



Valsts ieņēmumu
dienests

Metodiskais materiāls

NODOKĻI NO DZĪVOKĻA IZĪRĒŠANAS VAI IZNOMĀŠANAS IENĀKUMIEM



24.10.2022.

Saturs

1.	Reģistrācija VID Elektroniskās deklarēšanas sistēmā (EDS).....	3
2.	Nodokļi no saimnieciskās darbības ienākuma	4
2.1.	Grāmatvedības kārtošana	4
2.2.	Ienākuma nodokļa aprēķināšana un maksāšana	5
2.3.	Valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu aprēķināšana un maksāšana .	9
3.	Paziņotā saimnieciskā darbība	11
4.	Mikrouzņēmumu nodoklis	12
5.	Pievienotās vērtības nodokļa piemērošana.....	13
	Pielikums "Saistošie normatīvie akti"	16

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

Metodiskā materiāla mērķis ir palīdzēt cilvēkam, kas plāno sākt dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu, izvēlēties atbilstošāko nodokļu maksāšanas režīmu.

Fiziskajai personai, kas plāno izīrēt vai iznomāt dzīvokli, vispirms ir jāizvēlas viens no iespējamiem nodokļu režīmiem:

- **nodokļi no saimnieciskās darbības ienākuma vispārējā kārtībā;**
- **paziņotā saimnieciskā darbība;**
- **mikrouzņēmumu nodoklis.**

1. Reģistrācija VID Elektroniskās deklarēšanas sistēmā (EDS)

Izvēloties vienu no nodokļu režīmiem pēc veiksmīgas identificēšanās ar Jūsu internetbankas datiem nokļūsiat Elektroniskās deklarēšanas sistēmā.

Reģistrē saimniecisko darbību VID	Paziņo VID par saimnieciskās darbības neregistrēšanu	Mikrouzņēmumu nodokļa maksātājs
Reģistrējas VID pirms saimnieciskās darbības uzsākšanas	Informē VID piecu darba dienu laikā no īres līguma noslēgšanas brīža	Reģistrējas VID pirms saimnieciskās darbības uzsākšanas, vienlaikus ar reģistrācijas iesniegumu izvēlas maksāt mikrouzņēmumu nodokļi vai, ja maina nodokļa maksāšanas režīmu, izvēloties maksāt mikrouzņēmumu nodokļi, sniedz pieteikumu VID līdz iepriekšējā gada 15. decembrim
Iesniedz VID:		
Aizpilda EDS nodokļu maksātāja reģistrācijas veidlapu	Aizpilda EDS nodokļu maksātāja reģistrācijas veidlapu un pievieno īres, nomas līguma kopiju.	Aizpilda EDS nodokļu maksātāja reģistrācijas veidlapu atzīmējot, ka maksās mikrouzņēmumu nodokli.



Izvēloties paziņot VID par saimnieciskās darbības neregistrēšanu: izvēlas sadaļu <Dokumenti>, uzklikšķina uz loga <No veidlapas>, atver dokumentu grupu <Nodokļu maksātāju reģistrācijas un datu izmaiņu veidlapas>, izvēlas dokumentu <nodokļu maksātāja (fiziskas personas) reģistrācija>, izvēlas reģistrācijas veidu <Paziņotās saimnieciskās darbības veicējs>, apstiprina nospiežot logu <reģistrēties>, atveras dokuments <nodokļu maksātāja (fiziskas personas) reģistrācija>. Aizpildot to, norāda darbības periodu, no kura datuma līdz kuram datumam tiek izīrēts vai iznomāts dzīvoklis, un pievieno īres vai nomas līguma kopiju.

2. Nodokļi no saimnieciskās darbības ienākuma

2.1. Grāmatvedības kārtošana

Dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja pienākums ir kārtot grāmatvedības uzskaiti. Grāmatvedības uzskaiti **kārto vienkāršā ieraksta sistēmā:**

- ieņēmumus uzskaita pēc kases principa – ieņēmumus tad, kad tie ir saņemti, bet izdevumus – tad, kad tie ir izdarīti;
- saimnieciskās darbības ieņēmumus un ar to gūšanu saistītos izdevumus ieraksta iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksātāja žurnālā.



Grāmatvedības kārtošana vienkāršā ieraksta sistēmā nosaka Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumi Nr. 188 "Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā".

Saimnieciskās darbības ieņēmumus un ar to gūšanu saistītos izdevumus reģistrē (ieraksta) saimnieciskās darbības ieņēmumu un izdevumu uzskaites žurnālā (turpmāk – žurnāls).

