

6 straipsnis PAJAMOS IŠ NEKILNOJAMOJO TURTO

Bendras komentaras

1. Šis straipsnis paskirsto pajamų, kurias vienos Susitariančios Valstybės rezidentai – fiziniai ir juridiniai asmenys – gauna iš kitoje Susitariančioje Valstybėje esančio nekilnojamojo turto, apmokestinimo teises tarp Susitariančiųjų Valstybių, tačiau nenustato, kaip tos pajamos turi būti apmokestintos.

2. Straipsnio nuostatos nekeičia ir neapriboja vidaus įstatyme nustatyto mokesčio, taikomo pajamoms, gautoms iš nekilnojamojo turto, tarifo ir apmokestinimo būdo. Todėl Susitariančioji Valstybė, kuriai suteikta teisė apmokestinti iš joje esančio nekilnojamojo turto kitos Susitariančios Valstybės rezidento gautas pajamas, apmokestindama tas pajamas, taiko savo vidaus teisės aktų nuostatas.

3. ***Pastaba.*** Jeigu asmuo gauna pajamų iš nekilnojamojo turto, kuris yra jo rezidavimo valstybėje arba trečiojoje valstybėje, tai taikomos 7 straipsnio (Komerčinės-ūkinės veiklos pelnas) arba 21 straipsnio (Kitos pajamos) nuostatos.

1 pavyzdys

Vokietijos įmonė vykdo veiklą Lietuvoje per nuolatinę buveinę. Ši Vokietijos įmonės nuolatinė buveinė Lietuvoje, vykdydama savo veiklą, naudoja Vokietijos įmonei priklausančius prekių sandėlius, esančius Latvijoje. Dalį prekių sandėlių patalpų Vokietijos įmonė yra išnuomojusi įmonei - Lietuvos rezidentei. Kadangi Vokietijos įmonė iš Lietuvos įmonės gauna nuomos pajamas iš nekilnojamojo turto, kuris yra trečiojoje valstybėje, t. y. Latvijoje, tai šiuo atveju taikomos, ne Sutarties 6 straipsnio, o 7 straipsnio (Komerčinės-ūkinės veiklos pelnas) nuostatos.

2 pavyzdys

Latvijos rezidentas – fizinis asmuo iš Lietuvos rezidento išsinuomuoja nekilnojamąjį turtą, esantį Lietuvoje. Kadangi Lietuvos rezidentas iš Latvijos rezidento gauna nuomos pajamas iš nekilnojamojo turto, kuris yra jo rezidavimo valstybėje, t. y. Lietuvoje, tai šiuo atveju taikomos ne Sutarties 6 straipsnio, o 21 straipsnio (Kitos pajamos) nuostatos.

1. Pajamos, kurias Susitariančiosios Valstybės rezidentas gauna iš kitoje Susitariančiojoje Valstybėje esančio nekilnojamojo turto (įskaitant pajamas iš žemės ūkio ar miškų ūkio), gali būti apmokestinamos toje kitoje Valstybėje.

Komentaras

1. Jeigu asmuo, būdamas vienos valstybės rezidentu, gauna pajamų iš kitoje valstybėje esančio nekilnojamojo turto, tai tokios pajamos gali būti apmokestinamos toje valstybėje, kurioje tas turtas yra, jeigu tai numato tos valstybės vidaus mokesčių įstatymai. Tokiu atveju valstybė, kurios rezidentas yra pajamas gaunantis asmuo, taip pat turi teisę apmokestinti taip gaunamas pajamas, tačiau atsižvelgiant į 24 straipsnio (Dvigubo apmokestinimo panaikinimas) nuostatas, rezidavimo valstybė privalo užtikrinti dvigubo tokių pajamų apmokestinimo panaikinimą.

2. Pajamoms iš nekilnojamojo turto taip pat priskiriamos iš žemės ūkio ar miškų ūkio gaunamos pajamos, pvz.: jeigu vykdoma veikla yra miškų ūkis, tai pajamos, gaunamos pardavus nukirstą mišką ar kt., apmokestinamos remiantis ne 7 straipsnio (Komerčinės-ūkinės veiklos pelnas), o 6 straipsnio (Pajamos iš nekilnojamojo turto) nuostatomis.

