



Valsts ieņēmumu  
dienests

Metodiskais materiāls

# Par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem



05.10.2020.

## PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

Saskaņā ar 2015.gada 18.decembra 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.

Tādējādi 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.

Tātad mājas pārvaldniekam, kurš ir **reģistrēts PVN maksātājs**, ir pienākums par savā vārdā sniegtajiem dzīvojamās mājas **pārvaldīšanas pakalpojumiem** izrakstīt nodokļa rēķinu iedzīvotājiem savā vārdā, piemērojot PVN **21 % apmērā**.



Vienlaikus mājas pārvaldniekam ir tiesības samazināt valsts budžetā maksājamo PVN, par atskaitāmā priekšnodokļa daļu, kas ir saistīta ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanu.

Mājas pārvaldnieks, kurš ir **reģistrēts PVN maksātājs**, par pakalpojumiem, **kuros tas darbojas kā starpnieks** starp faktiskajiem preču piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem un patērētājiem (iedzīvotājiem vai juridiskām personām), izraksta nodokļa rēķinu savā vārdā, piemērojot 21 % nodokļa likmi, **tikai par savu sniegto starpniecības (kasiera) pakalpojumu** (ja tam ir noteikta atlīdzība).

Starpnieka izrakstītajā rēķinā ir jānorāda precīza informācija par citu nodokļa maksātāju sniegtajiem pakalpojumiem (piemēram, kanalizācijas vai sadzīves atkritumu izvešanu) un piegādātajām precēm (piemēram, ūdens, siltumenerģijas piegādi), kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.



Mājas pārvaldniekam, kurš **nav reģistrēts kā PVN maksātājs** un sniedz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumus vai saņem atlīdzību par starpniecības pakalpojumiem, neatkarīgi no tā juridiskās formas (piemēram, biedrība, kooperatīvā sabiedrība, pašvaldības kapitālsabiedrība, fiziskā persona u.c.) ir pienākums nodrošināt tā ar PVN apliekamo darījumu kopējās vērtības uzskaiti un reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā PVN maksātājam, pārsniedzot ar PVN apliekamo darījumu robežvērtību 40 000 euro.

### 1.piemērs

*Dzīvokļu kooperatīvā sabiedrība "Mārīte" sniedz tikai dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus. Kopējā sniegto pakalpojumu vērtība 2019.gada sākumā iepriekšējo 12 mēnešu periodā ir sasniegusi 46 000 euro.*

*Ievērojot, ka no 2016.gada 1.jūlija minētie pakalpojumi ir ar PVN apliekami darījumi, dzīvokļu kooperatīvajai sabiedrībai no minētā datuma ir jāuzskaita tās sniegto pakalpojumu vērtība un jāreģistrējas Valsts ieņēmumu dienesta PVN maksātāju reģistrā, kad pakalpojumu kopējā vērtība iepriekšējo 12 mēnešu periodā pārsniedz ar PVN apliekamo darījumu robežvērtību. Sniegtajiem pakalpojumiem pēc reģistrācijas jāpiemēro PVN.*

## PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas pakalpojuma cenu veido pakalpojuma tiešās izmaksas, pakalpojuma netiešās izmaksas un atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā tāmē nav ietverta kā atsevišķa pozīcija.<sup>1</sup> Pārvaldnieks tāmē ietver minēto noteikumu 1.pielikumā norādīto informāciju, tai skaitā maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver: obligātos izdevumus, maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā, maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi.

