

**NODOKĻU REŽĪMA IZVĒLE,  
DOMĀJOT PAR ĪPAŠUMA IZĪRĒŠANU**  
OPTIONS FOR TAXATION, THINKING ABOUT THE LETTING OF  
PROPERTY

Biznesa augstskola Turība

**Mārcis Zommers**

UVL2S1 grupa

**Abstract**

*So far, I have invested my savings in real estate acquisition. Mainly I am interested in the housing stock. I believe that the rental apartments at an affordable price will be demanded in the future as well. What is more, I am sure that the demand will only increase with increasing tension and competition in the labor market. The new "millennials" generation with their values in relation to the property and gradual entry into the labor market will lead to an increasing demand for rental objects.*

*Property after purchase tend to require a variety of additional investments in order to prepare an appropriate rental market demand and to qualify for an attractive rent. In one case, they could be furniture, another will also need repair. Also during the operation to be reckoned with costs and a small cosmetic defect rectification and planned a renovation repairs. In addition to these costs, there are other with its maintenance-related costs, such as insurance, property tax, etc. In situations when the change of tenants, apartment requires cleaning, minor cosmetic fixes, marketing expenses.*

*The aim is to find the optimal tax treatment of an existing property Lease and assess a tax strategy to use when evaluating future investments.*

*Tasks of the research:*

- 1) To study the tax laws governing the taxation of rental income transactions;*
- 2) Using a practical example of mathematical modeling at least 3 different types of tax regime expected tax payments;*
- 3) To provide a clear answer as to which of the possible tax regimes are most suitable existing property case, and which would be the most valuable in new rental property acquisition case.*

*I will model a specific situation. By mathematical calculation and comparison methods I will clarify most efficient tax forms for each of the situations.*

**Ievads**

Līdz šim brīvos līdzekļus esmu ieguldījis nekustamā īpašuma iegādē. Galvenokārt mani interesē dzīvojamais fonds. Uzskatu, ka īres dzīvokļi par pieejamu cenu būs pieprasīti arī nākotnē. Vēl vairāk, esmu pārliecināts, ka to pieprasījums tikai augs, pieaugot spriedzei un konkurencei darba tirgū. Arī jaunās "millennials" paaudzes ar savām vērtībām attiecībā pret īpašumu pakāpeniska ienākšana darba tirgū radīs pieaugošu pieprasījumu tieši īres objektiem.

Īpašums pēc tā iegādes, parasti mēdz prasīt dažādus papildus ieguldījumus, lai to sagatavotu atbilstošu īres tirgus pieprasījumam, lai varētu pretendēt uz pievilcīgu īres maksu. Vienā gadījumā, tās varētu būt mēbeles, citā, būs nepieciešams arī remonts. Arī ekspluatācijas laikā ir jārēķinās ar izmaksām gan nelielu kosmētisku defektu labojumiem, gan regulāriem apjomīgākiem kosmētiskiem remontiem. Bez šiem izdevumiem, ir arī citi ar tā uzturēšanu saistīti izdevumi, piemēram, apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis u.c. Situācijās, kad mainās īrnieki, līdzekļus prasa arī īpašuma uzkopšana, nelieli kosmētiski labojumi, mārketinga izdevumi.

Darba mērķis ir atrast optimālāko nodokļu režīmu jau esošu īpašumu izīrēšanai un izvērtēt, kādu nodokļu stratēģiju pielietot, izvērtējot nākotnes investīcijas.

Pētījuma uzdevumi:

1. Izpētīt nodokļu likumdošanu, kas reglamentē ienākumu aplikšanu īres darījumos;
2. Pielietojot praktisku piemēru matemātiski modelēt vismaz 3 dažādu nodokļu režīmos sagaidāmos nodokļu maksājumus;
3. Sniegt skaidras atbildes par to, kurš no iespējamajiem nodokļu režīmiem ir vispiemērotākais jau esoša īpašuma gadījumā, un kurš no nodokļu viedokļa būtu vērtīgākais jauna īres objektu iegādes gadījumā.

Modelēšu konkrētu situāciju, ar matemātisku aprēķiniem un salīdzināšanas metodi atradīšu optimālāko no nodokļu maksāšanas veidiem katrai no situācijām.

