

## GRĀMATVEDĪBA / PAMATLĪDZEKĻI

Kā uzskaitīt apsaimniekošanas izdevumus par iznomājamām telpām?



20. janvāris, 2016 / Ilga Matule, SIA "Leinonen Audit" izpilddirektore, zvērināta revidente

<http://www.ifinances.lv/raksti/gramatvediba/pamatlidzekli/ka-uzskaitit-apsaimniekosanas-izdevumus-par-iznomajamam-telpam>

**Tirdzniecības uzņēmumam pieder vairākas veikalu telpas. Viena no telpām (esam pārreģistrējuši Valsts ieņēmumu dienestā (VID) un pašvaldībā kā iznomājamās telpas) kopš septembra netiek lietota. Īrnieks atbrīvoja telpas, bet jaunu īrnieku mums tā arī nav izdevies atrast. Kā pareizi uzskaitīt izdevumus (apsaimniekošana, maksa par siltumenerģiju) par šīm telpām, kuri mums ir obligāti jāmaksā? Telpas ir daudzdzīvokļu mājā, kurai nav nodrošināta atsevišķa siltuma uzskaitē. Vai drīkstam tos grāmatot kā saimnieciskās darbības izdevumus un pievienotās vērtības nodokli (PVN) - kā priekšnodokli? Un kā ar ēkas amortizāciju? To var uzskatīt par saimnieciskās darbības vai arī ar ražošanu nesaistītiem izdevumiem, kuriem, aprēķinot uzņēmumu ienākuma nodokli, jāpiemēro koeficients 1,5?**

## Atbild Ilga Matule:

Cik noprotams no uzdotā jautājuma, viens no uzņēmuma saimnieciskās darbības veidiem ir veikala telpu iznomāšana. Līdz pārskata gada septembrim telpas tika iznomātas, pēc tam telpu nomnieks lauza līgumu, un pagaidām jaunu nomnieku nav izdevies atrast. Tas nozīmē, ka no uzņēmuma neatkarīgu apstākļu dēļ telpas uz laiku, kamēr nav atrasts jauns nomnieks, netiek aktīvi izmantotas un atrodas īslaicīgā dīkstāvē. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka izdevumi, kas saistīti ar šo telpu uzturēšanu pašreizējā stāvoklī, būtu ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi un no tiem nevarētu atskaitīt PVN priekšnodokli. Tomēr būtu jābūt pierādāmam, ka nomnieks dīkstāvē esošajām telpām tiek aktīvi meklēts. Kā pierādījumi tam varētu kalpot regulāri sludinājumi presē, līgums ar nekustamā īpašuma brokeri, sarakste ar potenciālajiem nomniekiem u.tml. Taču, ja tomēr ilgstoši neizdodas atrast jaunu nomnieku, būtu ieteicams prasīt VID uzziņu par to, kā rīkoties šādā situācijā.

Ja pamatlīdzeklim ir dīkstāve un tam nepastāv tehniskā un morālā novecošanās, tad drīkst pieņemt lēmumu pamatlīdzeklim finanšu grāmatvedībā nerēķināt nolietojumu, līdz periodam, kad pamatlīdzeklim vērtība sistemātiski samazinās tā lietderīgās lietošanas laikā. Šajā gadījumā telpām, visticamāk, pastāv tehniskā novecošanās, neatkarīgi, vai tās tiek lietotas, vai nē, tāpēc nav pamata finanšu grāmatvedībā pārtraukt rēķināt nolietojumu.

Likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" (likums pr UIN) [13.panta](#) 1.daļas 2.a.punkts nosaka, ka pamatlīdzekļu uzskaiti nolietojuma aprēķinam pamatlīdzekļiem, kas saimnieciskajā darbībā netiek izmantoti vai tiek izmantoti tikai daļēji, kārtoti par katru pamatlīdzekli atsevišķi.

Ministru Kabineta noteikumu Nr.556 "Likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" normu piemērošanas noteikumi" [95.punkts](#) nosaka, ka ja pamatlīdzeklis netiek izmantots saimnieciskajā darbībā, to nedrīkst iekļaut nevienā no likuma par UIN [13.panta](#) 1.daļas 1.punktā minētajām pamatlīdzekļu kategorijām, tādējādi tas netiek iekļauts nolietojuma aprēķinā saskaņā ar šo pantu.

Līdz ar to pamatlīdzekļiem, kas netiek izmantoti saimnieciskajā darbībā, nolietojumu nodokļu vajadzībām nedrīkst aprēķināt. Dotajā situācijā, kad telpas netiek izmantotas uz to brīdi, kamēr tiek meklēts jauns nomnieks, var uzskatīt, ka telpas tiek izmantotas saimnieciskajā darbībā, un nodokļu nolietojumu tām var turpināt rēķināt.