

## Ienākumi no cirsmas pārdošanas. Kā šie darījumi jānorāda grāmatvedībā?

Linda Puriņa, SIA "Latvijas Lauku konsultāciju un izglītības centrs", Grāmatvedības un finanšu nodaļas vadītāja

2024.gada martā zemnieku saimniecība, pievienotās vērtības nodokļa maksātāja, no fiziskas personas iegādājās nekustamo īpašumu – lauksaimniecības zemi ar visām tiesībām un piederumiem, tostarp nekustamajā īpašumā augošu mežu.

2025.gada jūnijā zemnieku saimniecība pārdeva lauksaimniecības zemi, savukārt augustā noslēdza cirsmas pirkuma līgumu. Kā šie darījumi jānorāda grāmatvedībā? Vai darījumi jānorāda PVN deklarācijas 49.ailē "Ar PVN neapliekamie darījumi"? Kurā brīdī tie jānorāda PVN deklarācijā – parakstot nekustamā īpašuma līgumu pie notāra, ierakstot jauno īpašnieku zemesgrāmatā vai kad nauda saņemta bankas kontā?

### PVN piemērošana

Saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma (PVN likums) [52.panta](#) 1.daļas 24.punktu lauksaimniecības zemes pārdošana ir ar pievienotās vērtības nodokli (PVN) neapliekams darījums. Zemes pārdošanas darījumu norāda PVN deklarācijas 49.rindā. Ja vien par pārdošanas darījumu nav saņemts avanss, pārdošanas darījumu PVN deklarācijā norāda brīdī, kad zemesgrāmatā ir ierakstīts jaunais īpašnieks.

Ja tiek veikti gan ar PVN apliekami, gan neapliekami darījumi, jāpārlicinās, ka priekšnodoklis tiek atskaitīts pareizi. Priekšnodokli drīkst atskaitīt tikai par apliekamiem darījumiem. PVN likuma [98.panta](#) 1.daļa nosaka, ka *PVN maksātājs priekšnodokļa atskaitīšanas vajadzībām nodrošina atsevišķu to preču un pakalpojumu uzskaiti, kas izmantoti tikai tādu darījumu nodrošināšanai, kas dod tiesības atskaitīt priekšnodokli, vai tikai tādu darījumu nodrošināšanai, kas nedod tiesības atskaitīt*

*priekšnodokli.* Ja atsevišķu uzskaiti nav iespējams nodrošināt, tad tiek aprēķināta apliekamo un neapliekamo darījumu proporcija, pēc kuras atskaita priekšnodokli.

Ja nenodrošina atsevišķu uzskaiti, tad atbilstoši PVN likuma [98.panta](#) 7.daļai proporciju apliekamajiem un neapliekamajiem darījumiem aprēķina arī par gadu un veic priekšnodokļa korekciju arī pēc šī aprēķina. Tomēr nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā parasti ir iespējams nodrošināt atsevišķu uzskaiti. Attiecīgi kā priekšnodokli neatskaita tās summas, kas attiecas tieši uz nekustamā īpašuma atsavināšanu (piemēram, PVN par notāra pakalpojumiem).

Cirsmas pārdošanas darījumam piemēro PVN likuma [141.pantu](#) – ja pircējs ir PVN maksātājs, šim darījumam piemēro apgriezto PVN maksāšanas kārtību. Savukārt, ja cirsmas pircējs nav PVN maksātājs, tad cirsmas pārdošanai piemēro parasto kārtību, aprēķinot PVN 21% apmērā.

### **Darījums grāmatvedībā**

Ja zemnieku saimniecība (ZS) sagatavo gada pārskatu, tad no pamatlīdzekļu sastāva jāizslēdz pārdotā zemesgabala vērtība, un peļņas vai zaudējumu aprēķinā jānorāda lauksaimniecības zemes pārdošanas darījuma rezultāts:

- peļņa jānorāda postenī “Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi”;
- zaudējumi jānorāda postenī “Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas”.

Ja, iegādājoties īpašumu, atsevišķi uzskaitē ir nodalīta meža audzes vērtība un meža zemes vērtība, tad, pārdodot cirsmu, grāmatvedībā ir jāsamazina meža audzes vērtība atbilstoši izcirstajam apjomam. Par to, kā pirkuma vērtību sadalīt starp mežaudzi un zemi zem mežaudzes, ir skaidrots Ministru kabineta noteikumu Nr.775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu

likuma piemērošanas noteikumi” [139.punktā](#) – ja pirkuma līgumā mežaudzes novērtējums un meža zemes novērtējums nav norādīts atsevišķi, bet ir tikai darījuma kopsumma, tad to var sadalīt minētajās divās daļās, pamatojoties uz zemesgabala kadastrālo vērtību, ar kuru fiziski saistīta mežaudze, un mežaudzes vērtību, kura noteikta, ievērojot prasības, kas ietvertas normatīvajos aktos par mežaudzes novērtēšanas kārtību. Tomēr šī norma neuzliek par obligātu pienākumu pirkuma vērtību sadalīt starp zemi un mežaudzi. Ja viss meža īpašums ir uzskaitīts kopā, neizdalot atsevišķi meža zemes un audzes vērtību, tad gūtos ieņēmumus no mežaudzes atsavināšanas norāda postenī “Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi”.

Ja ZS ir iedzīvotāju ienākuma nodokļa (IIN) maksātāja, tad, pārdodot zemes gabalu, ieņēmumi no iegādātās zemes kopā ar meža audzi ir uzskaitīti pamatlīdzekļu sastāvā. Likuma “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” [11.6.panta](#) 1.daļā ir noteikts, ka gadījumos, kad tiek atsavināts nekustamais īpašums, ko izmanto kā saimnieciskās darbības pamatlīdzekli, ieņēmumus no atsavināšanas (tostarp pārdošanas) ņem vērā, nosakot saimnieciskās darbības ienākumu. Tātad jāaprēķina rezultāts no zemes pārdošanas darījuma.

Ienākumam no lauksaimniecības zemes pārdošanas likumā ir īpaša kārtība. Ja lauksaimniecības zemes pircējs ir lauksaimnieks vai arī Latvijas Zemes fonds, tad šādu ienākumu ar IIN neapliek. Savukārt ienākums no lauksaimniecības zemes pārdošanas uzskatāms par ienākumu no citiem saimnieciskās darbības veidiem, ja lauksaimniecības zemes pircējs nav Zemes fonds vai arī neatbilst šiem nosacījumiem:

- ZS īpašnieks ir reģistrēts Uzņēmumu reģistrā kā komercsabiedrība, individuālais komersants vai zemnieku saimniecība, vai Valsts ieņēmumu dienestā – kā saimnieciskās darbības veicējs;

- vismaz vienā taksācijas periodā no pēdējiem trim pirmstaksācijas periodiem vairāk nekā pusi no pircēja saimnieciskās darbības ieņēmumiem, bet ne mazāk kā 3000 eiro gadā, veido ieņēmumi no lauksaimnieciskās darbības vai arī šī persona saņem valsts vai Eiropas Savienības atbalsta maksājumus lauksaimniecībai un lauku attīstībai kā jaunais lauksaimnieks.

Pārdodot cirsmu, darījumi grāmatvedībā jānorāda kā ieņēmumi no citiem saimnieciskās darbības veidiem.