Ņemot vērā minēto, plānojot nepieciešamos remontdarbus nākamajiem periodiem, pārvaldnieks pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā var **iekļaut arī plānoto remontdarbu izmaksas.**

Tātad, iemaksas uzkrājumu remonta fondā faktiski ir veicamas tikai par remontdarbiem, ko nepieciešamības gadījumā dzīvojamai mājai veiks nākotnē. Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē tas nozīmē, ka tiek veikti **avansa maksājumi** par vēlākā periodā saņemamiem pakalpojumiem. Turklāt iedzīvotāji iemaksas uzkrājumu fondā var veikt gan plānotiem remontdarbiem, gan neplānotiem remontdarbiem. Abos gadījumos, ja mājas pārvaldnieks saskaņā ar noslēgtiem līgumiem dzīvojamo māju **uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sastāvā** papildus iekļauj **līdzekļus remontdarbiem**, kurus tas veiks vai nu savā vārdā vai citi komersanti savā vārdā, tie ir kvalificējami kā daļa no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu maksas, kas apliekama ar PVN 21 % apmērā.

### 2.piemērs

*Dzīvokļu īpašnieki sapulcē ar mājas pārvaldnieku vienojas, ka papildus kopējai apsaimniekošanas ikmēneša maksai 0,50 euro/m<sup>2</sup> maksājamas arī papildu iemaksas rezerves fondā tikai remontdarbiem 0,21 euro par vienu kvadrātmetru. Līdz ar to kopējā apsaimniekošanas ikmēneša maksa par vienu m<sup>2</sup> turpmāk būs 0,71 euro. Vienošanās paredz, ka paredzētos remontdarbus veiks vai nu mājas pārvaldnieks pats savā vārdā vai citi komersanti savā vārdā.*

*Minētajai apsaimniekošanas ikmēneša maksai piemērojams PVN, vienlaikus ievērojot mājas pārvaldnieka radušās tiesības atskaitīt priekšnodokli par sniegtajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem.*

Ja **iemaksas uzkrājumu remonta fondā tiek veiktas atsevišķi** un tās nav iekļautas ikmēneša maksājumos par dzīvojamās mājas (dzīvokļa) pārvaldīšanu saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, **PVN piemērošana ir atkarīga no tā, kā mājas pārvaldnieks slēdz līgumus** un darbojas saistībā ar pakalpojumiem, par kuriem norēķināšanās notiks, izmantojot uzkrātās iemaksas remonta fondā:

- ja mājas pārvaldnieks **remonta pakalpojumus sniedz pats** vai daļēji pats un daļēji, piesaistot citus uzņēmumus, un savā vārdā noslēdz līgumus ar remonta pakalpojumu sniedzējiem, kas ir reģistrēti PVN maksātāji, tas Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē ir uzskatāms par remonta pakalpojumu sniedzēju, kam savā vārdā jāizraksta nodokļa rēķins iedzīvotājiem. Šādā gadījumā iemaksas uzkrājumu remonta fondā **ir apliekamas ar PVN 21 % likmi kā avansa maksājumi** par mājas pārvaldnieka nākotnē sniedzamiem remonta pakalpojumiem;

<sup>1</sup> Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 2. un 4.punkts

## PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

- ja mājas pārvaldnieks **remonta pakalpojumus pats nesniedz**, bet saskaņā ar noslēgtiem līgumiem starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā pērk tos no citiem uzņēmumiem, kas ir reģistrēti PVN maksātāji, tad mājas pārvaldnieks attiecībā uz remonta pakalpojumu sniegšanu darbojas kā starpnieks un netiek uzskatīts par remonta pakalpojumu sniedzēju dzīvokļu īpašniekiem. Mājas pārvaldniekam, saņemot nodokļa rēķinus no citiem reģistrētiem PVN maksātājiem, kopējā summa (ar PVN) ir jāsadala dzīvokļu īpašniekiem, **nosūtot kompensācijas rēķinus**. Šādā gadījumā maksājumiem uzkrājumu remonta fondā PVN nav piemērojams.