1. piemērs

Fiziskā persona ir reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja. Darbības veids – namīpašuma izīrēšana. Noslēgts dzīvokļa īres līgums. Līgumā noteikts, ka īrniekam jāiemaksā drošības nauda 500 euro. Saimnieciskās darbības veicējs kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā. Saimnieciskās darbības veicējs 202x. gada 5. janvārī saņem no īrnieka drošības naudu 500 euro. Iekārto analītisko uzskaites reģistru. Beidzoties īres līguma termiņam, saskaņā ar līguma nosacījumiem saimnieciskās darbības veicējs 202x. gada 31. decembrī atmaksā īrniekam drošības naudu pilnā apmērā, proti, 500 euro. Saņemto un atgriezto drošības naudu žurnālā uzrāda šādi:

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

Ieraksta		Saimnieciskā darījuma apraksts	Analītiskās uzskaites reģistra numurs vai nosaukums	Kredītiestāžu konti, euro		Ieņēmumi, euro	Izdevumi, euro
kārtas numurs	datums			saņemts	izsniegts		
1	2	5	6	9	10	17	23
5.	05.01.2x.	Saņemta drošības nauda	3	500		500	
53.	31.12.2x.	Atmaksā drošības naudu	3		500		500



Ja drošības nauda netiek atgriezta īrniekam, bet saimnieciskās darbības veicējs to izmanto īres, nomas vai citu izdevumu segšanai, vai tā tiek atgriezta tikai daļēji, tad šādā gadījumā drošības nauda ir pārceļama uz žurnāla 14. ailī "Ieņēmumi no citiem saimnieciskās darbības veidiem" un 20. ailī "Izdevumi, kas saistīti ar citiem saimnieciskās darbības veidiem, iekļaujami pilnā apmērā" (slēdzot attiecīgo analītisko reģistru).

Sīkāka informācija sniegta Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk – VID) tīmekļa vietnē www.vid.gov.lv sadaļā "Uzņēmumiem" – "Grāmatvedības organizēšana" – "Informatīvie un metodiskie materiāli" – "Grāmatvedības organizēšana"

Dzīvokļa izīrētājs **var** kārtot grāmatvedības uzskaiti divkāršā ieraksta sistēmā:

- saimnieciskos darījumus grāmatvedības reģistros atspoguļo pēc uzkrāšanas principa – darījumus un notikumus norāda periodā, kad tie notiek, neatkarīgi no tā, kad tiek veikti norēķini;
- sagatavo bilanci un ieņēmumu un izdevumu pārskatu.



Grāmatvedības kārtošanu divkāršā ieraksta sistēmā nosaka Ministru kabineta 2007. gada 8. maija noteikumi Nr. 301 "Noteikumi par individuālo komersantu finanšu pārskatiem".

2.2. Ienākuma nodokļa aprēķināšana un maksāšana



Ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliekamo ienākumu no saimnieciskās darbības aprēķina kā saimnieciskās darbības ieņēmumu un ar to gūšanu saistīto izdevumu starpību.

Ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas, kas jāuzskaita saimnieciskās darbības veicēja grāmatvedībā:

- īres vai nomas maksa;

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

- ģrnieka vai nomnieka veiktie nodokļu maksājumi, kas saistīti ar izīrēto vai iznomāto dzīvokļa īpašumu;
- ģrnieka vai nomnieka veiktā nomas maksa par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- ģrnieka vai nomnieka veiktie maksājumi dzīvokļa īpašniekam par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu (piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu);
- ģrnieka vai nomnieka veiktie maksājumi dzīvokļa īpašniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- citi ieņēmumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas.



Ieņēmumi, kas nav attiecināmi uz ienākuma nodokļa aprēķināšanu, ir:

- dzīvokļa ģrnieka vai nomnieka veiktie apsaimniekošanas un komunālie maksājumi komunālo pakalpojumu sniedzējiem (ieņēmumos neuzrāda);
- dzīvokļa ģrnieka vai nomnieka veiktie apsaimniekošanas un komunālie maksājumi dzīvokļa īpašniekam, kurus dzīvokļa īpašnieks pilnā apmērā pārskaita pakalpojumu sniedzējiem (starpniecības maksājumi).



Par dzīvokļa **īpašnieka ieņēmumiem uzskata ģrnieka (nomnieka) veiktos** nekustamā īpašuma **nodokļa maksājumus** neatkarīgi no tā, vai šos maksājumus veic dzīvokļa īpašniekam, pašvaldībai vai namu apsaimniekotājam.