3. Užsienio valstybės rezidentų pajamų, gaunamų iš Lietuvoje esančio nekilnojamojo turto, apmokestinimas.

Jeigu užsienio valstybės rezidentas gauna pajamų iš Lietuvoje esančio nekilnojamojo turto, tai tokios pajamos apmokestinamos Lietuvoje remiantis Lietuvos vidaus mokesčių įstatymais.

Pavyzdys

Lenkijos įmonė Lietuvoje atliko statybos darbus per čia registruotą savo nuolatinę buveinę. Lietuvoje ji įsigijo patalpas, kurios buvo naudojamos nuolatinės buveinės veiklai organizuoti ir koordinuoti. Baigusi darbus, Lenkijos įmonė savo nuolatinę buveinę išregistravo, tačiau patalpų nepardavė, o išnuomojo Lietuvos ūkio subjektui.

Pajamos, kurias Lenkijos įmonė gauna už jai Lietuvoje priklausančių patalpų nuomą, apmokestinamos Lietuvoje remiantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo nuostatomis.

4. Lietuvos rezidentų pajamų, gaunamų iš užsienio valstybėje esančio nekilnojamojo turto, apmokestinimas.

Jeigu Lietuvos rezidentas gauna pajamų iš užsienio valstybėje esančio nekilnojamojo turto, tai tokios pajamos gali būti apmokestinamos toje užsienio valstybėje, jeigu tai numato tos užsienio valstybės vidaus mokesčių įstatymai. Lietuva taip pat turi teisę apmokestinti tokias pajamas, tačiau, remiantis 24 straipsnio (Dvigubo apmokestinimo panaikinimas) nuostatomis, ji privalo užtikrinti dvigubo minėtų pajamų apmokestinimo panaikinimą. Tais atvejais, kai Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas (toliau – PMI) arba Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas (toliau – GPMĮ) numato palankesnę dvigubo pajamų apmokestinimo panaikinimą, taikomos PMI arba GPMĮ nuostatos.

1 pavyzdys

Fiziniam asmeniui, Lietuvos rezidentui, atstatyta nuosavybės teisė į miško žemę Latvijoje. Šiame plote jis kerta mišką, kurį parduoda toje užsienio valstybėje.

Pajamos, kurias toks fizinis asmuo gauna už parduotą kirstą mišką, apmokestinamos Latvijoje remiantis jos vidaus mokesčių įstatymais.

Lietuva, apmokestindama tokias jo pajamas, naikina atsiradusį dvigubą apmokestinimą remdamasi GPMĮ nuostatomis (GPMĮ numato palankesnę dvigubo pajamų apmokestinimo panaikinimą nei sutartis).

2 pavyzdys

Fizinis asmuo, kuris buvo Airijos rezidentas, persikėlė gyventi į Lietuvą ir tapo nuolatiniu jos gyventoju – Lietuvos rezidentu. Airijoje turėto gyvenamojo namo jis nepardavė, o išnuomojo.

Pajamos, kurias toks Lietuvos rezidentas gauna už namo nuomą, apmokestinamos Airijoje remiantis jos vidaus mokesčių įstatymais.

Lietuva, apmokestindama tokias jo pajamas, naikina atsiradusį dvigubą apmokestinimą remdamasi GPMĮ nuostatomis (GPMĮ numato palankesnę dvigubo pajamų apmokestinimo panaikinimą nei sutartis).