### **Esošā situācija un potenciālie virzieni**

Sākot interesēties par iespējamiem nodokļu maksāšanas veidiem, atrodu saiti uz Valsts Ieņēmumu dienesta mājas lapu (1), kurā tiek atgādināts un skaidrots, kādas nodokļu maksāšanas iespējas paredzētas izīrējot vai iznomājot sev piederošu īpašumu. Tajā vēstīts, ka privātpersonai, kas vēlas izīrēt sev piederošu īpašumu ir sekojošas iespējas:

1. Izmantojot tiesības neregistrēties VID kā saimnieciskās darbības veicēja, maksāt Iedzīvotāju ienākuma nodokli (turpmāk arī IIN) ar 10% likmi,
2. maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli, piemērojot 23% likmi no saimnieciskās darbības ienākuma, ko nosaka kā saimnieciskās darbības ieņēmumu un izdevumu starpību,
3. maksāt mikrouzņēmumu nodokli (turpmāk arī MUN) 12% vai 15% apmērā no saimnieciskās darbības ieņēmumiem.

Mani interesē apskatīt arī, kā veidotos pamatnodokļu – ienākuma nodokļa un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, ja veidotu juridisku personu saimnieciskās darbības veikšanai. Šajā gadījumā būtu jāapskata Uzņēmumu ienākumu nodokļa, kuru reglamentē Likums par uzņēmumu ienākumu nodokli (turpmāk arī UIN) apmērs un augstākas Nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk arī NĪN) likmes ietekme.

Tad nu no viena gala ķersimies klāt iztirzāt katru no variantiem, lai atrastu atbildes uz jautājumiem.

### **Sev piederoša īpašuma izīrēšana, neregistrējot saimniecisko darbību**

Kā pirmo sīkāk apskatīsim salīdzinoši plaši pazīstamo – iespēju maksāt 10% no ienākumiem, kas gūti no sev piederoša nekustamā īpašuma. Ienākuma nodokli un tā apmēru nosaka likums “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” (2). Likuma 15. pants nosaka 10% likmi ienākumiem no kapitāla. Likums paredz iespēju neregistrējot saimnieciskās darbības veikšanu, maksāt šo nodokli. Šajā gadījumā īres vai nomas līgums ir jāreģistrē VID 5 darba dienu laikā pēc noslēgšanas. VID mājas lapā (1) atrodamajā skaidrojumā teikts - “Dzīvokļa īpašnieks var neregistrēties VID kā saimnieciskās darbības veicējs, ja, gūstot ienākumu no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas, nerodas saimnieciskās darbības izdevumi vai tie ir nebūtiski. Šajā gadījumā personai ir pienākums piecu darbdienu laikā no īres vai nomas līguma noslēgšanas dienas informēt par to VID”. Iestāde arī skaidro, ka maksājot 10% no īres, drīkst atskaitīt NĪN no IIN aplikamās summas.

Pats Nekustamā īpašuma nodokļa apmērs ir atkarīgs no NĪ kadastrālās vērtības. Likums par nekustamā īpašuma nodokli (4) paredz likmi 0,2 procenti no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 56915 euro, ja īpašums pieder privātpersonai un tajā ir deklarēta vismaz viena persona.

Nodaļās “Situācijas modelēšana” un “Finansiālais salīdzinājums” apskatīsim šo un salīdzināsim ar citiem nodokļu maksāšanas veidiem jau pamatojoties uz iedomāta reālai situācijai pietuvināta piemēra pamata.

### **Īpašuma izīrēšana, reģistrējot saimniecisko darbību kā privātpersona**

Sākotnēji, šis variants var likties gana nedraudzīgs, taču, kāds tad tas ir, un vai maksāt 23% no ienākuma, kurš tiek rēķināts no ieņēmumiem atņemot saimnieciskās darbības izdevumus, var būt izdevīgāk, mēģināsim noskaidrot.

Sāksim ar to, ko par to saka VID. Dienesta mājas lapā (1) publicētajā rakstā teikts šādi: "INN 23 % apmērā maksā tikai no gūto ieņēmumu un izdevumu starpības, nevis no pilnas īres vai nomas maksas summas, kuru persona saņem. Šādi gūtam ienākumam ir tiesības piemērot neapliekamo minimumu, nodokļa atvieglojumus un attaisnotos izdevumus.

Saimnieciskās darbības veicējs vienu reizi ceturksnī veic nodokļa avansa maksājumus.

Nodokli aprēķina rezumējošā kārtībā par kalendāra gadu, iesniedzot VID gada ienākumu deklarāciju no taksācijas gadam sekojošā gada 1.marta līdz 1.jūnijam un aprēķināto nodokli iemaksā budžetā 15 dienu laikā no deklarācijas iesniegšanas dienas. Ja aprēķinātā nodokļa summa pārsniedz 640 euro, maksātājs to var iemaksāt budžetā trijās reizēs – līdz 16.jūnijam, 16.jūlijam un 16.augustam –, iemaksājot katru reizi trešo daļu no šīs summas.

