

GYVENTOJAMS APIE NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTĮ TURINYS

I. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO OBJEKTAS	2
1.1. Nekilnojamojo turto sąvoka	2
1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio objektas, mokėtojai (fiziniai asmenys) ir mokestinis laikotarpis	2
1.3. Apmokestinamas nekilnojamasis turtas	3
II. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTINĖ VERTĖ	4
2.1. Nekilnojamojo turto įvertinimas	4
2.2. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė	5
2.3. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės galiojimas	5
2.4. Prašymai ir skundai dėl VĮ „Registru centro“ nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės	6
2.5. Ne pagal tikslinę paskirtį naudojamas nekilnojamasis turtas	7
III. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFAI	8
3.1. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai	8
3.2. Informacija apie galiojančius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus	9
IV. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO APSKAIČIAVIMAS, SUMOKĖJIMAS IR DEKLARAVIMAS	10
4.1. Nekilnojamojo turto mokesčio deklaravimo ir mokėjimo tvarka	10
4.2. Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio įmokų kodai	10
4.3. Juridiniams asmenims ilgiau kaip mėnesiui perduoto nekilnojamojo turto apmokestinimas	11
4.4. Nekilnojamojo turto mokesčio skaičiavimo pradžia ir pabaiga	11
4.5. Bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto apmokestinimas	12
V. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LENGVATOS	12
5.1. Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos gyventojams	12
5.2. Lengvata, taikoma nekilnojamajam turtui, kurio bendra mokestinė vertė neviršija neapmokestinamosios 220 000 eurų arba 286 000 eurų vertės	13
5.3. Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų taikymas	13

Šiame leidinyje aptariami pagrindiniai gyventojų nekilnojamojo turto (toliau - NT) apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau - NTM) ypatumai.

I. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO OBJEKTAS

1.1. Nekilnojamojo turto sąvoka

Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą (toliau - NTMĮ) NT laikomi Nekilnojamojo turto registre (toliau – Registras) registruojami patalpos (t. y. namai, butai, kotedžai, garažai ir kt. patalpos), inžineriniai ir kiti statiniai. Lietuvoje esantis NT Registre registruojamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šio įstatymo 9 straipsnyje nustatyta, kad Registre registruojami nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri NT objektai ir jiems yra suteikti unikalūs numeriai.

1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio objektas, mokėtojai (fiziniai asmenys) ir mokestinis laikotarpis

Pagal NTMĮ 4 straipsnį **NTM objektas yra visas Lietuvos Respublikoje esantis NT**, nepaisant to, ar jis faktiškai įregistruotas Registre, taip pat mokesčių mokėtojams nuosavybės teise priklausančios, jų įsigyjamos arba juridinių asmenų iš gyventojų perimtos savarankiškos NT dalys (namo aukštai, atskiros Registre neįregistruotos patalpos ir pan.). Įvairios bendro naudojimo patalpos, kiti statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai nelaikomi atskirais NTM objektais tol, kol pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymą nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamieji daiktai. Gyventojams priklausantis NT esantis užsienyje, nėra NTM objektas Lietuvoje.

Registre įregistruotame pastate, turėjusiame nustatytą vidutinę rinkos vertę, suformavus atskirus NT objektus – patalpas (butus), kurios taip pat įregistruojamos Registre ir kiekvienai atskirai nustatoma mokestinė vertė, mokestis toliau turėtų būti skaičiuojamas už kiekvieną suformuotą NT objektą (patalpą, butą) atskirai. Už bendro naudojimo patalpas bei priklausinius, kurie nėra savarankiški Registre registruojami objektai, NTM mokėti nereikia.

Pažymėtina, kad tuo atveju, jei gyventojas NT įsigyja pagal finansinės nuomos (lizingo), kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, pirkimo–pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį, NT mokestį už tokį turtą turi mokėti gyventojas, nepaisant to, kad Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – VĮ Registrų centras) duomenų bazėje NT savininku bus nurodyta pvz., lizingo bendrovė, pardavėjas ar kt. asmuo.

NTM objektu nelaikomas (ir todėl neapmokestinamas NTM) faktiškai nenaudojamas NT, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau - SĮ) nustatyta tvarka. Tačiau jeigu NT, kurio statyba neužbaigta SĮ nustatyta tvarka, yra faktiškai naudojamas, už tokį turtą NTM turi būti mokamas.

Pažymėtina, kad pagal SĮ statyba laikoma tokia veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, suremontuoti ar nugriauti esamą statinį.

