

# Starptautisks darījums ar nekustamo īpašumu: sekas fiziskai personai (2/24/20)

Mūsdien dinamiskajā pasaule ir ierasta lieta, ka fiziskai personai, kas ir vienas valsts nodokļu rezidents, pieder nekustamais īpašums (Nī) ārvalstī un persona izlemj to pārdot. Tādos gadījumos jāvērtē gan rezidences valsts, gan aktīva vai ienākumu izcelsmes valsts nodokļu tiesību normas, kā arī starpvalstu līgumi. Šajā rakstā aplūkosim vienu piemēru no prakses, kad Latvijas nodokļu rezidents pārdod savu Nī Krievijā, nemot vērā Latvijas nodokļu tiesību normas, Latvijas-Krievijas nodokļu konvenciju un citas būtiskas nodokļu piemērošanas niances.

## Situācija

Persona – Latvijas nodokļu rezidents – 2019. gadā atsavina savu Nī Krievijā. Nī ir bijis personas īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz atsavināšanas dienai ir bijis personas vienīgais Nī.

Pircējs ir Krievijas nodokļu rezidents, un darījums noslēgts Krievijā.

Par darījumu ir sastādīts pirkuma līgums, darījums daļēji notiek skaidrā naudā, un tiek īrēts bankas seifs skaidras naudas nodošanai. Pirkuma līgums nosaka, kāda summa tiek apmaksāta skaidrā naudā, un sniedz informāciju par bankas seifa īri. Darījumā ir iesaistīta skaidra nauda vairāk nekā 30 000 eiro.

## Izvērtēšana

Krievijas nodokļu tiesību normas šajā rakstā nav aplūkotas. Saskaņā ar pieejamo informāciju Krievijas nodokļu tiesību akti nosaka, ka personas ienākumiem no Nī pārdošanas konkrētajā gadījumā piemēro 0% IIN Krievijā. Turklāt Krievijā šāda apmēra darījumi skaidrā naudā nav aizliegti (izpildoties noteiktiem kritērijiem, piemēram, ir rakstisks līgums, kurā norādīta pirkuma maksa).

Saskaņā ar konvenciju ienākums no Krievijas Nī pārdošanas primāri ir Krievijas IIN vai līdzīga nodokļa objekts. Tomēr konvencija neparedz ekskluzīvas tiesības piemērot IIN šim ienākumam tikai Krievijā, tādēļ jāvērtē arī personas rezidences valsts (t.i., Latvijas) tiesību normas.

Saskaņā ar Latvijas tiesību normām Latvijas rezidenta ienākums no Nī pārdošanas (neatkarīgi no ienākuma izcelsmes valsts) ir apliekams ar IIN Latvijā. Nodokli piemēro, iesniedzot kapitāla pieauguma deklarāciju. Tā kā konvencija paredz nodokļu kredīta iespējas, Latvijas nodokļu saistības var samazināt par Krievijā samaksātā IIN vai līdzīga nodokļa summu. Šajā gadījumā Krievijā ir piemērots 0% nodoklis, tādēļ gadījumā, ja šis ienākums nekvalificējas kā neapliekams saskaņā ar IIN likuma 9. pantu, Latvijā ienākumam no kapitāla pieauguma būtu jāpiemēro IIN pilnā apmērā, t.i., 20%.

## Neapliekamais ienākums

Jāvērtē arī, vai šo ienākumu varētu uzskatīt par neapliekamu Latvijā.