Ja ienākumi mēnesī pārsniedz 360 euro, persona veic valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas, piemērojot 26,76 % likmi." No likuma Par iedzīvotāju ienākuma nodokli (2) 11.panta var saprast, ka attaisnotajos izdevumos atļauts uzskaitīt, gan izdevumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, gan remonta un labiekārtošanas izmaksas, gan izdevumus par uzkopšanu. Tāpat likums atļauj norakstīt izdevumos arī samaksāto NĪN. Bet kā tad ir ar paša īpašuma amortizāciju – vai to var uzskatīt par izdevumiem, bez kuriem konkrētā saimnieciskā darbības nebūtu iespējama? Likums Par iedzīvotāju ienākuma nodokli paredz ka par izdevumiem atzīstams pamatlīdzekļu nolietojums, ko aprēķina saskaņā ar šā likuma 11.5 pantu un likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" 13.pantu, kas, savukārt, nosaka 5% gadā no nekustamā īpašuma vērtības. Te gan ir būtiska nianse – pamatlīdzekļa nolietojumu drīkstēs izmantot kā izdevumu īpašumam, tikai tad, ja tas iegādāts pēc saimnieciskās darbības reģistrēšanas. Ja ir doma izīrēt esošu īpašumu, tad nolietojumu nevarēs piemērot. Loti labi, pēcāk apskatīsim, kāds veidojas IIN, ja modelējam situāciju. Interesanti būs noskaidrot vai absolūtajos skaitļos tas atšķirsies no iepriekš apskatītās vienkāršotās kārtības, kad tiek maksāti 10% no visiem ieņēmumiem. Un cik liela varētu būt atšķirība.

### **Mikrouzņēmuma nodokļa piemērošana īres ieņēmumiem**

VID piedāvātais risinājums – maksāt Mikrouzņēmuma nodokli ir zaudējis aktualitāti un jēgu. Tagad, kad MUN likme ir palielināta no 9% uz vismaz 12%, tad faktiski tas ir pilnīgi nemotivējošs. Veids, kā to aprēķina ir ļoti līdzīgs kā pirmajā variantā par IIN ar 10% likmi. Jā, samaksājot MUN, pēc jaunās kārtības lielāka daļa naudas tagad aiziet sociālajā budžetā, taču ja plānoju turpināt strādāt arī algotu darbu, tad šis nodokļu režīms man nešķiet piemērots. Šo atmetu jau pašā sākumā. Arī modelējot ekonomisko situāciju, MUN neskatīšu tā bezjēdzīguma dēļ.

### **Juridiska persona un Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

Iespējams, ir gudri veidot juridisku personu un maksāt Uzņēmuma ienākuma nodokli. To reglamentē likums Par uzņēmuma ienākuma nodokli (3). Komersantam ir jāreģinās ar UIN 15% apmērā no ienākuma, kas, līdzīgi kā iepriekš aprakstītajā situācijā ar fizisku personu – saimnieciskās darbības veicēju, jāmaksā no starpības, kas veidojas no ieņēmumiem, kam atņemti izdevumi. Likums nosaka, ka izdevumos var rēķināt visas mani interesējošās izdevumu pozīcijas – izdevumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, remonta un labiekārtošanas izmaksas, izdevumus par uzkopšanu, NĪN apmaksu, kā arī paša īpašuma amortizāciju. Salīdzinājumā ar 23% IIN, iespējas tās pašas, taču procentu likme zemāka. Taču viss nav tik vienkārši. Noteikti vērā jāņem arī fakts, ka, lai izņemtu komercsabiedrības gūto peļņas daļu, nāksies maksāt arī 10% IIN no dividendēm. Arī Nekustamā īpašuma nodoklis juridiskai personai būs daudzārt lielāks, proti, 0,2% vietā – 1,5% no kadastrālās vērtības. Kas

var būtiski ietekmēt kopējo salīdzināmo maksājamo nodokļu slogu. Vertējot arī šo kā iespējamo variantu, noteikti jāpatur prātā, ka juridiskas personas administrēšanai nepieciešamais laiks un izmaksas būs būtiski lielāki nekā jebkuram citam iepriekš apskatītajam nodokļu režīmam. Ekonomisko pamatojumu apskatīsim un vērtēsim nākamajās nodaļās salīdzinājumā ar pārējiem izvēlētajiem nodokļu maksāšanas veidiem.

