

Darījumi nekustamā īpašuma tirgū atkal sāk uzņemt tempu (1/40/18)

Praksē vērojams, ka gan Latvijas, gan ārvalstu korporatīvie un privātie investori interesējas par nekustamā īpašuma (NĪ) iegādi Latvijā. Ja iepriekšējos gados investoru vidū pārsvarā bija NVS valstu pārstāvji, tad pēdējā laikā investoru profils ir dažādojies, iekļaujot ne tikai NVS, tuvākas un tālākas Ziemeļvalstis, bet arī Ķīnu un Japānu. Līdzīgas tendences ir novērojuši arī lielākie NĪ brokeri. Šo investīciju mērķi var būt dažādi, taču pārsvarā tā ir NĪ iznomāšana, sagaidot tā vērtības pieaugumu un turpmāku pārdošanu, lai saņemtu plānoto ienākumu procentu no investīcijām. Šajā rakstā – par galvenajiem nodokļu jautājumiem, ko NĪ investori analizē pirms NĪ iegādes Latvijā.

Iegādāties NĪ vai NĪ uzņēmumu?

Nemot vērā Latvijas vēsturisko tendenci ietvert NĪ ieguldījumu atsevišķā uzņēmumā, kas mēdz ne tikai turēt NĪ īpašumā, bet arī to apsaimniekot, šis jautājums parasti ir pirms, ko uzdod investori, plānojot nodokļu sekas NĪ iegādes un iespējamās pārdošanas brīdī. Taču investora izvēle var būt atkarīga no pārdevēja izvēles pārdot NĪ vai NĪ uzņēmumu. Jāņem vērā šādi aspekti:

1. Ar 2018. gada 1. maiju ir spēkā izmaiņas MK noteikumos Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un kīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā," saskaņā ar kurām 2% valsts nodeva bez ierobežojuma (iepriekš līdz 42 686,15 eiro) ir maksājama arī no tādu zemes un būvju īpašuma atsavināšanas, kurā ietilpst tikai nedzīvojamā daļa. Šīs izmaiņas investoriem bieži liek izlemt par labu NĪ uzņēmuma iegādei, taču lielāku risku rada iespējamās saistības, kā arī pastāv kļūdainas nodokļu piemērošanas risks.
2. Ja Latvijā esošu NĪ vai NĪ uzņēmumu pārdod Latvijas nodokļu nerezidents (fiziska vai juridiska persona), tad fiziskā persona maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli (IIN), bet juridiskā persona – uzņēmumu ienākuma nodokli (UIN) 3% apmērā no pārdošanas ieņēmumiem. UIN likums ¹ jauj gan ES rezipentiem, gan tādas valsts rezidentiem, ar kuru Latvijai ir spēkā nodokļu konvencija, pārrēkināt un atgūt samaksāto 3% nodokli. Alternatīvais aprēķins ietver peļņas noteikšanu no NĪ pārdošanas, no pārdošanas ieņēmumiem atskaitot dokumentāri pierādāmus saistītos izdevumus un piemērojot 20% likmi. Ja peļņa no NĪ pārdošanas nerodas, tad nerezidents pilnībā vai daļēji atgūs samaksāto 3% nodokli.
3. Peļņu no NĪ vai NĪ uzņēmuma pārdošanas, ko veic Latvijas uzņēmums, ar 2018. gadu neapliek ar UIN, kamēr šo peļņu neizmaksā dividendēs. Latvijas uzņēmums var ieguldīt peļņu no NĪ savā saimnieciskajā darbībā, nemaksājot UIN. Turklāt, ja Latvijas uzņēmums NĪ uzņēmuma kapitāldaļas vai akcijas ir turējis 36 mēnešus vai ilgāk, tad UIN nepiemēros, arī izmaksājot dividendes no šīs peļņas. Tas ¹ jauj investoram gūt peļņu no NĪ uzņēmuma pārdošanas maksimāli nodokļu efektīvā veidā. Taču fiziskā persona, kas saņem dividendes, saskaņā ar IIN likumu tomēr maksā IIN 20% apmērā. Nodokļu ieturēšanas pienākums ir Latvijas uzņēmumam.
4. PVN piemērošana NĪ pārdošanas darījumam ir cieši saistīta ar NĪ statusu. Piemēram, apbūves zemes un nelietota NĪ (definēts PVN likuma 1. panta 12. punktā) pārdošanai piemēro PVN, turpretī zemes (bez apbūves tiesībām) un lietota NĪ pārdošanu neapliek, tāpat kā NĪ uzņēmuma pārdošanu. PVN piemērošana īpaši interesē tos investorus, kas plāno veikt NĪ darījumus, kuros nevar atskaitīt priekšnodokli.