1 PARAGRAFO NUOSTATŲ YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 1 paragrafo nuostatų komentaras
Airija, Armėnija, Austrija, Azerbaidžanas, Baltarusija, Belgija, Čekija, Danija, Estija (sutartis, pasirašyta 1993 m. rugsėjo 13 d. ir taikyta iki 2005-12-31) (sutartis, pasirašyta 2004 spalio 21 d. ir taikoma nuo 2006-01- 01), Graikija, Gruzija, Islandija, Ispanija, Italija, JAV, Jungtinė Karalystė, Kanada, Kazachstanas, Kinija, Korėja, Kroatija, Latvija, Lenkija, Liuksemburgas, Malta, Moldova, Nyderlandai, Norvegija, Portugalija, Prancūzija, Rumunija, Rusija, Singapūras, Slovakija, Slovėnija, Suomija, Švedija, Šveicarija, Turkija, Ukraina, Uzbekistanas, Vengrija, Vokietija	Žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 1 paragrafo nuostatų komentarą.

2. Sąvoka „nekilnojamas turtas“ turi tokią prasmę, kokią ji turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje minimas turtas yra, įstatymą. Šios Sutarties nuostatos, susijusios su nekilnojamoju turtu, taip pat taikomos turtui, papildančiam nekilnojamąjį turtą, gyvuliams ir įrengimams, naudojamiems žemės ūkyje ir miškų ūkyje, teisėms, kurioms taikomos bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatos, bet kokiam opcionui ar panašiai teisei įsigyti nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto uzufuktui bei teisėms į kintamas ar pastovias išmokas, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis. Jūrų laivai ir orlaiviai nekilnojamoju turtu nelaikomi.

Komentaras

1. Sąvoka „nekilnojamasis turtas“ apibrėžiama remiantis tos valstybės, kurioje tas turtas yra, vidaus įstatymais.

Lietuvoje nekilnojamojo daikto sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.2 straipsnyje.

2. Sutarties tikslams “nekilnojamojo turto” sąvoka bet koku atveju apima:

- turtą, papildantį nekilnojamąjį turtą,
 - žemės ūkyje ir miškų ūkyje naudojamus gyvulius ir įrengimus,
 - teises, kurioms taikomos bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatos,
 - bet kokią opcioną ar panašią teisę įsigyti nekilnojamąjį turtą,
- opcionas* - sandoris, suteikiantis teisę, bet ne įsipareigojimą, pirkti arba parduoti sandorio objektą (nekilnojamąjį turtą) už sutartą kainą sutartą datą arba iki jos,

- nekilnojamojo turto užufruktą,
uzufruktas - asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam laikotarpiui, kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė (uzufruktoriaus teisė) naudoti svetimą daiktą (nekilnojamąjį turtą) ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas,

- teises į kintamas ar pastovias išmokas, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis.

3. **Pastaba.** Jūrų laivai ir orlaiviai nekilnojamoju turtu nelaikomi, nors remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 1.98 straipsniu, „nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija“.

2 PARAGRAFO NUOSTATŲ YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentaras
Azerbaidžanas, Gruzija, Islandija, Ispanija, Jungtinė Karalystė, Kanada, Kinija, Korėja, Kroatija, Portugalija, Rusija, Singapūras, Šveicarija, Uzbekistanas	Žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą. Pažymėtina, kad sutartyse su Ispanija ir Kinija nuostatos dėl opcionų priskyrimo nekilnojajam turtui yra pateikiamos prie šių sutarčių pridedamuose protokoluose.
1. Valstybės, su kuriomis sudarytose sutartyse nekilnojamojo turto sąvoka apima ir teises į turtą, kuris bus sukurtas tiriant ar eksploatuojant jūros dugną, gruntą ir jų gamtos išteklius, įskaitant teises į tokio turto dalį arba naudą iš jų.	
Armėnija, JAV, Moldova, Nyderlandai, Slovėnija, Vengrija	Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šių sutarčių 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta: Sąvoka „nekilnojamasis turtas“ turi tokią reikšmę, kokią ji turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje minimas turtas yra, teisę. Šios Sutarties nuostatos, susijusios su nekilnojamoju turtu, taip pat taikomos turtui, kuris papildo nekilnojamąjį turtą, taip pat gyvuliams ir žemės bei miškų ūkyje naudojamai įrangai, teisėms, kurioms taikomos bendrosios teisės nuostatos dėl žemės nuosavybės, bet kuriam opcionui ar panašiai teisei įsigyti nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto užufruktui bei teisėms į

