



Valsts ieņēmumu  
dienests

Informatīvais materiāls

# Jautājumi un atbildes par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem



30.07.2020.

Saskaņā ar 2015.gada 30.novembra grozījumiem Pievienotās vērtības nodokļa likumā no 2016.gada 1.jūlija:

PVN ir jāpiemēro dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, kas sniegti iedzīvotājiem, un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību sniegtajiem dzīvojamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem to biedriem.

Līdz 2016.gada 30.jūnijam Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē minētie pakalpojumi bija ar PVN neapliekami darījumi.

### 1.jautājums

*Vai ir piemērojams PVN iedzīvotājiem sniegtajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem (turpmāk – pārvaldīšanas pakalpojumi), ja līgums par pārvaldīšanu tika noslēgts līdz 2016.gada 30.jūnijam?*

**Atbilde:**

*Līdz 2016.gada 30.jūnijam Pievienotās vērtības nodokļa likuma (turpmāk – likums) izpratnē minētie pakalpojumi bija ar PVN neapliekami darījumi. Savukārt no 2016.gada 1.jūlija PVN piemērošanas kārtība dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējiem un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrībām (turpmāk – mājas pārvaldnieks) tika būtiski mainīta, atceļot iepriekš noteiktos atbrīvojumus no nodokļa. Tādējādi iedzīvotājiem sniegtajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem no 2016.gada 1.jūlija ir piemērojams PVN.*

### 2.jautājums

*Vai ir piemērojams PVN īres pakalpojuma sniegšanai īrniekiem, ja pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īrniekiem rēķinus par dzīvojamo telpu īri izraksta mājas pārvaldnieks savā vārdā?*

**Atbilde:**

*Likuma izpratnē uzskatāms, ka mājas pārvaldnieks, iesaistoties īres pakalpojuma sniegšanā un savā vārdā izrakstot rēķinus par īri dzīvojamo telpu īrniekiem, pats sniedz šo pakalpojumu.*

*Ņemot vērā, ka likums neparedz aplikēt ar PVN iedzīvotājiem sniegtos pakalpojumus – dzīvojamo telpu īri (izņemot viesu izmitināšanas pakalpojumus viesu izmitināšanas mītnēs – viesnīcās, moteļos, viesu mājās, lauku tūrismam izmantojamās mājās, kempingos, tūristu mītnēs), tad mājas pārvaldnieka savā vārdā iedzīvotājiem sniegtajiem īres pakalpojumam piemērojams atbrīvojums no PVN.*

### 3.jautājums

*Mājas pārvaldnieks saskaņā ar noslēgto līgumu ar iedzīvotājiem pārvaldīšanas pakalpojumu sastāvā papildus iekļauj līdzekļus remontdarbiem, kas tiks segti no ikmēneša maksājumiem par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) pārvaldīšanu. Kā piemērojams PVN naudas līdzekļu uzkrājumiem nākamo periodu mājas plānotajiem un neplānotajiem remontdarbu izdevumiem?*

**Atbilde:**

*Iedzīvotāji iemaksas mājas uzkrājumu fondā var veikt gan plānotajiem remontdarbiem (t.i., esot zināmiem konkrētā līguma nosacījumiem attiecībā uz konkrēto darbu izpildi),*

gan neplānotiem remontdarbiem, ko nepieciešamības gadījumā dzīvojamai mājai veiks nākotnē.

Likuma izpratnē tas nozīmē, ka tiek veikti avansa maksājumi par vēlākā periodā saņemamiem pakalpojumiem.

Tātad, ja mājas pārvaldnieks pārvaldīšanas pakalpojumu sastāvā iekļauj līdzekļus remontdarbiem, kas tiks segti no iedzīvotāju ikmēneša maksājumiem par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) pārvaldīšanu, tie ir kvalificējami kā daļa no pārvaldīšanas pakalpojumu maksas, kurai PVN ir piemērojams vispārīgā kārtība, t.i., piemērojot nodokļa 21 procenta likmi.

---

#### 4.jautājums

---

Dzīvokļu īpašnieku biedrība ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējs. Pārvaldīšanas maksā ir iekļautas arī izmaksas mājas renovācijai (atjaunošanai), kuru plānots veikt nākamajā gadā. Vai PVN piemērošana iemaksām mājas remonta fondā mainīsies atkarībā no tā, kas būs renovācijas (atjaunošanas) veicējs, proti, mājas pārvaldnieks savā vārdā vai citas komercsabiedrības?