Užbaigus NT statybą, NTM turi būti pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, kurį statinio statyba, rekonstravimas, atnaujinimas ar kapitalinis remontas buvo pripažintas baigtu SĮ nustatyta tvarka. Tuo atveju, kai, užbaigus statinio statybą, pasikeičia statinio plotas ar kiti kadastriniai rodikliai, turintys įtakos NT mokestinei vertei, mokestinė vertė perskaičiuojama ir taikoma nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pakeitimai.

Pavyzdys

Fizinis asmuo X statinio rekonstrukciją užbaigė 2011 m. spalio mėnesį. VĮ Registrų centras šio statinio naują vertę nustatė 2012 m. sausio 1 dieną.

Šiuo atveju NTM pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, kurį statinio rekonstravimas buvo pripažintas baigtu SĮ nustatyta tvarka, t. y. nuo 2011 m. spalio mėnesio. NTM skaičiuojamas pagal iki rekonstrukcijos buvusią vertę. 2012 m. sausio 1 d. nustačius naują rekonstruoto statinio vertę, NTM turi būti skaičiuojamas pagal naują vertę.

NTM objektu nelaikomas (ir todėl neapmokestinamas NTM) valdžios ir privataus subjektų partnerystės, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, pagrindu sukurtas ar įgytas NT, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis NT naudojamas pagal toje sutartyje nustatytą paskirtį. Valdžios ir privataus subjektų partnerystę reglamentuoja Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas. Pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti veiklą, susijusią su infrastruktūros, taip pat naujo arba jam perduoto valdyti ir naudoti valstybės ar savivaldybės turto projektavimu, statyba, rekonstravimu, remontu, atnaujinimu, valdymu, naudojimu ir priežiūra bei viešųjų paslaugų teikimu šiose srityse: transporto, švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, kultūros, turizmo, viešosios tvarkos ir visuomenės apsaugos ir kitose įstatymų nustatytoje valdžios subjekto veiklą ir funkcijas apimančiose srityse.

NTM mokėtojai (fiziniai asmenys) yra Lietuvos Respublikos piliečiai, užsienio valstybės piliečiai ir asmenys be pilietybės (nuolatiniai ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai), kurie turi NT Lietuvos Respublikos teritorijoje, išskyrus subjektus, kuriems numatytos NTM lengvatos. Fiziniai asmenys NTM moka už:

- 1) savo nuosavybės teise valdomą NT;
- 2) pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pirkimo – pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį ir jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre įgyjamą NT.

Jei NT neterminuotai ar ilgesniam kaip 1 mėnesio laikotarpiui fizinis asmuo perduoda naudotis juridiniam asmeniui, tai tuo laikotarpiu už tą NT mokestį turi mokėti tas juridinis asmuo. Šiuo atveju gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės ir inžinerinių statinių, neterminuotai ar ilgesniam kaip 1 mėnesio laikotarpiui perduotų naudotis juridiniam asmeniui, mokestinės vertės, skaičiuojant 220 000 eurų (arba 286 000 eurų) neapmokestinamąją ribą, neįtraukiamos.

1.3. Apmokestinamas nekilnojamasis turtas

NTM objektas yra bet koks fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar įsigyjamas NT, esantis Lietuvos Respublikos teritorijoje. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatas nuosavybės teisė į NT nebesiejama su to turto teisiniu įregistravimu, todėl NTM apmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis NT net ir tuo atveju, jeigu jis nėra įregistruotas Registre.

Gyventojai NTM moka už visą jiems nuosavybės teise priklausantį arba jų įsigyjamą NT išskyrus:

- 1) juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis NT (arba jo dalį);
- 2) gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės ir inžinerinius statinius, jeigu jų bendra vertė neviršija 220 000 eurų, o asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialus nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausantis aukščiau išvardintas nekilnojamasis turtas, jeigu jų bendra vertė neviršija 286 000 eurų.

NT pagrindinės tikslinės paskirtys nurodytos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, 3 – 5 prieduose.

Pavyzdys

Gyventojui A nuosavybės teise priklauso toks NT:

- 1) vieno kambario butas, kurio mokestinė vertė 80 000 eurų;
- 2) sodo namas, kurio mokestinė vertė 40 000 eurų;
- 3) dviejų kambarių butas, kurio mokestinė vertė 150 000 eurų;

Bendra gyventojui A nuosavybės teise priklausančio NT mokestinė vertė - 270 000 eurų, todėl gyventojas NTM mokės tik už tą dalį, kuri viršija 220 000 eurų neapmokestinamąją vertę, t. y. NTM skaičius nuo 50 000 eurų.

Gyventojui B nuosavybės teise priklauso toks NT:

- 1) sodo namas, kurio mokestinė vertė 60 000 eurų;
- 2) dviejų kambarių butas, kurio mokestinė vertė 120 000 eurų;
- 3) ferma, kurios mokestinė vertė 10 000 eurų;
- 4) garažas, kurio mokestinė vertė 8 000 eurų;
- 5) administracinės patalpos, kurių mokestinė vertė 86 000 eurų, tačiau išnuomota UAB „Y“ ilgesniam nei 1 mėnesio laikotarpiui.

