



Kas ir kapitāla pieauguma nodoklis nekustamā īpašuma darījumā?

Kapitāla pieaugums ir **peļņa**, ko saņem, pārdodot nekustamo īpašumu. No kapitāla pieauguma jāmaksā iedzīvotāju ienākuma nodoklis.

Avots: VID



Kāda ir kapitāla pieauguma nodokļa likme?

No 2025. gada 1. janvāra iedzīvotāju ienākuma nodoklis par ienākumiem no kapitāla pieauguma ir **25,5 %**



Kā aprēķina peļņu no NĪ darījuma?

Kapitāla pieaugums ir **peļņa**, ko aprēķina, no pārdošanas cenas atņemot iegādes vērtību un ieguldījumus, kas veikti kapitāla aktīvā tā turēšanas laikā.

$$\text{Peļņa} = \text{Pārdošanas cena} - \text{Iegādes vērtība un ieguldījumi}$$



Kad nav jāmaksā iedzīvotāju ienākuma nodoklis no kapitāla pieauguma?

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis nav jāmaksā, ja ienākums tiek gūts, pārdodot nekustamo īpašumu, kas:

A

īpašumā ir vairāk nekā 60 mēn. (kopš tā reģistrācijas zemesgrāmatā) un pēdējo 60 mēn. laikā līdz nekustamā īpašuma pārdošanas līguma noslēgšanas dienai vismaz 12 mēn. pēc kārtas bija deklarētā dzīvesvieta (kas nav deklarēta kā maksātāja papildu adrese);



B

īpašumā ir ilgāk par 60 mēn. (kopš reģistrācijas zemesgrāmatā) un pēdējo 60 mēn. laikā līdz tā pārdošanai bija vienīgs īpašums, kas reģistrēts zemesgrāmatā;



C

ir vienīgs zemesgrāmatā reģistrētais nekustamais īpašums un gūtais ienākums 12 mēn. laikā pirms vai pēc tā pārdošanas tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā;



D

radies saistībā ar mantas sadali laulības šķiršanas gadījumā, ja vismaz 12 mēn. pēc kārtas līdz pārdošanas līguma noslēgšanas dienai ir bijis abu laulāto deklarētā dzīvesvieta (kas nav deklarēta kā papildu adrese);



E

un citos likumā noteiktajos gadījumos.



Kapitāla pieauguma nodokļa aprēķina piemērs

- NĪ iepriekš nopirkts par 100 000 eiro.
- Neīstenojas neviens no likumā noteiktajiem gadījumiem, kad nav jāmaksā kapitāla pieauguma nodoklis.
- Tagad NĪ pārdots par 125 000 eiro.
- Starpība starp iegādes un pārdošanas cenu ir 25 000 (peļņa).
- Aprēķināto peļņu apliek ar nodokli 25,5 %.
- Kapitāla pieauguma nodoklis šajā darījumā ir 6 370 eiro.