- kas iegūts īpašumā uz 2001.gada 5.maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;
- kura kadastrālā vērtība 2001.gada 1.janvārī ir 18000 latu.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 6000 (24000 – 18000).

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

- 32.1. 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;
- 32.2. aktuālo kadastrālo vērtību gadā, kad nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā uz dāvinātāja vārda, ja tas iegādāts **pēc** 2000.gada 31.decembra un maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas pierāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību;
- 32.3. 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.

28.piemērs

2012.gada 15.jūnijā fiziskā persona A par 24000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas saņemts dāvinājumā no tēva 2010.gada 5.maijā;
- fiziskās personas rīcībā ir nekustamā īpašuma 2009.gada pirkuma līgums, pamatojoties uz kuru tēvs īpašumu ir pircis par 20000 latiem.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 4000 (24000 – 20000).

29.piemērs

2012.gada 1.jūnijā fiziskā persona A par 14000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas saņemts dāvinājumā no tēva 2010.gada 5.maijā;
- kuru tēvs ir nopircis 2004.gadā un 2006.gada 1.februārī reģistrējis zemesgrāmatā;
- kura kadastrālā vērtība uz 2006.gada 1.janvāri ir 13800 latu;
- fiziskās personas A rīcībā nav nekustamā īpašuma 2004.gada iegādes līguma.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 200 (14000 – 13800).

30.piemērs

2012.gada 1.maijā fiziskā persona A par 14000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- kas saņemts dāvinājumā no brāļa 2010.gada 5.maijā;
- kuru brālis ir nopircis 2000.gadā;
- kura kadastrālā vērtība uz 2012.gada 1.janvāri ir 12000 latu;
- fiziskās personas A rīcībā ir nekustamā īpašuma 2000.gada iegādes līgums, kurā pirkuma maksa ir 4000 latu.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 7023,26 (14000 – 12000/1,72).

33. Ja nekustamais īpašums iegūts, atjaunojot īpašuma tiesības, tad par iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata minētā nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (aktuālo), t.i., kadastrālo vērtību, kura tiek noteikta uz atsavināšanas gada 1.janvāri. Minētais nosacījums ir piemērojams arī personām, kurām kā mantiniekiem tiek atjaunotas īpašuma tiesības.

31.piemērs

2012.gada 15.jūlijā fiziskā persona par 40000 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;*
- *kas iegūts īpašumā 2001.gadā, atjaunojot īpašuma tiesības;*
- *kura kadastrālā vērtība uz 2012.gada 1.janvāri ir 32000 latu.*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 8000 (40000 – 32000).

32.piemērs

2012.gadā fiziskā persona A pārdod zemi par 1000 Ls.:

- *kas iegūta īpašumā 1996.gadā, atjaunojot īpašuma tiesības un samaksājot 4,8 privatizācijas sertifikātus Ls 134,40 vērtībā (4,8 x 28,00);*
- *kuras kadastrālā vērtība 2012.gada 1.janvārī ir 2000 latu.*

Fiziskā persona negūst ienākumu no kapitāla aktīva – zemes, jo pārdošanas cena ir 1000 latu, savukārt iegādes vērtība ir 2000 latu.

34. Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā tiek iekļauti arī izdevumi, kas saistīti ar tā iegūšanu:

- 34.1. valsts nodeva par darījuma noformēšanu;
- 34.2. valsts nodeva lietā par apstiprināšanu mantojuma tiesībās vai lietā par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma līguma stāšanos likumīgā spēkā;
- 34.3. valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;
- 34.4. komisijas nauda;
- 34.5. citi līdzīgi izdevumi.

33.piemērs

2012.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 4500 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;*
- *kas nopirkts 2004.gada 5.maijā par 1000 latiem;*
- *kuru pērkot samaksāti 80,59 lati notāram un valsts un kancelejas nodeva - 82,08 lati (ko pamato darījumus apliecinošas kvītis).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 3337,33 (4500 – 1000 - 80,59 – 82,08).

34.piemērs

2012.gada 5.jūnijā fiziskā persona par 8500 latiem pārdod nekustamo īpašumu:

- *kas nav bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta;*
- *kas nopirkts 2004.gada 15.maijā par 5000 latiem;*
- *kuru pērkot samaksāti 500,50 lati 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 bankas maksājuma uzdevums).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 2999,50 (8500 - 5000 – 500,50).

35. Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā tiek iekļauti arī samaksātie procentu maksājumi par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei, ja dokumentāri apliecināta informācija ļauj identificēt kredīta un nekustamā īpašuma iegādes saistību.

36. Ja nekustamā īpašuma iegādes vērtība sastāv gan no pirkuma maksas, gan arī no summas, ar kuru tiek segti šā nekustamā īpašuma komunālo maksājumu parādi, tad par šāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību ir uzskatāma tikai pirkuma maksa. Izdevumi komunālo parādu segšanai nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauti netiek.