	<p>kintamas ar pastovias išmokas už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtos išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis, teisėms į turtą, kuris bus sukurtas tiriant ar eksploatuojant jūros dugną, gruntą ir jų gamtos išteklius, įskaitant teises į tokio turto dalį arba į naudą iš jų. Laivai ir orlaiviai nekilnojamoju turtu nelaikomi.</p> <p>Šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe pateiktos tos pačios nuostatos kaip ir daugumoje sutarčių (žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą). Tačiau šiose sutartyse papildomai nustatyta, kad nekilnojamojo turto sąvoka apima ir teises į turtą, kuris bus sukurtas tiriant ar eksploatuojant jūros dugną, gruntą ir jų gamtos išteklius, įskaitant teises į tokio turto dalį arba naudą iš jų. Toks sąvokos išplėtimas pateiktas todėl, kad šiose sutartyse, išskyrus sutartį su JAV, nėra atskirų nuostatų dėl veiklos kontinentiniame šelfe.</p>
<p>2. Valstybės, su kuriomis sudarytose sutartyse yra nustatyti ypatumai dėl laivų orlaivių ir kitų transporto priemonių priskyrimo nekilnojamajam turtui</p>	
<p>Airija, Armėnija, Austrija, Belgija, Čekija, Danija, Estija, Graikija, Islandija, Italija, Kazachstanas, Latvija, Liuksemburgas, Malta, Nyderlandai, Norvegija, Prancūzija, Slovakija, Suomija, Švedija, Turkija, Vokietija, Ukraina</p>	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šių sutarčių 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta:</p> <p>Sąvoka "nekilnojamas turtas" turi tokią prasmę, kokią ji turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje minimas turtas yra, įstatymą. Šios Sutarties nuostatos, susijusios su nekilnojamoju turtu, taip pat taikomos turtui, papildančiam nekilnojamąjį turtą, gyvuliams ir įrengimams, naudojamiems žemės ir miškų ūkyje, teisėms, kurioms taikomos bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatos, bet kokiam opcionui ar panašiai teisei įsigyti nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto uzufruktui bei teisėms į kintamas ar pastovias išmokas, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis. Jūrų ir upių laivai bei orlaiviai nekilnojamoju turtu nelaikomi.</p> <p>Šių sutarčių 6 straipsnio 2 paragrafe pateiktos tos pačios nuostatos kaip ir daugumoje sutarčių (žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą). Tačiau šiose sutartyse nustatyta, kad ne tik jūrų laivai ir orlaiviai, bet ir upių laivai nelaikomi nekilnojamoju turtu šių sutarčių tikslams.</p>
<p>Lenkija</p>	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta:</p> <p>Sąvoka "nekilnojamas turtas" vartojama ta prasme, kurią ji turi pagal tos Susitariančiosios Šalies, kurioje šis turtas yra, įstatymus. Bet kokiu atveju sąvoka apima turtą, papildantį nekilnojamąjį turtą, pirmiausia pastatus, gyvulius ir įrenginius, naudojamus žemės ir miškų ūkyje, teises, numatytas bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatose, pirmiausia bet kokią opcioną ar panašias teises, nekilnojamojo turto uzufruktą bei teises į kintamus ar pastovius mokėjimus, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą arba už teisę</p>