IIN likuma 9. pantā ir uzskaņīti neapliekamo ienākumu veidi, un IIN likums norāda arī vairākus kritērijus, kuriem izpildoties, ienākumu no Nī atsavināšanas neapliek ar IIN. Piemēram, IIN likuma 9. panta pirmās

daļas 33.<sup>1</sup> punkts nosaka, ka ienākums no Nī atsavināšanas būs neapliekams, ja Nī ir maksātāja īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz Nī atsavināšanas dienai ir bijis maksātāja vienīgais Nī. Jāpiebilst, ka šī IIN likuma norma nav ierobežota tikai attiecībā uz Latvijas Nī, tādēļ saskaņā ar IIN likuma 9. panta pirmās daļas 33.1 punktu arī ienākums no ārvalsts (šajā piemērā – Krievijas) Nī atsavināšanas var būt kvalificējams kā neapliekams. Taču VID nav detalizēti skaidrojis šāda IIN atbrīvojuma piemērošanu darījumos ar ārvalsts Nī.

Latvijas Nī atsavināšanas gadījumā nodokļu maksātājam ir vieglāk pamatot kritēriju izpildi, lai atbrīvotu ienākumu no nodokļa. Piemēram, zemesgrāmatā ir pieejama informācija par periodu, kad Nī bijis īpašumā. Atsavinot ārvalsts Nī, nodokļu maksātāja paša interesēs ir ievākt visus nepieciešamos dokumentus, kas palīdzētu pamatot kritēriju izpildi, lai ienākumu kvalificētu kā neapliekamu.

#### Ienākuma deklarēšana

Apliekams ienākums no Nī pārdošanas jānorāda deklarācijā kā kapitāla pieaugums. Turpretī neapliekams ienākums no Nī atsavināšanas deklarējams gada ienākumu deklarācijā (GID). Atgādinām, ka neapliekami ienākumi rada fiziskai personai pienākumu iesniegt GID, ja tie pārsniedz 10 000 eiro gadā. Piemērā minētie ienākumi pārsniedz šo summu, turklāt tiem ir ārvalsts izcelstsme, tādēļ personai nepārprotami rodas pienākums iesniegt GID par 2019. gadu kopā ar dokumentiem, kas apliecinā ienākumu izcelsmi un faktu, ka tie kvalificējami kā neapliekami.

Praksē personai kopā ar GID ieteicams iesniegt Nī pārdošanas līguma kopiju un izrakstus no zemesgrāmatai līdzīga reģistra Krievijā, kas pierādītu Nī turēšanas periodu, ar dokumentu tulkojumiem latviešu valodā. Saņemot ienākumus bezskaidrā naudā, GID ieteicams pievienot arī bankas konta izdruku, lai pierādītu to saņemšanu.

#### Skaidras naudas darījumi

Šajā piemērā persona daļu samaksas par Nī atsavināšanu saņem bezskaidrā naudā saskaņā ar Krievijas nodokļu tiesību normām. Tomēr persona ir Latvijas nodokļu rezidents, tādēļ uz to attiecas likuma "Par nodokļiem un nodevām" noteiktie ierobežojumi darījumiem skaidrā naudā. Saskaņā ar likuma 30. panta astoto daļu persona nedrīkstēja saņemt samaksu skaidrā naudā, ja tā pārsniedz 7200 eiro. Diemžēl likumdevējs nav paredzējis izņēmumus darījumiem, kas veikti saskaņā ar ārvalsts nodokļu tiesību normām, tādēļ pirms darījuma uzsākšanas ārvalstī aicinām rūpīgi izvērtēt visas Latvijas nodokļu tiesību normu niances. Uz darījumu, kas ārvalstī ir likumīgs, Latvijā var attiekties ierobežojumi, kuru rezultātā nodokļu maksātājs par šāda darījuma veikšanu var tikt sodīts likuma "Par nodokļiem un nodevām" noteiktajā kārtībā.

Noderīgu informāciju par darījumiem ar Nī aktīviem Jūs varat atrast [VID mājaslapā](#). Ja Jums ir nepieciešama nodokļu speciālistu palīdzība, tad jau darījumu plānošanas fāzē aicinām vērsties pie PwC nodokļu speciālistiem (Alīna Ruskova, [alina.ruskova@pwc.com](mailto:alina.ruskova@pwc.com)).