35.piemērs

2012.gada 15.jūnijā fiziskā persona par 15000 latiem pārdod nekustamo īpašumu – dzīvokli ar zemi:

- *kas bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) no 2000.gada līdz īpašuma pārdošanas dienai;*
- *par kuru 2004.gada 5.maijā ir samaksāti 5000 lati, iegādājoties privatizācijas tiesības, un 1000 latu komunālo maksājumu parāda segšanai (apliecina līgums);*
- *kurš privatizēts 2005.gadā, noslēdzot pirkuma līgumu par 3200 latiem (apliecina pirkuma līgums);*
- *kurš fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2009.gadā;*
- *kuru privatizējot samaksāti 20,50 lati notāram un valsts un kancelejas nodeva - 22 lati (apliecina kvītis).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 6757,50 (15000 – 5000 – 3200 – 20,50 – 22,00).

37. 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.

36.piemērs

2012.gada 1.jūlijā fiziskā persona par 45000 latiem pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- *kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese);*
- *kas mantots 2006.gadā 29000 latu vērtībā (mantojuma masā norādītā vērtība) un fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2007.gadā;*
- *ēkai 2007.gadā mainīti logi un durvis par 3200 latiem, mainīts jumta segums par 3000 latiem un apmaksāti remontdarbu pakalpojumi par 820 latiem (pamato čeks par logu, durvju un jumta seguma iegādi, pakalpojuma līgums par logu, durvju nomaiņu un jumta seguma uzlikšanu, darbu nodošanas – pieņemšanas akts un bankas maksājuma uzdevums par apmaksāto darbu);*
- *kuru mantojot samaksāta valsts kancelejas nodeva – 90 lati (apliecina kvīts);*
- *kurš nav izmantots saimnieciskajā darbībā.*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 8890 (45000 – 29000 – 3200 – 3000 – 820 – 90).

38. Ja nekustamais īpašums ir izveidots, lai nodrošinātu sevi (vai savu ģimeni) ar dzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, un nodots ekspluatācijā, sākot ar 2001.gada 1.janvāri, un 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 ir nodots ekspluatācijā.

37.piemērs

2012.gada 12.jūlijā fiziskā persona par 105 000 latiem pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- *kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese);*
- *zeme nopirkta 2004.gadā par 11000 latiem 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.*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 2000 (105000 – 11000 – 92000).

38.piemērs

2012.gada 19.jūlijā fiziskā persona par 18 000 latiem pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):

- *kas nav bijusi fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese);*
- *zeme nopirkta 2005.gadā par 1000 latiem 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.gada 1.janvārī ir 12 000 latu;*
- *2007.gada 3.maijā īpašums ir norobežots ar sētu, par materiāliem un uzstādīšanas pakalpojumu samaksājot 4000 latu (izmaksas pamatotas ar sētas uzstādīšanas pakalpojuma veicēju rēķinu, darbu un izmantoto materiālu aprēķina tāmi, bankas maksājuma uzdevumu par rēķina apmaksu pakalpojuma sniedzējam).*

Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 1000 (18000 – 1000 - 12000 – 4000).

39. 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.

39.piemērs

Fiziskā persona A 2012.gada 5.jūnijā par 8000 latu pārdevusi nekustamo īpašumu, kurš sastāv no 2 hektāriem lauksaimniecības zemes un 3 hektāriem meža:

- *nopirkts 2005.gadā par 5000 latiem;*
- *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.*

Ienākums no nekustamā īpašuma pārdošanas ir daļēji apliekams ar nodokli, jo daļa īpašuma ir lauksaimniecības zeme, kuras pircējs un pārdevējs nodarbojas ar lauksaimniecību. Ar nodokli apliekamais ienākums ir Ls 1800 ((8000 – (8000/5 x 2)) – (5000 – (5000/5 x 2))).

4. Deklarācijas iesniegšanas termiņi

40. Par ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas tiek iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma:

- 40.1. līdz ienākuma gūšanas mēnesim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī **pārsniedz 500 latus**,
- 40.2. līdz ceturksnim sekojošā mēneša 15.datumam, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir **no 100,01 līdz 500 latiem**,
- 40.3. ne vēlāk kā taksācijas gadam sekojošā gada 15.janvārī, ja ienākumi no kapitāla aktīvu atsavināšanas mēnesī ir **līdz 100 latiem**.

41. Veidlapa sastāv no:

- 41.1. [pārskata perioda deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma](#);
- 41.2. [informācija par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā](#);
- 41.3. [gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarācija](#).

40.piemērs

2012.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu un saņēmusi ienākumu no šī darījuma, kurš ir apliekams ar nodokli. Nekustamais īpašums:

- pirkts par 1000 latiem;
- pārdodot īpašumu, samaksāts notāram 80,59 latu un valsts nodeva 20,08 latu (ir samaksu apliecinoši dokumenti);
- pārdots par 4500 latiem.