	<p>juos naudoti; jūrų ir upių laivai, oro ir autokelių transporto priemonės nekilnojamuoju turtu nelaikomi.</p> <p>Šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe pateiktos tos pačios nuostatos kaip ir daugumoje sutarčių (žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą). Tačiau šioje sutartyje nustatyta, kad ne tik jūrų laivai ir orlaiviai, bet ir upių laivai bei kelių transporto priemonės nelaikomos nekilnojamuoju turtu šių sutarčių tikslams.</p>
Moldova	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta:</p> <p>Sąvoka "nekilnojamasis turtas" turi tokią prasmę, kokią ji turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje minimas turtas yra, įstatymą. Šios Sutarties nuostatos, susijusios su nekilnojamuoju turtu, taip pat taikomos turtui, papildančiam nekilnojamąjį turtą, gyvuliams ir įrengimams, naudojamiems žemės ir miškų ūkyje, teisėms, kurioms taikomos bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatos, bet kokiam opcioniui ar panašiai teisei įsigyti nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto uzufuktui bei teisėms į kintamas ar pastovias išmokas, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis, teisėms į aktyvus, gaunamus tiriant ar eksploatuojant jūros dugną ir nuogulas bei jų gamtinius išteklius, įskaitant teises į tokių aktyvų dalį arba į naudą iš jų. Orlaiviai nekilnojamuoju turtu nelaikomi.</p> <p>Šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe pateiktos tos pačios nuostatos kaip ir daugumoje sutarčių (žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą). Tačiau šioje sutartyje nustatyta, kad tik orlaiviai nelaikomi nekilnojamuoju turtu.</p>
<p>3. Valstybės, su kuriomis sudarytose sutartyse nekilnojamojo turto sąvoka neapima opcionių</p>	
Liuksemburgas, Rumunija	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šių sutarčių 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta:</p> <p>Sąvoka "nekilnojamasis turtas" turi tokią prasmę, kokią ji turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje minimas turtas yra, įstatymą. Šios Sutarties nuostatos, susijusios su nekilnojamuoju turtu, taip pat taikomos turtui, papildančiam nekilnojamąjį turtą, gyvuliams ir įrengimams, naudojamiems žemės ir miškų ūkyje, teisėms, kurioms taikomos bendrojo žemės nuosavybės įstatymo nuostatos, nekilnojamojo turto uzufuktui bei teisėms į kintamus ar pastovius mokėjimus, kaip kompensaciją už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis. Jūrų laivai bei orlaiviai nekilnojamuoju turtu nelaikomi.</p> <p>Šių sutarčių 6 straipsnio 2 paragrafe pateiktos tos pačios nuostatos kaip ir daugumoje sutarčių (žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 2 paragrafo nuostatų komentarą). Tačiau pagal šių</p>

	sutarčių nuostatas nekilnojamojo turto sąvoka neapima opcionų.
4. Valstybė, su kuria sudarytoje sutartyje nekilnojamojo turto sąvoka apibrėžiama tik remiantis tos valstybės, kurioje tas turtas yra, vidaus įstatymais	
Baltarusija	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šios sutarties 6 straipsnio 2 paragrafe nustatyta:</p> <p>Sąvoka "nekilnojamas turtas" turi tokią prasmę, kokią turi pagal tos Susitariančiosios Valstybės, kurioje turtas, apie kurį kalbama, yra, įstatymus. Jūrų laivai ir orlaiviai nekilnojamuoju turtu nelaikomi.</p> <p>Pagal šio sutarties nuostatas, skirtingai nei pagal daugumoje kitų sutarčių, sąvoka „nekilnojamas turtas“ apibrėžiama tik remiantis tos valstybės, kurioje tas turtas yra, vidaus įstatymais. Tačiau, kaip ir daugumoje kitų sutarčių, laivai ir orlaiviai nekilnojamuoju turtu nelaikomi.</p>
5. Valstybė, su kuria sudarytoje sutartyje nekilnojamojo turto sąvoka apima išmokas, susijusias su gamyba, kurioje naudojami mineraliniai telkiniai, šaltiniai ir kiti gamtiniai išteklių	
Belgija	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pagal Protokole, pasirašytame prie šios sutarties nustatyta:</p> <p>Susitarta, kad sąvoka “kintamos ar pastovios išmokos, kaip kompensacija už mineralinių telkinių, šaltinių ir kitų gamtinių išteklių naudojimą ar teisę jais naudotis,” taip pat apima ir išmokas, susijusias su gamyba iš tokių išteklių.</p> <p>Pagal Protokolą, pasirašytą prie šios sutarties, nekilnojamojo turto sąvoka apima ir išmokas, susijusias su gamyba, kurioje naudojami mineraliniai telkiniai, šaltiniai ir kiti gamtiniai išteklių.</p>

3. 1 paragrafo nuostatos taikomos pajamoms, gaunamoms tiesiogiai naudojant, nuomojant arba bet koku kitu būdu naudojant nekilnojamąjį turtą, taip pat pajamoms iš nekilnojamojo turto perleidimo.