Izdevumi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas, kas jāuzskaita saimnieciskās darbības veicēja grāmatvedībā:

- dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie maksājumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie nodokļu maksājumi, kas saistīti ar izīrēto vai iznomāto dzīvokļa īpašumu;
- dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktā nomas maksa par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie maksājumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu (piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu).



Dzīvokļa izīrētāja vai iznomātāja (dzīvokļa īpašnieka) veiktie maksājumi par pakalpojumiem (starpniecības maksājumi), kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu (piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu), ir izdevumi, kas nav attiecināmi uz ienākuma nodokļa aprēķināšanu.

2. piemērs

Dzīvokļa īres līgumā noteikts, ka dzīvokļa ģrnieks uz dzīvokļa īpašnieka līgumā norādīto bankas kontu ik mēnesi veic maksājumus par ģri, komunālajiem pakalpojumiem un maksājumiem, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Dzīvokļa īpašnieka ieņēmumos neieskaita ģrnieka veiktos maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

apsaimniekošanu, konkrēto komunālo pakalpojumu sniegšanu, jo dzīvokļa īpašnieks veikto īrnieka maksu pilnā apmērā pārskaita dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un konkrēto komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Iekasētos dzīvokļu īrnieku maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem un komunālo pakalpojumu sniedzējiem samaksātos komunālos maksājumus dzīvokļa īpašnieks žurnālā norāda 17. ailē "Ieņēmumi, kas nav attiecināmi uz ienākuma nodokļa aprēķināšanu" un attiecīgi 23. ailē "Izdevumi, kas nav attiecināmi uz ienākuma nodokļa aprēķināšanu".

3. piemērs

Dzīvokļa īres līgumā noteikts, ka dzīvokļa īrnieks dzīvokļa īpašniekam ik mēnesi maksā īri, taču maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem un maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, veic dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un konkrēto komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Tā kā maksājumus dzīvojamās mājas apsaimniekotājam un komunālo pakalpojumu sniedzējiem veic īrnieks, dzīvokļa īpašnieks šos maksājumus nevar attiecināt uz izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu. Attiecīgi žurnālā neatspoguļo ne ieņēmumus, ne izdevumus.

Citi izdevumi, kas ekonomiski saistīti ar ieņēmumu gūšanu no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas, tostarp izdevumi, kas saistīti ar saimnieciskās darbības sākšanu.

4. piemērs

Dzīvokļa īpašnieks, kas ir veicis izīrētajā dzīvoklī kosmētisko remontu, remonta izdevumus, ja tie ir pamatoti ar izdevumus apliecinošiem dokumentiem, var attiecināt uz izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļa izīrēšanu.

Dzīvokļa un citu pamatlīdzekļu nolietojumu aprēķina saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.⁵ pantu un Ministru kabineta noteikumos paredzēto kārtību¹. Dzīvokļa izīrētājam vai iznomātājam pamatlīdzeklis ir nekustamas vai kustamas mantas vienības, kuras paredzētas izīrēšanai vai iznomāšanai un kuru derīgās lietošanas laiks ir ilgāks par gadu un sākotnējā vērtība lielāka par 1000 euro.

Lai aprēķinātu nolietojumu **pamatlīdzekļiem, kas iegādāti līdz 2017. gada 31. decembrim**, var izvēlēties vienu no šīm aprēķina metodēm, kuru nebūs tiesību turpmāk mainīt:

¹ Ministru kabineta 2010. gada 21. septembra noteikumi Nr. 899 "Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība".

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

- 1) pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķinā piemēro nolietojuma likmi divkārtšā apmērā, t. i., aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 10 % (pamatlikmi 5 % x 2), pārējiem pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 40 % (pamatlikmi 20 % x 2);
- 2) pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķinā nepiemēro nolietojuma likmei noteikto divkārtšo apmēru un koeficientu, t. i., aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 5 %, pārējiem pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 20 %.

Lai attiecībā uz **pamatlīdzekļiem, kas iegādāti no 2018. gada 1. janvāra**, aprēķinātu saimnieciskās darbības apliekamo ienākumu, pamatlīdzekļu nolietojuma norakstīšanai izmanto vienu no šīm metodēm, kuru būs tiesības mainīt ne biežāk kā vienu reizi 10 gadus:

- 1) pamatlīdzekļu nolietojumu taksācijas periodā nosaka procentos, t. i., aprēķinot dzīvokļa nolietojumu, piemēro nolietojuma likmi 5 %, pārējiem pamatlīdzekļiem, piemēram, mēbelēm, piemēro nolietojuma likmi 20 %;
- 3) pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku nosaka gadus, t. i., dzīvokļa lietošanas laiks ir 35 gadi, pārējo pamatlīdzekļu lietošanas laiks – 5 gadi.

5. piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2019. gada septembrī. Dzīvokļa kā pamatlīdzekļa atlikusī vērtība (sākotnējā vērtība), ko izmanto nolietojuma aprēķinā, ir 25 200 euro, pamatlīdzekļa nolietojuma norakstīšanai izmanto degresīvo metodi (nosaka pamatlīdzekļu taksācijas perioda nolietojumu procentos).

Dzīvokļa nolietojums par visu 2019. gadu ir 1260 euro (25 200 euro x 5 %).

Ņemot vērā, ka taksācijas periods ir īsāks par 12 mēnešiem (saimnieciskā darbība sāka septembrī), aprēķināto 2019. gada nolietojumu reizina ar koeficientu 0,333, kuru nosaka, mēnešu skaitu taksācijas periodā dalot ar 12 ($4/12 = 0,333$). Pamatlīdzekļa nolietojuma koriģētā summa par 2019. gadu ir 419,58 euro ($1260 \times 0,333$).

6. piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2019. gada septembrī. Dzīvokļa kā pamatlīdzekļa atlikusī vērtība (sākotnējā vērtība), ko izmanto nolietojuma aprēķinā, ir 25 200 euro, pamatlīdzekļa nolietojuma norakstīšanai piemēro lineāro metodi (nosaka pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku gadus).

Dzīvokļa nolietojums par 2019. gadu ir 720 euro ($25\ 200/35$ gadi).

Tā kā saimnieciskā darbība sāka septembrī, tad aprēķināto 2019. gada nolietojumu reizina ar koeficientu 0,333, kuru nosaka, mēnešu skaitu taksācijas periodā dalot ar 12 ($4/12 = 0,333$), tādējādi pamatlīdzekļa nolietojuma koriģētā summa par 2019. gadu ir 239,76 euro ($720 \times 0,333$).

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

Ja saimniecisko darbību veic visu gadu, pamatlīdzekļa nolietojumu iedzīvotāju ienākuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām aprēķina par visu gadu neatkarīgi no pamatlīdzekļa iegādes vai izveidošanas datuma.

7. piemērs

Persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja 2017. gada 2. janvārī. 2020. gada martā, lai labiekārtotu izīrēto dzīvokli, persona iegādājās virtuves iekārtu par 1200 euro.

Virtuves iekārtas nolietojums, ko persona varēs attiecināt uz saimnieciskās darbības izdevumiem par 2020. gadu, būs 240,00 euro (1200 euro x 20 %= 240 euro).

Iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmes, kas jāmaksā no gada apliekamā ienākuma:

- 20 procenti – gada ienākumam līdz 20 004 euro;
- 23 procenti – gada ienākuma daļai, kas pārsniedz 20 004 euro, bet nepārsniedz 78 100 euro;
- 31 procenti – gada ienākuma daļai, kas pārsniedz 78 100 euro.

Fiziskā persona, kas reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja un maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli no saimnieciskās darbības ienākumiem vispārējā kārtībā, iesniedz VID gada ienākumu deklarāciju taksācijas gadam sekojošā gadā no 1. marta līdz 1. jūlijam vai, ja ienākumi pārsniedz 78 100 euro (2021.gadā- 62 800 euro), – no 1. aprīļa līdz 1. jūlijam.



Gada ienākumu deklarācijas veidlapa un tās aizpildīšanas kārtība ir noteikta Ministru kabineta 2018. gada 30. oktobra noteikumos Nr. 662 "Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību".



Avansa maksājumus no saimnieciskās darbības ienākuma iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksātājs neveic par 2022. gadu. Iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksātājs iedzīvotāju ienākuma nodokļa avansa maksājumus no saimnieciskās darbības ienākuma par 2022. gadu var veikt labprātīgi.

2.3. Valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu aprēķināšana un maksāšana

Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs, kas VID ir reģistrējies kā saimnieciskās darbības veicējs, veic kā pašnodarbināta persona.

Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic, ja ienākums mēnesī sasniedz Ministru kabineta noteikto valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objekta minimālo apmēru (Ministru kabineta noteiktais minimālais iemaksu objekts 2022. gadā ir 500 euro mēnesī). Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic no brīvi izraudzītas summas, bet ne mazāk kā no 500 euro.

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas neveic, ja dzīvokļa:



- izīrētājs vai iznomātājs ir sasniedzis vecumu, kas dod tiesības saņemt valsts vecuma pensiju;
- izīrētājam vai iznomātājam ir piešķirta valsts vecuma pensija (tostarp priekšlaicīgi);
- izīrētājs vai iznomātājs ir I vai II grupas invalīds;
- izīrētājam vai iznomātājam pastāvīgā dzīvesvieta nav Latvijas Republikā.