### Situācijas modelēšana

Mēģināsim uzmodelēt situāciju. Ir nolemts iegādāties dzīvokli kādā no Rīgas mikrorajoniem padomju gados celtā mājā par cenu 35000 EUR. Šim īpašumam kadastrālā vērtība ir 20000 EUR. Dzīvoklis ir neremontēts un tiek plānots uzreiz pēc iegādes un turpmāk reizi 10 gados tā remontā, mēbelēs un aprīkojumā ieguldīt 7000 EUR. Mainoties īrniekiem, būs nepieciešams veikt uzkopšanu, kas caurmērā reizi 3 gados varētu izmaksāt 100 EUR. Nekustamā īpašuma nodoklis kā privātpersonai būs apmēram 40 EUR gadā. Savkārt komunālie maksājumi apmēram 100 EUR mēnesī vidēji pa gadu. Tiek plānots, ka īpašumu varēs izīrēt par summu 300 EUR plus komunālo pakalpojumu izmaksas. Piemērā minētie lielumi (regulārie ieņēmumi/izdevumi attiecināti uz gadu) apkopoti tabulā (skat. 1.tabulu).

*1. tabula*

### Piemērā daotie lielumi, EUR

Iegādes summa	Kadastrālā vērtība	Regulārie izdevumi attiecināti uz gadu				Ieņēmumi gadā, t.s. komunālie pakalpojumi
		NĪN	Komunālie pakalpojumi	Remonti 1/10	Uzkopšana 1/3	
35000	20000	40 (jur.pers 300)	1200	700	33	4800

### Finansiālais aprēķins

Ņemot vērā iepriekš minētās nianšes un par pamatu ņemot piemēru, veicu visus nepieciešamos aprēķinus, lai apkopojot rezultātus un tos salīdzinot, būtu uzskatāmi nosakāms, kurš no veidiem būtu visizdevīgākais. Šim nolūkam veicu aprēķinus katram no izvēlētajiem nodokļu režīmiem:

- Sev piederoša īpašuma izīrēšana, neregistrējot saimniecisko darbību (turpmāk arī IIN 10%)
- Īpašuma izīrēšana, reģistrējot saimniecisko darbību kā privātpersona (turpmāk arī IIN 23%)
- Īpašuma izīrēšana, reģistrējoties kā juridiskai personai (turpmāk arī UIN 15%).

Sāku ar visu izmaksu gada griezumā summēšanu visiem režīmiem un iegūstu attiecīgi sekojošus rezultātus rindiņā "Izdevumi" (skat. 2.tabulu):

- 1973 EUR
- 1973 EUR
- 2233 EUR

Tālāk rindiņai "Attaisnotie izdevumi" (skat. 2.tabulu) apkopāju izdevumus, kuri katrā no režīmiem ir uzskatāmi par attaisnotiem:

- tikai NĪN fiziskai personai, 40 EUR
- NĪN, Komunālie pakalpojumi, Remonti, Uzkopšana, kas kopā veido 3723 EUR
- NĪN, Komunālie pakalpojumi, Remonti, Uzkopšana, kas kopā veido 3983 EUR

Kad tas aprēķināts, no Ieņēmumiem atņemu Attaisnotos izdevumus, un apkopāju ailē "Apliekamais ienākums", attiecīgi:

- 4840 EUR
- 1077 EUR
- 817 EUR

Tad rēķinu ienākuma nodokli – rindiņu (skat. 2.tabulu) "Ienākuma nodoklis" katram, attiecīgo Apliekamo ienākumu reizinot ar attiecīgo procentu likmi:

- a) 10%, iegustu 476 EUR
- b) 23%, iegustu 248 EUR
- c) 15%, iegustu 123 EUR

Tā kā, atšķirīgi ir ne tikai ienākuma nodokļu rezultāti absolūtajos skaitļos, bet arī NĪN, tad sasummēšu katrā režīmā maksājamo ienākuma nodokli ar attiecīgo NĪN apmēru un iegūšu rindiņu "Kopējais nodokļu maksājums", pamatā uz kuras balstoties varēšu pieņemt galīgos lēmumus un secinājumus:

- a) 516 EUR
- b) 288 EUR
- c) 423 EUR

Visus veikto aprēķinu rezultātus apkopāju tabulā (skat. 2.tabulu) tālākai izvērtēšanai un secinājumu izdarīšanai.