Komentaras

1. 1 paragrafo nuostatos taikomos, neatsižvelgiant į nekilnojamojo turto naudojimo būdą: ar tai būtų tiesioginis tokio turto naudojimas (pajamos iš miško kirtimo ir pardavimo ir pan.), ar nuoma, ar bet koks kitas tokio turto naudojimo būdas.

1 paragrafo nuostatos taikomos ir pajamoms, kurias Susitariančiosios Valstybės rezidentas gauna iš kitoje Susitariančiojoje Valstybėje esančio nekilnojamojo turto perleidimo.

2. **Pastaba**. Palūkanos, gaunamos už paskolą, kuri buvo užtikrinta įkeičiant nekilnojamąjį turtą, apmokestinamos remiantis 11 straipsnio (Palūkanos) nuostatomis.

3 PARAGRAFO NUOSTATŲ YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 3 paragrafo nuostatų komentaras
<p>Armėnija, Austrija, Azerbaidžanas, Baltarusija, Belgija, Čekija, Danija, Estija, Graikija, Gruzija, Islandija, JAV, Jungtinė Karalystė, Kanada, Kazachstanas, Kroatija, Latvija, Lenkija, Liuksemburgas, Moldova, Norvegija, Slovakija, Slovėnija, Suomija, Švedija, Turkija, Ukraina, Uzbekistanas, Vengrija, Vokietija</p>	<p>Žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 3 paragrafo nuostatų komentarą (Belgijos, Čekijos, Graikijos, JAV, Jungtinės Karalystės, Slovakijos, Slovėnijos, Turkijos, Vengrijos ir Vokietijos atveju nuostatos, pateiktos bendrame sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 3 paragrafo komentare taikomos dėl Protokolų, pasirašytų prie šių sutarčių, nuostatų).</p>
<p>Airija, Ispanija, Italija, Kinija, Korėja, Malta, Nyderlandai, Portugalija, Prancūzija, Rumunija, Rusija, Singapūras, Šveicarija</p>	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šių sutarčių 3 paragrafe nustatyta:</p> <p>1 paragrafo nuostatos taikomos pajamoms, gaunamoms tiesiogiai naudojant, nuomojant arba bet koku kitu būdu naudojant nekilnojamąjį turtą.</p> <p>Šių sutarčių 6 straipsnyje nėra nuostatų dėl nekilnojamojo turto perleidimo. Pajamoms, kurias Susitariančiosios Valstybės rezidentas gauna iš kitoje Susitariančiojoje Valstybėje esančio nekilnojamojo turto perleidimo, 6 straipsnio 1 paragrafo nuostatos netaikomos. Šioms pajamoms turi būti taikomos 13 straipsnio (Kapitalo prieaugio pajamos) nuostatos.</p>

4. Kai kompanijos akcijų nuosavybė ar kitos korporacinės teisės kompanijoje tokių akcijų ar korporacinių teisių savininkui suteikia teisę naudotis kompanijos turimu nekilnojamuoju turtu, tai pajamos, gaunamos tiesiogiai naudojant, nuomojant ar koku kitu būdu naudojantis tokia teise, gali būti apmokestinamos toje Susitariančiojoje Valstybėje, kurioje nekilnojamasis turtas yra.

