

Vai zemes un ēkas vērtība jānosaka atsevišķi, iegādājoties īpašumu?

Anna Jesemčika, Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte, Finanšu un Grāmatvedības institūta viesdocente, zvērināta revidente

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību iegādājās īpašumu, kas sastāv no dzīvokļa un zemes domājamās daļas. Vai īpašuma iegādes izmaksās jāiekļauj notāra pakalpojumi, zemes nodoklis un valsts nodeva? Vai nolietojuma aprēķinā atsevišķi izdala zemes un ēkas vērtību?

Pamatlīdzekļa atzīšana

Lai atzītu pamatlīdzekļus bilancē ir jāizpilda kritēriji, kas noteikti Ministru kabineta noteikumu Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" 64.1.apakšpunktā, proti, *sabiedrība pamatlīdzekli atzīst tajā datumā, kurā tā ir pārņēmusi visus ar īpašuma tiesībām vai finanšu nomas līgumā paredzētajām tiesībām saistītos riskus un tiesības uz varbūtējiem ieguvumiem no attiecīgās lietas vai lietu kopuma, ja šajā datumā sabiedrībai ir iespējams noteikt pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību. Nekustamā īpašuma objektu var atzīt par pamatlīdzekli pirms tā ierakstīšanas zemesgrāmatā. Tātad par pamatlīdzekļu atzīšanas brīdi tiek uzskatīts visu ar to saistīto risku un gūstamo labumu pārņemšanas brīdis.*

Par pamatlīdzekļu objektu uzskata katru atsevišķu kustamu vai nekustamu ķermenisku lietu. Savukārt, pamatlīdzekļu sadalījums tiek veikts kategorijās, kas definētas kā līdzīga veida un uzņēmumā līdzīgi lietotu aktīvu grupas, piemēram, zemesgabali, ēkas un būves, tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas, kuģi, transportlīdzekļi, mēbeles un aprīkojums, biroja iekārtas. Šeit svarīgi norādīt, ka zemes gabalus, ēkas un inženierbūves grāmatvedībā uzskaita atsevišķi arī tad, ja tie iegādāti kopā.

Vērtības noteikšana

Parasti nekustamā īpašuma pirkuma līgumā nav norādīts cenas sadalījums ēkai un zemei. Tāpēc, lai iegrāmatotu darījumu, jāpieņem lēmums, kā sadalīt iegādātā īpašuma pirkuma summu. Parasti praksē lieto zemes kadastrālo vērtību vai kopējo pirkuma summu, kas sadalīta proporcionāli. Var lietot arī eksperta vērtējumu, tomēr arī vērtēšanas metodikā paredzēts nekustamo īpašumu vērtēt kopumā, ēku no zemes atsevišķi nenodalot, līdz ar to šajā gadījumā ekspertam nepieciešama īpaša pieeja vērtēšanas procesam.

Pamatlīdzekļi novērtē atbilstoši tā sākotnējai vērtībai, kas sastāv no pirkšanas cenas un izdevumiem, kas radušies līdz tā nodošanai ekspluatācijā, kā arī muitas un citiem nekompensējamiem nodokļiem. Savukārt pamatlīdzekļa iegādes vērtībā neiekļauj jaunas ražotnes atvēršanas izmaksas, jauna produkta vai pakalpojuma ieviešanas izmaksas, administratīvās un citas vispārīgās netiešās izmaksas.

Ja datumā, kurā sabiedrība ir kļuvusi par attiecīgās lietas īpašnieci, tai nav iespējams noteikt pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību, sabiedrība pamatlīdzekļi atzīst vēlāk – tajā datumā, kad šo vērtību ir iespējams noteikt. Līdz brīdim, kamēr nav zināma pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība un tas tiek veidots, visas tā sākotnējā vērtībā iekļaujamās izmaksas uzskaita kontā "Pamatlīdzekļu izveidošana". Šajā kontā grāmato arī ar pamatlīdzekļa izveidošanu saistītās izmaksas, piemēram, par notāra pakalpojumiem, valsts nodevu. Šo izmaksu sastāvā neatzīst iespējamās izmaksas, kas saistītas ar pamatlīdzekļa uzturēšanu. Zemes nodoklis ir jāmaksā katru gadu, attiecīgo summu iekļaujot ikgadējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nedrīkst aizmirst Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 23.panta 2.daļā noteikto, ka zemes lietderīgās lietošanas laiks nav ierobežots, tāpēc tai netiek aprēķināts nolietojums kā citiem pamatlīdzekļiem, piemēram, dzīvoklim. Iegrāmatojot nekustamo īpašumu, kas sastāv no dzīvokļa un no zemes, to vajadzētu sadalīt pa sastāvdaļām, zemi un dzīvokli uzskaitot atsevišķi.

Grāmatvedim un sabiedrības vadībai jāizvērtē tas, cik būtiska ir konkrētā posteņa ietekme, cik sarežģīta ir pamatlīdzekļu uzskaitē visā sabiedrības saimnieciskajā

darbībā un kāda ir tā attiecība pret citiem posteņiem kopumā. Svarīga ir metode, kas tiek izmantota pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķinam, kā arī tas, kāds lietderīgās lietošanas laiks tiek noteikts konkrētai pamatlīdzekļu kategorijai. Tieši no tā ir atkarīgs sabiedrības peļņas vai zaudējumu aprēķins. Pamatlīdzekļu korekta uzskaitē grāmatvedībā dod arī priekšrocības, vēlāk aprēķinot dažādus finanšu rādītājus, kas var veicināt kredītu izsniegšanu vai investoru piesaisti.