Ja pašnodarbinātas personas ienākumi mēnesī sasniedz vai pārsniedz minimālās algas apmēru (2022. gadā 500 *euro*), papildus obligātajām iemaksām reizi ceturksnī ir jāveic obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai vismaz 10 procentu apmērā no brīvi izraudzīto obligāto iemaksu objekta un faktisko ienākumu starpības.



Ienākumi 500 euro un vairāk	Ienākumi mazāk par 500 euro
Līdzšinējā kārtība + iemaksas pensiju apdrošināšanai (10 % no brīvi izraudzīto obligāto iemaksu objekta un faktisko ienākumu starpības)	Obligātās iemaksas pensiju apdrošināšanai 10 % no faktiskajiem ienākumiem

Valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu likme pašnodarbinātai personai, kas nodarbojas ar dzīvokļa izīrēšanu vai iznomāšanu, ir 26,59 % no valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objekta.

Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas veic un VID iesniedz ziņojumu par veiktajām valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām attiecīgā ceturkšņa mēnešos reizi ceturksnī – līdz 17. aprīlim, 17. jūlijam, 17. oktobrim un 17. janvārim – par iepriekšējo kalendāra ceturksni.



Ziņojuma par veiktajām valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām veidlapa noteikta Ministru kabineta 2010. gada 7. septembra noteikumu Nr. 827 "Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veicēju reģistrāciju un ziņojumiem par valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām un iedzīvotāju ienākuma nodokli" 4. pielikumā.

3. Paziņotā saimnieciskā darbība

Fiziskajai personai, kas izmanto tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicēja, ir pienākums piecu darbdienu laikā no īres vai nomas līguma noslēgšanas dienas informēt par to VID.

Ja fiziskā persona ir izmantojusi tiesības neregistrēties VID kā saimnieciskās darbības veicēja, tai ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliek šā metodiskā materiāla 1.2. apakšnodaļā minētos ieņēmumus un tā **nav tiesīga piemērot** šā metodiskā materiāla 1.2.apakšnodaļā minētos **izdevumus**, izņemot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par attiecīgo nekustamo īpašumu.

Iedzīvotāju ienākuma nodokļa **likme ir 10 %**.

Ja fiziskā persona neregistrējas VID kā saimnieciskās darbības veicēja, tā **neuzskaita** saimnieciskās darbības **izdevumus**.

Saimnieciskās darbības ieņēmumus, kas ir minēti šā metodiskā materiāla 1.2. apakšnodaļā, **uzskaita hronoloģiskā secībā ieņēmumu uzskaites reģistrā**, kurā norāda:

- ieraksta kārtas numuru un datumu;
- attaisnojuma dokumenta numuru un datumu;
- darījuma dalībnieku (fiziskās personas vārdu un uzvārdu, juridiskās personas nosaukumu) un darījuma aprakstu; - darījuma summu.



Fiziskā persona saimnieciskās darbības ieņēmumus var neuzskaitīt ieņēmumu uzskaites reģistrā, ja saimnieciskās darbības ieņēmumi ir gūti tikai bezskaidras naudas veidā.

Ja dzīvokli iznomā juridiskai vai fiziskai personai, kas reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja:	Ja dzīvokli izīrē fiziskai personai, kas nav reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja:
Nodokļa likme 10 %	Nodokļa likme 10 %
Iedzīvotāju ienākuma nodokli ietur un valsts budžetā iemaksā ienākuma (nomas maksas) izmaksātājs. Gada ienākuma deklarāciju iznomātājs var nesniegt.	Iedzīvotāju ienākuma nodokli maksā izīrētājs, iesniedzot VID gada ienākumu deklarāciju taksācijas gadam sekojošā gadā no 1. marta līdz 1. jūnijam vai 1. jūlijam. Ienākumu norāda deklarācijas D1 ¹ pielikumā.