**Atbilde:**

Ievērojot, ka iemaksas plānotajai mājas renovācijai (atjaunošanai) ir iekļautas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksā, PVN ir piemērojams visai noteiktajai mājas pārvaldīšanas maksai neatkarīgi no tā, kas veiks plānoto mājas renovāciju (atjaunošanu).

---

#### 5.jautājums

---

Kā ir piemērojams PVN iemaksām uzkrājumiem mājas remonta fondā, ja iemaksas tiek veiktas atsevišķi un tās nav iekļautas ikmēneša maksājumos par pārvaldīšanu saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem?

**Atbilde:**

Šādā situācijā PVN piemērošana ir atkarīga no tā, kā vārdā mājas pārvaldnieks slēdz līgumus un darbojas saistībā ar pakalpojumiem, par kuriem norēķināšanās notiks, izmantojot uzkrātās iemaksas mājas remonta fondā.

---

#### 6.jautājums

---

Saskaņā ar iedzīvotāju kopsapulcē nolemto, mājas pārvaldnieks veiks plānotos mājas remontdarbus daļēji pats un daļēji piesaistot citus uzņēmumus, kā arī savā vārdā noslēgs līgumus ar remonta pakalpojumu sniedzējiem, kas ir reģistrēti PVN maksātāji. Vai atsevišķi veiktajām un pārvaldīšanas maksā neiekļautajām uzkrājumu iemaksām mājas remonta fondā ir piemērojams PVN?

**Atbilde:**

Minētajā gadījumā mājas pārvaldnieks likuma izpratnē būs uzskatāms par remonta pakalpojumu sniedzēju, kam savā vārdā būs jāizraksta nodokļa rēķins mājas iedzīvotājiem. Šādā gadījumā iemaksas uzkrājumu remonta fondā ir apliekamas ar PVN 21 procenta likmi kā avansa maksājumi par mājas pārvaldnieka nākotnē sniedzamiem remonta pakalpojumiem.

---

## 7.jautājums

---

Iemaksas uzkrājumiem mājas remonta fondā tiek veiktas atsevišķi un nav iekļautas pārvaldīšanas maksā. Plānotos remontdarbus saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem sniegs citi reģistrēti PVN maksātāji, kā arī līgumus mājas pārvaldnieks slēgs dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā. Vai šādā situācijā, kad mājas pārvaldnieks būs tikai pilnvarotā persona, atsevišķi veiktajām iemaksām ir piemērojams PVN?

**Atbilde:**

Šādā situācijā mājas pārvaldnieks attiecībā uz remonta pakalpojumu sniegšanu darbosies kā starpnieks un netiks uzskatīts par remonta pakalpojumu sniedzēju dzīvokļu īpašniekiem. Mājas pārvaldniekam, saņemot PVN rēķinus no citiem reģistrētiem PVN maksātājiem, remonta pakalpojumu kopējā summa būs jāsadala starp dzīvokļu īpašniekiem, nosūtot kompensācijas rēķinus. Tādējādi šādā situācijā maksājumiem mājas uzkrājumu remonta fondā PVN nav piemērojams.

---

## 8.jautājums

---

Lai īstenotu mājas renovācijas (atjaunošanas) darbus 2015.gadā, dzīvokļu īpašnieki, kopsapulcē nolēma, ka mājas pārvaldnieks kā aizņēmējs ņem bankā kredītu mājas remontam uz 12 gadiem. Kredīta līgumā aizņēmējs ir mājas pārvaldnieks, mērķis – konkrētās mājas renovācijas (atjaunošanas) darbi. Kā pareizi nodokļa rēķinā norādīt pārvaldīšanas maksā ietvertos ikmēneša kredīta maksājumus?

**Atbilde:**

Pēc ekonomiskās būtības dzīvojamās mājas renovācijas (atjaunošanas) pakalpojums ir vērtējams kā atsevišķi sniegts pakalpojums un nav uzskatāms par pārvaldīšanas pakalpojumu.

Ņemot vērā, ka par sniegto renovācijas (atjaunošanas) pakalpojumu PVN jau ir piemērots pakalpojuma saņemšanas brīdī, tad par patreizējiem dzīvojamās mājas (dzīvokļu) īpašnieku maksājumiem, kuri tiek veikti par jau uzņemtajām saistībām (kredīta maksājumiem par jau veiktajiem remonta darbiem) papildu PVN nav jāaprēķina.

Lai būtu iespējams pilnībā izprast veiktā darījuma būtību viens no risinājumiem, vērtējot konkrētu noslēgto līgumu nosacījumus un norēķinu kārtību, var būt iekasējamās maksas par veiktajiem renovācijas (atjaunošanas) pakalpojumiem nodalīšana no atlīdzības par pārvaldīšanas pakalpojumu.