2. tabula

**Visu trīs nodokļu režīmu apkopojums. Ieņēmumi, izdevumi nodokļu summas, EUR**

	IIN 10%	IIN 23%	UIN 15%
<b>Ieņēmumi</b>	<b>4800</b>	<b>4800</b>	<b>4800</b>
NĪN	40	40	300
Komunālie pakalpojumi	1200	1200	1200
Remonti 1/10	700	700	700
Uzkopšana 1/3	33	33	33
Izdevumi	1973	1973	2233
Attaisnotie Izdevumi	40	3723	3983
<b>Apliekamais ienākums</b>	<b>4840</b>	<b>1077</b>	<b>817</b>
Ienākuma nodoklis	476	248	123
<b>Kopējais nodokļu maksājums</b>	<b>516</b>	<b>288</b>	<b>423</b>

**Secinājumi**

Novērtējot iegūtos rezultātus (skat. 2.tabulu), un vērtējot tikai Ienākuma nodokļa apmēru, varētu rasties maldīgs priekšstats par Juridiskas personas dibināšanas lietderību šāda biznesa modeļa attīstīšanai. Tas noteikti būtu izskatāms atkārtoti un padziļinātāk pētot investīciju projektu, kurš būtu vismaz reizes 3 apjomīgāks. Manā situācijā, kad salīdzinu piemērā minēto projektu, jāsecina, ka juridiskas personas dibināšana nebūtu lietderīga. Jāņem vērā, ka veiktajos aprēķinos nav ņemti vērā Sociālā nodokļa maksājumi, kā arī ar dividendžu izmaksāšanu saistītā IIN 10% maksāšana. Modelētajai situācijai šis risinājums nav lietderīgs.

Izvērtējot kopējo nodokļu maksājumu, kurā ņemu vērā gan NĪN, gan attiecīgo ienākuma nodokli, jāsecina, ka pie šāda investīciju apjoma prātīgākais no variantiem ir izvēlēties reģistrēties kā saimnieciskās darbības veicējam un maksāt 23% IIN no ieņēmumu un izdevumu starpības. Te gan atslēgas nosacījums – īpašumu jāiegādājas pēc saimnieciskās darbības reģistrēšanas, lai uz izdevumiem varētu attiecināt arī paša īpašuma nolietojumu. Pretējā gadījumā, šis režīms nav interesants. Ja manis apskatītajā piemērā izmainītu nosacījumu un pieņemtu, ka īpašums ir iegādāts pirms reģistrēšanas kā saimnieciskās darbības veicējs, un IIN aprēķinā nevarētu ņemt vērā amortizāciju kā izdevumus palielinošu faktoru, Kopējais nodokļu maksājums izaugtu no piemērā aprēķinātajiem 288 EUR līdz 690 EUR, kas par 174 EUR, jeb 34% gadā pārsniegtu Kopējo nodokļu maksājuma apjomu režīmā IIN 10%.

Var secināt, ka īpašais nodokļu režīms IIN 10%, kas paredzēts neregistrējot saimniecisku darbību ir adekvāta izvēle situācijā, kad īpašums jau ir iegādāts, un to izīrē vai iznomā.

Ar šo pētījumu guvu apstiprinājumu, ka līdzšinējā pārlicība ir bijusi pamatota. Taču nākotnes darījumiem rūpīgi apsverama doma par saimnieciskās darbības reģistrēšanu. Jāvērtē, protams, arī citi šādas saimnieciskās darbības formas plusi un mīnusi. Nodokļu ziņā šis būtu pilnīgi pamatots solis.

### **Izmantotā literatūra**

1. <https://www.vid.gov.lv/lv/valsts-ienemumu-dienests-atgadina-ka-izirejot-vai-iznomajot-dzivokli-jamaksa-nodokli>, skatīts 27.03.2017
2. Likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli", Pieņemts 11.05.1993., Publicēts " Latvijas Vēstnesis", Nr. 32, 01.06.1993., Pēdējie grozījumi 12.10.2016
3. Likums "Par uzņēmumu ienākuma nodokli", Pieņemts 09.02.1995., Publicēts " Latvijas Vēstnesis", Nr. 32, 01.03.1995., Pēdējie grozījumi 10.12.2016
4. Likums "Par nekustamā īpašuma nodokli", Pieņemts 04.06.1997., Publicēts " Latvijas Vēstnesis", Nr. 145/147, 17.06.1997., Pēdējie grozījumi 29.12.2016.