

Dāvināt, pārdot vai novēlēt nekustamo īpašumu mantojumā? 1/39/21



Direktore nodokļu konsultāciju nodaļā,
personāla un organizāciju pārveides
pakalpojumu vadītāja Baltijā, PwC Latvija

Irēna Arbidāne

Ir dažādi juridiskie instrumenti, kā atstāt savu īpašumu mantojumā, tostarp arī Latvijā popularitāti iegūstošie trasti. Šajā rakstā aplūkoti trīs līdz šim Latvijā populārākie mantojuma jautājumu risinājumi: dāvināšana, pārdošana un mantošana. Vislabākais risinājums katrā situācijā būs citāds, tādēļ šā raksta mērķis ir sniegt ieskatu par nodokļiem mantojuma saņēmējam vai mantojuma devējam katrā no minētajām iespējām. Rakstā aplūkoti tikai darījumi ar nekustamo īpašumu (Nī), ko veic fiziskas personas – Latvijas nodokļu rezidenti.

Dāvinājums

Šis ir viens no izplatītākajiem veidiem, kā cilvēki izvēlas savu Nī nodot mantojumā pēcnācējiem, jo šajā gadījumā mantojuma pāreju var īstenot savlaicīgi, tieši izvēlētajam mantiniekam un bez atlīdzības. Tomēr jāatceras, ka dāvinājuma līgumu ir tiesīgi apstrīdēt neatņemamās daļas tiesīgie mantinieki, pieprasot Nī daļu vai līdzīgu atlīdzību.

IIN likuma izpratnē dāvinājums ir ar nodokli apliekams ienākums. To saņemot, varētu būt jāmaksā IIN. Ar IIN neapliek dāvanas no fiziskām personām, ja dāvinātāju ar nodokļa maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē. Ja dāvinātāju ar nodokļa maksātāju nesaista radniecība līdz trešajai pakāpei, tad jāmaksā IIN no dāvinātā Nī, ja tā vērtība pārsniedz 1425 EUR. Attiecīgi, saņemot dāvinājumu no citas personas, kas nav laulātais vai radinieks līdz trešajai pakāpei, apdāvinātajam tas ir apliekams ienākums, piemērojot IIN progresīvo likmi.

Ja ir saņemts neapliekams dāvinājums, kura vērtība pārsniedz 10 000 EUR, tas saņēmējam jāuzrāda savā gada ienākumu deklarācijā.

Dāvinājuma līgumā jānorāda Nī vērtība gan IIN, gan valsts nodevu aprēķināšanas vajadzībām. Nodevu maksā par īpašuma tiesību maiņu zemesgrāmatā. Nodevu aprēķina no dāvinājuma līgumā noteiktās Nī vērtības vai kadastrālās vērtības (atkarībā no tā, kura ir augstāka). Saskaņā ar **MK noteikumu Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā"** 13.1. punktu valsts nodeva bērniem, laulātajiem, vecākiem, brāļiem, māsām, pusbrāļiem, pusmāsām, mazbērniem, mazmazbērniem un vecvecākiem ir 0,5% no Nī vērtības (citos gadījumos – 3%). Jāmaksā arī citas mazāka apmēra nodevas.

Pārdošana

Pārdodot Nī mantiniekam, mantojuma devējs izvairās no iespējas, ka viņa Nī nonāktu cita iespējamā mantinieka rīcībā, jo citas personas nevar apstrīdēt šo darījumu. Izņēmums ir tad, ja šāds darījums bijis fiktīvs, par Nī saņemot simbolisku samaksu. Tādā gadījumā citas personas var apstrīdēt darījuma likumību un norādīt uz to, ka šis darījuma veids ir bijis dāvinājums ar vēlmi apiet citus likumīgus mantiniekus (t.i.,

nav pārdošanas darījums).