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 3399,33 latu (4500 – 1000 – 80,59 – 20,08).

Līdz 2012.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.x5.)	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
4500,00		1100,67			3399,33	509,90

Nodokli - 509,90 latus - pārskaita budžetā līdz 2012.gada 30.jūnijam.

41.piemērs

2012.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu. Nekustamais īpašums:

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

Deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma nav jāiesniedz, jo nav gūts ienākums.

42.piemērs

2012.gada 2.maijā fiziskā persona pārdevusi nekustamo īpašumu un saņēmusi ienākumu no šī darījuma, kurš nav apliekams ar nodokli. Nekustamais īpašums:

- *pirkts par 14 500 latiem;*
- *pārdots par 20 000 latiem.*

Līdz 2013.gada 1.jūnijam jāiesniedz 2012.gada ienākumu deklarācija, kuras D1 pielikumā jānorāda:

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

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

43. Ja par taksācijas gadu aprēķinātais kapitāla pieaugums no viena kapitāla aktīva atsavināšanas ir negatīvs, bet no cita kapitāla aktīva atsavināšanas - pozitīvs, tad 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.

43.piemērs

2011.gadā fiziskā persona guvusi ienākumus no četrām nekustamo īpašumu pārdošanas, kuros nav bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese:

- *2011.gada februārī mājas „Lāči” par 20 000 latu ar iegādes vērtību 22000 latu;*
- *2011.gada aprīlī mājas „Zaķi” par 70 000 latu ar iegādes vērtību 65000 latu;*
- *2011.gada jūlijā mājas „Kaķi” par 15 000 latu ar iegādes vērtību 15500 latu;*
- *2011.gada decembrī zemi par 6000 latu ar iegādes vērtību 7000 latu.*

2011.gada 12.maijā VID ir iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2011.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.x5.)	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
70000,00		65000,00		0	5000,00	750,00

Fiziskā persona 2012.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.)
02.2011.	N	20000,00	22000,00	X	0	X	X
04.2011.	N	70000,00	65000,00	X	750,00	X	X
07.2011.	N	15000,00	15500,00	X	0	X	X
12.2011.	N	6000,00	7000,00	X	0	X	X
Kopā	X	111000,00	109500,00	1500,00	750,00	225,00	525,00

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

44. Zaudējumi, kas ir 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, netiek ņemti vērā taksācijas gada kapitāla pieauguma aprēķinā.

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

5. Nodokļa samaksa

46. 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 iesniegšanas dienas.

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no kapitāla pieauguma ir jāpārskaita uz sekojošu kontu:

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

6. Ienākuma gūšanas diena

47. Par ienākuma gūšanas dienu ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas uzskatāma diena, kad maksātājs saņem naudu vai citas lietas.

48. Ja nodokļa maksātājs ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāk nekā trīs taksācijas periodu laikā, skaitot no gada, kurā noslēgts atsavināšanas līgums, uzskatāms, ka viss ar atsavināšanu saistītais ienākums ir 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.

49. Par ienākuma gūšanas dienu par ienākumu (rokasnaudu vai cita veida atlīdzību naudā vai citās lietās), kuru maksātājs saņem pirms līguma par kapitāla aktīvu atsavināšanu noslēgšanas, uzskata dienu, kad saņemts ienākums.

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

51. 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.

44.piemērs (atbilstoši 2012.gadā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem)

2010.gada 2.martā fiziskā persona A noslēgusi nekustamā īpašuma atsavināšanas līgumu ar personu B par 100 000 latu. Fiziskās personas A izdevumi par īpašuma iegādi ir 40 000 latu. Pildot līgumā noteikto:

- 2010.gada 20.martā persona B personas A bankas kontā ieskaita rokasnaudu 10000 latu;

- 2011.gada 1.janvārī persona B personas A bankas kontā ieskaita pirmo maksājumu par īpašumu - 30000 latu ;
- 2012.gada 15.janvārī persona B personas A bankas kontā ieskaita otro maksājumu par īpašumu - 30000 latu ;
- līdz 2013.gada 17.janvārim fiziskajai personai B ir jāpārskaita fiziskās personas A bankas kontā trešais maksājums par īpašumu - 30000 latu.

Fiziskajai personai A ir jāiesniedz VID šādas deklarācijas:

- līdz 2010.gada 15.aprīlim deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2010.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.x5.)	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	40000,00	0	0	10 000,00	1 500,00

- līdz 2011.gada 15.februārim deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2011.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.x5.)	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	30000,00	40 000,00	16 000,00	0	14 000,00	2 100,00

- līdz 2012.gada 15.februārim deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma par 2012.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.x5.)	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	60 000,00	40 000,00	24 000,00	0	36 000,00	5 400,00

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IEGĀDES VĒRTĪBU NOTEIKŠANA

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

* - 2011.gadam noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,690,
- 2012.gada noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,721.