Komentaras

1. Kompanijos akcininkui ar kitų teisių toje kompanijoje savininkui suteikta teisė naudotis kompanijos turimu nekilnojamuoju turtu. Jo pajamos, gaunamos naudojantis tokia teise, apmokestinamos remiantis tuo pačiu principu, kaip ir pajamos iš nekilnojamojo turto, t.y. tokios pajamos gali būti apmokestinamos toje valstybėje, kurioje nekilnojamas turtas, kuriuo naudotis suteikiama teisė, yra, jeigu tai numato jos vidaus mokesčių įstatymai. Tokiu atveju valstybė, kurios rezidentas yra pajamas gaunantis asmuo, taip pat turi teisę apmokestinti taip gaunamas pajamas, tačiau apmokestindamas turi naikinti atsiradusį dvigubą apmokestinimą remdamasi 24 straipsnio (Dvigubo apmokestinimo panaikinimas) nuostatomis. Jeigu vidaus teisės aktų nuostatos numato palankesnę dvigubo pajamų apmokestinimo panaikinimą, taikomos vidaus teisės aktų nuostatos.

Pavyzdys

Lietuvos įmonė turi keletą poilsio namų Lietuvoje ir užsiima poilsio organizavimu. Įmonės akcininkai turi teisę nemokamai naudotis atskirais turimų poilsio namų kambariais. Fizinis asmuo, Latvijos rezidentas, yra šios įmonės akcininkas. Teisę naudotis poilsio namų kambariu jis birželio-rugpjūčio mėnesiams perleidžia kitiems fiziniams asmenims, už tai gaudamas pajamų. Tokios jo pajamos apmokestinamos Lietuvoje pagal Gyventojų pajamų mokesčio įstatymą.

4 PARAGRAFO NUOSTATŲ YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 4 paragrafo nuostatų komentaras
Airija, Armėnija, Austrija, Azerbaidžanas, Baltarusija, Belgija, Čekija, Danija, Graikija, Gruzija, Islandija, Ispanija, Italija, JAV, Jungtinė Karalystė, Kanada, Kazachstanas, Kinija, Kroatija, Lenkija, Malta, Moldova, Norvegija, Portugalija, Rumunija, Rusija, Singapūras, Slovakija, Slovėnija, Suomija, Šveicarija, Turkija, Ukraina, Uzbekistanas, Vengrija, Vokietija	Žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 4 paragrafo nuostatų komentarą (Sutarčių su Kinija bei Šveicarija atveju šios nuostatos įtvirtintos ne 6 straipsnio 4 dalyje, o prie Sutarčių pridedamuose protokoluose).
Estija, Latvija, Nyderlandai,	Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šių sutarčių 6 straipsnyje nėra nuostatų dėl kompanijos akcininko ar kitų teisių toje kompanijoje savininko

Prancūzija, Švedija,	pajamų, gaunamų turint teisę naudotis ir naudojant kompanijos turimą nekilnojamąjį turtą.
Korėja	Sutartyje su Korėja šių nuostatų nėra, o sutarties 6 straipsnio 4 dalyje atitinkamai įtvirtintos bendro sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 5 paragrafo nuostatos.

5. 1, 3 ir 4 paragrafų nuostatos taip pat taikomos pajamoms, gaunamoms iš įmonės nekilnojamojo turto, ir pajamoms, gaunamoms iš nekilnojamojo turto, naudojamo užsiimant individualia savarankiška veikla.

Komentaras

Šiame paragrafe pripažįstama nekilnojamojo turto buvimo vietos principo viršenybė prieš komercinės veiklos nuolatinio vykdymo vietos principą (pajamoms iš komercinėje veikloje naudojamo nekilnojamojo turto taikomos 6 straipsnio (Pajamos iš nekilnojamojo turto), o ne 7 straipsnio (Komeracinės-ūkinės veiklos pelnas) ir 14 straipsnio (Individuali savarankiška veikla) nuostatos), t.y. apmokestinant iš nekilnojamojo turto gaunamas pajamas neatsižvelgiama į tai, ar toje valstybėje, kurioje nekilnojamasis turtas yra, taip pat yra ir nuolatinė buveinė ar nuolatinė bazė, kurioms toks turtas priskiriamas.