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

<p>Aizpildot gada ienākumu deklarāciju, ieturēto nodokli D1¹ pielikumā norāda kā avansā samaksāto nodokli (pamatojoties uz iesniegtajiem paziņojumiem par fiziskām personām izmaksātajām summām, deklarācijā nodoklis tiek norādīts automātiski).</p> <p>Iznomātājam ir tiesības papildus kā izdevumus, kas saistīti ar ienākuma gūšanu, norādīt samaksāto nekustamā īpašuma nodokļa summu, kas ir dokumentāri apliecināti izdevumi.</p>	<p>Deklarācijas D1¹ pielikumu aizpilda šādi: -</p> <p>1. ailē "Ienākumu gūšanas vieta un veids" norāda taksācijas gadā gūto ar nodokli apliekamo ienākumu gūšanas vietu un veidu;</p> <p>- 2. ailē "Bruto ieņēmumi" norāda naudas izteiksmē taksācijas gadā gūtos ar nodokli apliekamos ienākumus; - 5. ailē "Izdevumi, kas saistīti ar ienākumu gūšanu" norāda samaksāto nekustamā īpašuma nodokļa summu, kas ir dokumentāri apliecināti izdevumi;</p>
	<p>- 6. ailē "Apliekamie ienākumi" norāda apliekamos ienākumus, ko aprēķina, no bruto ieņēmumiem (2. aile) atņemot izdevumus, kas saistīti ar ienākumu gūšanu (5. aile);</p> <p>- 7. ailē "Nodokļa likme" norāda 10 %;</p> <p>- 8. ailē "Aprēķinātais nodoklis" norāda nodokļa summu, ko aprēķina, apliekamos ienākumus (6. aile) reizinot ar nodokļa likmi (7. aile);</p> <p>- 9. ailē "Maksājamais vai pārmaksātais nodoklis" norāda iedzīvotāju ienākuma nodokli, ko nosaka no aprēķinātā nodokļa (8. aile).</p>

Dzīvokļa izīrētājs vai iznomātājs, kas ir izmantojis tiesības neregistrēties VID kā saimnieciskās darbības veicējs, no ienākuma, kas gūts izīrēšanas vai iznomāšanas rezultātā, **neveic valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.**



Ja fiziskā persona, iznomājot dzīvojamo platību, saskaņā ar likumu "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" nav reģistrējusies VID kā saimnieciskās darbības veicēja, tai saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma prasībām ir jāuzskaita sniegto nomas pakalpojumu vērtība. Ja minēto pakalpojumu vērtība jebkuru 12 mēnešu laikā pārsniedz 40 000 euro, fiziskajai personai ir jāreģistrējas VID pievienotās vērtības nodokļa maksātāju reģistrā.



Juridiskajai personai vai fiziskajai personai, kura reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicēja, pārskaitot nomas maksu fiziskajai personai – pievienotās vērtības nodokļa maksātājai, kas VID ir paziņojusi par neregistrētu saimniecisko darbību, – ir jāietur un jāpārskaita budžetā iedzīvotāju ienākuma nodoklis no visas nomas maksas (t. sk. pievienotās vērtības nodokļa summas).

4. Mikrouzņēmumu nodoklis

Grāmatvedības kārtošānu vienkāršā ieraksta sistēmā nosaka Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumi Nr. 188 "Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā”.

Persona, kas ir mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja, ierakstiem izmanto mikrouzņēmumu nodokļa maksātāja žurnālu.

Mikrouzņēmumu nodokļa maksātājs piemēro šādas mikrouzņēmumu nodokļa likmes:

- apgrozījumam līdz 25 000 *euro* gadā — 25 procentus;
- apgrozījuma daļai, kas pārsniedz 25 000 *euro* gadā, — 40 procentus.



Maksājot mikrouzņēmumu nodokli, uz valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām attiecinā **80 % no mikrouzņēmumu nodokļa**, tādējādi tās ir mazākas nekā tad, ja tiktu veiktas vispārējā kārtībā kā pašnodarbinātai personai, piemērojot 26,59 % likmi valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu objektam. **Tas ietekmē valsts sociālās apdrošināšanas pakalpojumu apmēru.**

Mikrouzņēmumu nodokļa maksātājs nav tiesīgs piemērot diferencēto neapliekamo minimumu, atvieglojumus, attaisnotos izdevumus par izglītību un saņemtajiem ārstnieciskajiem pakalpojumiem, kā arī veiktos maksājumus privātajos pensiju fondos un apdrošināšanas prēmiju maksājumus par periodu, kad tas maksā mikrouzņēmumu nodokli.

Mikrouzņēmumu nodokli maksā četras reizes gadā līdz ceturksnim sekojošā mēneša divdesmit trešajam datumam, t. i., līdz 23. aprīlim, 23. jūlijam, 23. oktobrim un 23. janvārim. Līdz ceturksnim sekojošā mēneša piecpadsmitajam datumam, t. i., līdz 15. aprīlim, 15. jūlijam, 15. oktobrim un 15. janvārim, iesniedz mikrouzņēmumu nodokļa deklarāciju.

5. Pievienotās vērtības nodokļa piemērošana

Pakalpojuma sniegšana par atlīdzību, veicot saimniecisko darbību, ir darījums, kam piemērojamas Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas.