### 3.piemērs

---

*Savstarpēji noslēgtajā apsaimniekošanas līgumā starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem nav paredzēts apsaimniekošanas maksā iekļaut dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas uzkrājumu fonda veidošanai. Gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir nolēmusi iekasēt atsevišķu uzkrājumu fondu mājas remontiem un mājas pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumu par plānotajiem mājas remonta darbiem ar PVN maksātāju SIA "Rūķis", tad šādiem iedzīvotāju maksājumiem uzkrājumu fondā nav piemērojams PVN, jo mājas pārvaldnieks netiks uzskatīts par remonta pakalpojumu sniedzēju iedzīvotājiem.*

---

### 4.piemērs

---

*Dzīvojamā mājā atrodas 10 vienādas platības dzīvokļi, no kuriem trīs pieder reģistrētiem PVN maksātājiem, kas tajos veic ar PVN apliekamus darījumus. Iemaksas uzkrājumiem remonta fondā 10 euro mēnesī plus PVN par katru dzīvokli tiek veidotas, piemērojot PVN, jo par plānoto remonta pakalpojumu mājas pārvaldnieks slēgs līgumu ar remonta pakalpojumu veicēju savā vārdā. Remonta izmaksas ir 1000 euro plus 210 euro PVN. Līdz remonta pakalpojumu pabeigšanai remonta fondā bija uzkrāti 900 euro plus 189 euro PVN (gan vispārīgā, gan Pievienotās vērtības nodokļa likuma 142.pantā minētajā režīmā (reversā)).*

**Mājas pārvaldnieks** saņemto remonta pakalpojumu no remonta pakalpojuma veicēja, kas ir reģistrēts PVN maksātājs, deklarē Pievienotās vērtības nodokļa likuma 142.pantā minētajā režīmā (reversā) un tālāk izraksta PVN rēķinus dzīvokļu īpašniekiem tikai par starpību starp remonta pakalpojuma vērtību un jau uzkrātajām iemaksām remontā fondā (avansiem):

- septiņu dzīvokļu īpašniekiem – 10 euro plus 2,10 euro PVN katram;
- triju dzīvokļu īpašniekiem – 10 euro ar norādi "nodokļa apgrieztā maksāšana" katram. Šo triju dzīvokļu īpašnieki aprēķina PVN 2,10 euro apmērā un deklarē to savās PVN deklarācijās reversajā kārtībā.

*Ja mājas pārvaldnieks, iekasējot uzkrājumus remonta fondā un slēdzot līgumu ar remonta pakalpojumu veicēju, būtu darbojies kā starpnieks (dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis/pilnvarotā persona), tad līdz remonta pakalpojumu pabeigšanas remonta fondā uzkrājumi būtu izveidoti tikai 900 euro bez PVN, jo tie netiktu uzskatīti par saņemto remonta pakalpojumu avansu.*

*Remonta pakalpojumu veicējs, kas ir reģistrēts PVN maksātājs, sniegtajam remonta pakalpojumam šādā gadījumā piemērotu PVN 21 % likmi, jo tā sniegtā pakalpojuma saņēmējs nebūtu mājas pārvaldnieks, bet gan dzīvokļu īpašnieku kopība. Savukārt mājas pārvaldnieks tālāk izrakstītu kompensācijas rēķinu katram dzīvokļa īpašniekam 121 euro apmērā, norādot apmaksai tikai 10,21 euro.*

---

Lai 4.piemērā esošie triju dzīvokļu īpašnieki, kas ir reģistrēti PVN maksātāji, minētā piemēra otrajā situācijā nezaudētu PVN atskaitāmā priekšnodokļa veidā, puses var

## PVN piemērošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem

vienoties, ka mājas pārvaldnieks, veidojot uzkrājumus remonta fondā un slēdzot līgumu ar remonta pakalpojumu veicēju, attiecībā uz šiem triju dzīvokļu īpašniekiem darbosies savā vārdā.



**Valsts ieņēmumu dienests aicina gan mājas pārvaldniekus, gan iedzīvotājus ar pienācīgu rūpību sekot līdzi tam, kā tiek slēgti līgumi saistībā ar mājas uzkrājumu remonta fonda izveidošanu un līdzekļu izlietojumu, jo tas, tiešā veidā ietekmē nodokļa rēķinu izrakstīšanas kārtību un PVN piemērošanu maksājumiem mājas remonta uzkrājumu fondā.**