Pavyzdys

Suomijos įmonė užsiima nekilnojamojo turto valdymu ir nuoma. Ji nusipirko Lietuvoje patalpas ir jas išnuomojo Lietuvos įmonei. Minėta Suomijos įmonė Lietuvoje neturi jokių savo veiklai vykdyti naudotinų patalpų, jokio atstovo, neteikia jokių paslaugų. Tačiau, nors ši įmonė remiantis 5 straipsnio (Nuolatinė buveinė) nuostatomis ir neturi nuolatinės buveinės Lietuvoje, jos pajamos, gaunamos iš patalpų nuomos, apmokestinamos Lietuvoje remiantis PMĮ nuostatomis.

5 PARAGRAFO NUOSTATŲ YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 5 paragrafo nuostatų komentaras
Airija, Armėnija, Austrija, Azerbaidžanas, Baltarusija, Belgija, Čekija, Danija, Estija (sutartis, pasirašyta 1993 m. rugsėjo 13 d. ir taikyta iki 2005-12-31) (sutartis, pasirašyta 2004 m. spalio 21 d. ir taikoma nuo 2006-01-01), Graikija, Gruzija, Islandija, Ispanija, Italija, JAV, Jungtinė Karalystė, Kanada, Kazachstanas, Kinija,	Žiūrėti bendrą sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 5 paragrafo nuostatų komentarą (Sutartyje su Korėja šios nuostatos įtvirtintos ne 6 straipsnio 5 dalyje, o 6 straipsnio 4 dalyje).

<p>Korėja, Kroatija, Latvija, Lenkija, Liuksemburgas, Malta, Moldova, Nyderlandai, Norvegija, Portugalija, Prancūzija, Rumunija, Rusija, Singapūras, Slovakija, Slovėnija, Suomija, Švedija, Šveicarija, Turkija, Ukraina, Uzbekistanas, Vengrija, Vokietija</p>	
--	--

STRAIPSNIO YPATUMAI PAGAL ATSKIRAS VALSTYBES

Valstybė	Sutarties straipsnio „Pajamos iš nekilnojamojo turto“ 6 paragrafo nuostatų komentaras
JAV	<p>Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šios sutarties 6 straipsnyje yra 6 paragrafas. Šiame paragrafe nustatyta:</p> <p>Susitariančiosios Valstybės rezidentas, kuris kitoje Susitariančiojoje Valstybėje apmokestinamas už pajamas iš nekilnojamojo turto, esančio kitoje Susitariančiojoje Valstybėje, gali pasirinkti skaičiuoti tokių pajamų mokestį nuo grynujų pajamų. Jungtinių Valstijų mokesčio atveju, nutarus taikyti ankstesnį sakinį, toks sprendimas taikomas tais mokestiniais metais, kuriais buvo pasirinkta, ir visais vėlesniais mokestiniais metais, kol Jungtinių Valstijų kompetentingi asmenys sutinka tokį pasirinkimą nutraukti.</p> <p>Pagal šio paragrafo nuostatas Susitariančiosios Valstybės (pvz. Lietuvos) rezidentas, kurio pajamos iš nekilnojamojo turto, esančio kitoje Susitariančiojoje Valstybėje (JAV), apmokestinamos toje kitoje Susitariančiojoje Valstybėje (JAV), nuo bet kurių mokestinių metų pradžios gali pasirinkti apmokestinti tik grynąsias (neto) iš nekilnojamojo turto gautas pajamas, t.y. taip pat kaip pajamas, gautas iš veiklos, vykdomos per nuolatinę buveinę toje kitoje Susitariančioje Valstybėje (JAV).</p> <p>Jeigu Lietuvos rezidentas, kuris gauna pajamas iš JAV esančio nekilnojamojo turto, nusprendžia tas pajamas apmokestinti taip pat kaip pajamas, gautas iš veiklos, vykdomos per nuolatinę buveinę JAV, tai toks sprendimas taikomas tais mokestiniais metais, kuriais buvo pasirinkta taip apmokestinti, ir visais vėlesniais mokestiniais metais, kol Jungtinių Valstijų kompetentingi asmenys nusprendžia tokį pasirinkimą nutraukti.</p>