Izīrējot vai iznomājot dzīvokli (dzīvojamo telpu) par atlīdzību, tiek veikta saimnieciskā darbība Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē. Atbilstoši darījuma ekonomiskajai būtībai sniegtais pakalpojums ir apliekams ar pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) vai arī Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktajā kārtībā PVN tam netiek piemērots kā ar PVN neapliekamam darījumam.

Sniegtajā pakalpojuma vērtībā ietilpst visas izmaksas, kā arī visi saskaņā ar normatīvajiem aktiem par šā pakalpojuma sniegšanu maksājamie nodokļi (tostarp arī pašvaldības noteiktā nekustamā īpašuma nodokļa summa), nodevas un citi obligātie maksājumi, izņemot PVN.

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

PVN piemērošana sniegtajiem pakalpojumiem ir atkarīga no darījuma veida – īres vai nomas. Ja dzīvoklis ir iznomāts un tā īpašnieks ir reģistrēts PVN maksātājs, tad nomas maksai ir jāpiemēro PVN standartlikme 21% apmērā.

Ja dzīvoklis ir izīrēts īrniekam – fiziskai personai, kura dzīvojamās telpas un palīgtelpas izmanto tikai kā dzīvojamo platību, tad šāds darījums ir atbrīvots no PVN kā ar PVN neapliekamam darījums un noteiktajai īres maksai PVN nepiemēro.²

Tā kā īres maksai PVN netiek piemērots kā ar PVN neapliekamam darījumam, dzīvokļa īpašniekam nav jāreģistrējas kā PVN maksātājam arī gadījumā, ja, veicot šos darījumus, ir pārsniegts Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktais PVN apliekamo darījumu reģistrācijas sliekšnis, proti, 40 000 euro.

Dzīvokļa iznomāšana ir pakalpojums, par kuru jāaprēķina un jāmaksā PVN, ja dzīvokļa īpašnieks ir reģistrēts PVN maksātājs vai tā ir persona (piemēram, nerezidents), kurai pirms nomas pakalpojuma sniegšanas Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktajā kārtībā ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā.

8. piemērs

Dzīvokļa īpašnieks – trešās valsts fiziskā persona, kas savā mītnes valstī veic saimniecisko darbību, ir noslēgusi nomas līgumu ar komersantu, kuram Latvijā nav piešķirts individuālais PVN identifikācijas numurs.

Sniedzot nekustamā īpašuma nomas pakalpojumu Latvijas Republikas teritorijā, dzīvokļa īpašnieks veiks ar PVN apliekamu darījumu. Līdz ar to tam pirms šī pakalpojuma sniegšanas ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā un sniegtajai pakalpojuma vērtībai, kurā iekļautas visas izmaksas, kas saistītas ar šā pakalpojuma sniegšanu, jāpiemēro PVN standartlikme 21 procenta apmērā.

9. piemērs

Dzīvokļa īpašnieks – Latvijas fiziskā persona, ir noslēgusi dzīvokļa nomas līgumu ar fizisko personu, kura nomātās telpas izmantos savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Sniegtais nomas pakalpojums ir ar PVN apliekams darījums, kura vērtībai piemēro PVN standartlikmi 21 procenta apmērā. Nomas pakalpojuma vērtībā dzīvokļa īpašnieks iekļauj visas izmaksas, kas saistītas ar šā pakalpojuma sniegšanu, tostarp arī pašvaldības noteikto nekustamā īpašuma nodokļa summu.

² Izņemot viesu izmitināšanas pakalpojumus viesu izmitināšanas mītnēs – viesnīcās, moteļos, viesu mājās, lauku tūrismam izmantojamās mājās, kempingos, tūristu mītnēs.

Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem

Personai³, kas iznomā dzīvokli, jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā, ja tās veikto ar PVN apliekamo darījumu kopējā vērtība iepriekšējo 12 mēnešu laikā ir pārsniegusi 40 000 euro. Dzīvokļa īpašnieks var izvēlēties reģistrēties VID PVN maksātāju reģistrā arī pirms noteiktā reģistrācijas sliekšņa sasniegšanas.

10. piemērs

Dzīvokļa īpašnieks – trešās valsts fiziskā persona, kas savā rezidences valstī neveic saimniecisko darbību, ir noslēgusi dzīvokļa nomas līgumu ar fizisko personu, kura nomātās telpas izmantos savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Dzīvokļa īpašnieks, sniedzot nekustamā īpašuma nomas pakalpojumu Latvijas Republikas teritorijā, veiks ar PVN apliekamu darījumu.