Finansēt ar naudas ieguldījumu pamatkapitālā vai aizdevumu?

Šis jautājums ir aktuāls tikai tādā gadījumā, ja investors izlemj iegādāties Nī vai Nī uzņēmumu, izmantojot Latvijā dibinātu uzņēmumu. Lai gan bieži jautājums par finansējumu ir cieši saistīts ar ārējiem apstākļiem, piemēram, bankas finansējuma pieejamību, kā arī vēlmi aizsargāt investīcijas, investoriem ir izvēle pieejamos līdzekļus ieguldīt pamatkapitālā vai aizdot savam uzņēmumam. Jāņem vērā šādi aspekti:

1. Jaundibināta uzņēmuma pamatkapitālam ir jābūt vismaz 2 800 eiro.
2. UIN likums ierobežo procentu atskaitīšanu par aizdevumiem, ko nav izsniegusi banka vai cita likumā ietverta institūcija, kuras izsniegumiem aizdevumiem UIN likums paredz īpašus noteikumus. Šie ierobežojumi (UIN likuma 10. pants) nosaka pienākumu ietvert ar UIN apliekamajā bāzē kā nosacīti sadalīto peļņu procentu maksājumus, kas pārsniedz –
 - a) procentu maksājumus proporcionāli tam, kādā apmērā pārskata gada parādu saistību (par kurām aprēķināti procentu maksājumi) vidējais apjoms pārsniedz četrkāršotu uzņēmuma gada pārskatā atspoguļoto pašu kapitāla apjomu (pārskata gada sākumā), kas samazināts par ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi un citām rezervēm, kuras nav radušās peļņas sadales rezultātā;
 - b) procentu maksājumus, kas pārsniedz 30% no pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrādītās peļņas pirms aprēķinātā UIN, kura palielināta par procentu maksājumiem un aprēķināto nolietojumu, ja procentu izmaksas pārskata gadā pārsniedz 3 miljonus eiro.
3. Aizdevuma procentiem, ko Latvijas uzņēmums maksā saistītai personai, ir jābūt tirgus līmenī.

Tātad izvēle investēt Latvijas uzņēmumā tikai ar aizdevumu vai nelielām iemaksām pamatkapitālā rada uzņēmumam papildu nodokļu slogu. Ja vien runa nav par esošu uzņēmumu ar pietiekamu pašu kapitāla apjomu, investori pārsvarā izvēlas dalīt investīcijas starp ieguldījumu pamatkapitālā un aizdevumu.

Iepriekš esam minējuši nodokļu aspektus, ko visbiežāk pārrunājam ar ieguldītājiem, taču to saraksts nav pilnīgs, jo katrs darījums ir vienreizējs, turklāt nodokļu sekas var atšķirties. Esam arī novērojuši, ka lēmumu par iegādes veidu bieži vairāk ietekmē biznesa apsvērumi un darījuma pušu vienošanās par tā juridisko pusi, nevis nodokļu aspekti.

¹ Konvencija par nodokļu dubultās uzlikšanas un nodokļu nemaksāšanas novēršanu