---

## 9.jautājums

---

Dzīvokļa īpašnieki pilnvaro mājas kopīpašuma pārvaldītāju viņu vārdā slēgt līgumu par teritorijas uzkopšanu ar saimnieciskās darbības veicēju. Tā kā tas ir starpniecības pakalpojums, vai šis pakalpojums ir apliekams ar PVN?

**Atbilde:**

Ja mājas pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumu ar reģistrētu PVN maksātāju vai neregistrētu PVN maksātāju par pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, tas izraksta dzīvokļu īpašniekiem kompensācijas rēķinu, pamatojoties uz saņemto PVN rēķinu vai avansa PVN rēķinu vai neregistrēta PVN maksātāja izrakstītu rēķinu, papildus neaprēķinot PVN. Šādos gadījumos mājas pārvaldnieks izraksta PVN rēķinu un saņem atlīdzību tikai par savu "kasiera funkciju" veikšanu, ja tāda noteikta.

---



## 10.jautājums

---

*Kā piemērojams PVN būvniecības remontdarbiem dzīvojamās mājās, ja tiek noslēgti divpusējie līgumi (mājas pārvaldnieks un remontdarbu veicējs) un trīspusējie līgumi (mājas pārvaldnieks, remontdarbu veicējs un dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarots pārstāvis)? Mājas pārvaldnieks samazina izveidoto iedzīvotāju uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam tikai par remontdarbu veicēja izsniegtajā PVN rēķinā norādīto summu?*

**Atbilde:**

*Likuma 142.pantā noteikta īpašs PVN piemērošanas režīms, ko drīkst piemērot tikai reģistrēti PVN maksātāji.*

*PVN saņemtajiem būvniecības pakalpojumiem piemērojams atkarībā no tā, vai mājas pārvaldnieks līgumu ar būvnieku slēdz savā vārdā vai kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona.*

*Ja mājas pārvaldnieks – reģistrēts PVN maksātājs – būvniecības līgumu noslēdz savā vārdā, tas ir uzskatāms par būvniecības pakalpojuma saņēmēju un tālāko sniedzēju dzīvokļu īpašniekiem. Šādā gadījumā mājas pārvaldnieks saskaņā ar likuma 142.pantu aprēķina PVN par saņemto pakalpojumu un vienlaikus tam ir tiesības atskaitīt aprēķināto PVN summu kā priekšnodokli. PVN rēķinu par sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem izraksta savā vārdā.*

*Ja mājas pārvaldnieks būvniecības līgumu noslēdz kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona, saņemtajam būvniecības pakalpojumam nav piemērojams īpašais PVN piemērošanas režīms. Tas nozīmē, ka pakalpojumam PVN ir piemērojams vispārīgajā maksāšanas kārtībā. Tātad, šādā gadījumā mājas pārvaldniekam, saņemot no būvniecības pakalpojuma sniedzēja PVN rēķinu, nav tiesības tajā norādīto PVN summu atskaitīt kā priekšnodokli. Mājas pārvaldnieks būvniecības pakalpojuma izmaksas sadala uz visiem dzīvojamās mājas īpašniekiem atbilstoši ar tiem noslēgtā līguma nosacījumiem.*

---

## 11.jautājums

---

*Kāda ir PVN piemērošanas kārtība pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu un tiek veikti atbilstoši pašvaldības sniegtajam deleģējumam?*

**Atbilde:**

*Ievērojot likuma 3.panta astotajā daļā noteikto, pildot Valsts pārvaldes iekārtas likumā noteiktos deleģēšanas uzdevumus, tiem likuma normas nav piemērojamas, proti, sniegtie pakalpojumi, kas saistīti ar nekustamo īpašumu, nav jāapliek ar PVN, kā arī pakalpojumu sniedzējam nav tiesību atskaitīt priekšnodokli par iegādātajām precēm un saņemtajiem pakalpojumiem (būvmateriāliem, remonta pakalpojumiem u.c.), jo tie ir izmantoti valsts izpildvaras uzdevumu veikšanai, nevis ar PVN apliekamo darījumu nodrošināšanai.*

*Vēršam uzmanību, ka pašvaldībai ir jāsniedz deleģējums tās uzdevumu pildīšanai, ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likuma V nodaļā noteiktos nosacījumus. Pretējā gadījumā likuma 3.panta astotā daļa nav piemērojama pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu.*