Pārdodot Nī, apliekams ienākums var rasties pārdevējam, bet ne pircējam. Atbilstoši **IIN likumam** apliekamo ienākumu veido peļņa jeb pozitīva starpība starp samaksu par Nī un ar tā iegādi saistītajiem izdevumiem (t.sk. iegādes vērtību). Ja no darījuma rodas zaudējumi, tas neveido apliekamu ienākumu pārdevējam, bet var samazināt peļņu no citiem darījumiem ar kapitāla aktīviem taksācijas gada ietvaros.

Pārdošanas darījums neveidos apliekamu ienākumu pārdevējam arī tad, ja izpildās viens no šādiem **IIN likumā** paredzētajiem iznēmumiem:

- Nī ir personas īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem no zemesgrāmatas reģistrācijas dienas un ir personas deklarētā dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus pēc kārtas šajā 60 mēnešu periodā līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai;
- Nī ir personas īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem no zemesgrāmatas reģistrācijas dienas un pēdējos 60 mēnešus līdz Nī atsavināšanas dienai ir bijis personas vienīgais Nī;
- Nī ir reģistrēts zemesgrāmatā kā personas vienīgais Nī un ienākums no tā no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā Nī 12 mēnešu laikā pēc tā atsavināšanas vai arī pirms tā atsavināšanas.

Papildus jāmaksā arī valsts un kancelejas nodevas zemesgrāmatas nodalā. Valsts nodeva ir 1,5% no Nī vērtības, ja pircējs ir fiziska persona. Nodeva samazinās līdz 0,5%, ja pircējs ir pārdevēja bērns, laulātais, vecāks, brālis, māsa, pusbrālis, pusmāsa, mazbērns, mazmazbērns vai vecvecāks.

Mantošana

Jebkura persona ir tiesīga savu pēdējo gribu paust testamentā vai mantojuma līgumā. Tas mantiniekam piešķir nogaidu tiesības uz nākamo mantojumu. Ja mantojuma līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, tas liez mantojuma atstājējam savu īpašumu atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt bez mantinieka piekrišanas. Mantojuma līgums ir garantija, ka mantojuma atstājēja pēdējā griba tiks ņemta vērā un izpildīta. Mantot Nī var arī likumiskā ceļā atbilstoši **Civillikuma** noteikumiem.

Likumiska vai līgumiska mantojuma gadījumā neveidojas ar IIN apliekams ienākums nevienai no personām atbilstoši **IIN likuma 9. pantam**.

Ja mantotā Nī vērtība pārsniedz desmit minimālās mēnešalgas (šogad 5000 EUR), tad jāmaksā valsts nodeva. Tās apmērs mainās atkarībā no mantošanas tiesiskā pamata (likumisks vai līgumisks mantojums) un mantinieka radniecības pakāpes.

Apkopojums

Katrs gadījums jāizvērtē individuāli. Šajā rakstā izklāstītā informācija var atvieglot lēmumu par to, kā labāk rīkoties ar savu mantojumu šī brīža situācijā no nodokļu viedokļa.

Mantojuma atstājējs

Līdz 3. pakāpes
radniecībai

Citi

Mantinieks

Līdz 3. pakāpes
radniecībai

Citi

Dāvinājums	Ar nodokli neapliek	Ar nodokli neapliek	IIN - nav	IIN - 20% no Nī vērtības virs 1425 EUR
			Valsts nodeva - 0,5% no Nī vērtības	Valsts nodeva - 3% no Nī vērtības
Pārdošana	IIN - 20% no peļnas, ja nevar piemērot atbrīvojumu	IIN - 20% no peļnas, ja nevar piemērot atbrīvojumu	Valsts nodeva - 0,5% no Nī vērtības	Valsts nodeva - 1,5% no Nī vērtības
Mantošana	Ar nodokli neapliek	Ar nodokli neapliek	IIN - nav	IIN - nav
			Valsts nodeva - atkarībā no mantojuma veida un radniecības pakāpes	Valsts nodeva - atkarībā no mantojuma veida un radniecības pakāpes