Tā kā trešo valstu personas, kas šajās trešajās valstīs neveic saimniecisko darbību, nav uzskatāmas par trešo valstu nodokļa maksātājiem, dzīvokļa īpašniekam kā Latvijas nodokļa maksātājam ir tiesības neregistrēties VID PVN maksātāju reģistrā, līdz brīdim, kamēr tā Latvijas teritorijā veikto ar PVN apliekamo darījumu kopējā vērtība iepriekšējo 12 mēnešu laikā nepārsniegs 40 000 euro vai nebūs veikti darījumu, pirms kuru veikšanas ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā.

Trešās valsts fiziskai personai, reģistrējot saimniecisko darbību Latvijā, VID jāuzrāda dokumenti, kas apliecina, ka tā neveic nekādu saimniecisko darbību savas rezidences valstī, tātad nav uzskatāms par trešās valsts nodokļa maksātāju.



Vēršam uzmanību, ka dzīvokļa īpašniekam pastāvīgi ir jāseko līdzi veikto nomas pakalpojumu kopējam apjomam, lai laikus reģistrētos VID PVN maksātāju reģistrā.

Ja dzīvokļa īpašniekam ir pārsniegts Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktais reģistrācijas sliekšnis, proti, 40 000 euro, tam ir jāreģistrējas VID PVN maksātāju reģistrā ne vēlāk kā līdz tā mēneša piecpadsmitajam datumam, kas seko mēnesim, kurā minētais reģistrācijas sliekšnis ir pārsniegts.

Lai reģistrētos VID PVN maksātāju reģistrā, dzīvokļa īpašniekam jāiesniedz VID reģistrācijas iesniegums.⁴ Iesniegumu var iesniegt arī elektroniski, izmantojot drošu elektronisko parakstu vai Elektroniskās deklarēšanas sistēmu.

Sīkāka informācija par reģistrēšanās kārtību PVN maksātāju reģistrā ir atrodama VID tīmekļa vietnē www.vid.gov.lv sadaļā "Pievienotās vērtības nodoklis" <https://www.vid.gov.lv/lv/node/40>.

³ Tai skaitā citas dalībvalsts un trešās valsts fiziskai personai, kura nav saimnieciskās darbības veicēja savā rezidences valstī

⁴ Ministru kabineta 2013. gada 3. janvāra noteikumu Nr. 17 "Pievienotās vērtības nodokļa likuma normu piemērošanas kārtība un atsevišķas prasības pievienotās vērtības nodokļa maksāšanai un administrēšanai" 2. pielikums.

Pielikums "Saistošie normatīvie akti"

[Likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli"](#).

[Likums "Par valsts sociālo apdrošināšanu"](#).

[Mikrouzņēmumu nodokļa likums.](#)

[Pievienotās vērtības nodokļa likums.](#)

Ministru kabineta 2010. gada 21. septembra noteikumi Nr. 899 "[Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība"](#)".

Ministru kabineta 2012. gada 21. augusta noteikumi Nr. 662 "[Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību"](#)".

Ministru kabineta 2021. gada 17. augusta noteikumi Nr. 555 "[Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto un brīvprātīgo iemaksu objekta minimālo un maksimālo apmēru "](#)".

Ministru kabineta 2010. gada 7. septembra noteikumi Nr. 827 "[Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu veicēju reģistrāciju un ziņojumiem par valsts sociālās apdrošināšanas obligātajām iemaksām un iedzīvotāju ienākuma nodokli"](#)".

Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumi Nr. 188 "[Kārtība, kādā individuālie komersanti, individuālie uzņēmumi, zemnieku un zvejnieku saimniecības, citas fiziskās personas, kas veic saimniecisko darbību, kārtu grāmatvedību vienkāršā ieraksta sistēmā"](#)".

Ministru kabineta 2007. gada 8. maija noteikumi Nr. 301 "[Noteikumi par individuālo komersantu finanšu pārskatiem"](#)".

Ministru kabineta 2013. gada 3. janvāra noteikumi Nr. 17 "[Pievienotās vērtības nodokļa likuma normu piemērošanas kārtība un atsevišķas prasības pievienotās vērtības nodokļa maksāšanai un administrēšanai"](#)".

Valsts ieņēmumu dienests

Materiāls sagatavots: 23.03.2014.

Materiāls pēdējo reizi aktualizēts: 24.10.2022.

Atsauksmes par materiāla kvalitāti vai priekšlikumus tā uzlabojumiem priecāsimies saņemt [Elektroniskās deklarēšanas sistēmas](#) sadaļā "Sarakste ar VID"