Bendra gyventojui B nuosavybės teise priklausančio NT vertė 198 000 eurų. Kadangi bendra NT mokestinė vertė neviršija 220 000 eurų neapmokestinamosios vertės, už šį turtą NTM mokėti nereikės.

Už administracinės paskirties patalpas gyventojui B NTM mokėti nereikės, kadangi šios patalpos išnuomos įmonei ilgesniam nei 1 mėnesio laikotarpiui, todėl už šį turtą NTM mokėti turės UAB „Y“.

Pažymėtina, kad tuo atveju, kai fizinis asmuo NT įsigyja pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pirkimo – pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį ir jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre, NTM už tokį turtą turi mokėti fizinis asmuo, nepaisant to, kad VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje NT savininku bus nurodyta, pvz., lizingo bendrovė, pardavėjas ar kitas asmuo.

II. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTINĖ VERTĖ

2.1. Nekilnojamojo turto įvertinimas

NT mokestinę vertę, taikydama NTM metodus, nustato VĮ „Registru centras“.

Komercinės paskirties (t. y. administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto) ir gyvenamosios, sodų, garažų (išskyrus pramoninius), pagalbinio ūkio (namų ūkio pastatų, esančių privačiame namų valdos žemės sklype, ūkininko sodybos žemės ūkio paskirties žemės sklype, sodo sklype ir skirtų ten gyvenančių žmonių būtiniausioms nuolatinėms reikmėms) paskirties NT mokestinė vertė yra jo vidutinė rinkos vertė, nustatyta masiniu turto vertinimo būdu.

Gyvenamosios, sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarų požeminių, antžeminių automobilių saugyklų, elingų) ir pagalbinio ūkio paskirties statiniai įvertinami lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu. Komercinės paskirties statiniai gali būti įvertinami lyginamosios vertės ir naudojimo pajamų vertės metodais.

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 patvirtintos masiniu turto vertinimo būdu nustatytos mokestinės vertės galiojo iki 2015 m. gruodžio 31 d., kol įsigaliojo naujos, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374 patvirtintos mokestinės vertės, galiosiančios nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. gruodžio 31 d.

Kitos paskirties NT (gamybinių, pramoninių, inžinerinių ir kitų statinių) mokestinė vertė yra jo vertė, nustatyta, taikant atkuriamosios vertės (kaštų) metodą.

NT mokestinės vertės nustatymo metodai	
↓	↓
Lyginamosios vertės metodu (masiniu būdu) įvertinamas NT	Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu įvertinamas NT
Gyvenamosios, sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarų požeminių, antžeminių automobilių saugyklų, elingų), pagalbinio ūkio, gydymo, kultūros, mokslo, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, poilsio ir sporto paskirčių NT.	Inžineriniai statiniai ir kitas NT, kuris nėra įvertinamas masiniu būdu.

2.2. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė

Mokesčio mokėtojo prašymu VĮ „Registru centras“ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka turi parengti Registro išrašą, kuriame turi būti nurodoma NT mokestinė vertė. Fizinį asmenų pageidavimu šie išrašai vieną kartą per mokestinį laikotarpį parengiami ir įteikiami nemokamai. Masiniu būdu vertinamo NT mokestinę vertę fiziniai asmenys taip pat gali sužinoti VĮ „Registru centras“ interneto tinklalapyje (www.registrucentras.lt), naudodami unikalų NT numerį, nurodytą NT nuosavybės dokumentuose.

Dėl NT, kuris nėra įregistruotas Registre, gyventojai turėtų kreiptis į VĮ „Registru centras“ su prašymu nustatyti šio NT mokestinę vertę.

Gyventojų NT, perduoto naudotis juridiniam asmeniui, Registro išrašai su nurodyta NT mokestine verte išduodami to NT savininkams – gyventojams. Tokie išrašai taip pat gali būti išduodami ir juridiniams asmenims, kuriems perduotas minėtas NT, jeigu jie VĮ „Registru centras“ pateikia dokumentus, įrodančius NT perdavimo faktą. Be to, gyventojai gali juridinius asmenis informuoti apie jiems perduoto NT, kuris vertinamas, taikant masinį vertinimą, unikalų numerį, o juridiniai asmenys tokio NT mokestinę vertę galės sužinoti minėtame VĮ „Registru centras“ interneto tinklalapyje (www.registrucentras.lt).

Teikiant užpildytą NTM deklaraciją, pažymos apie NT mokestinę vertę pridėti nereikia.

2.3. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės galiojimas

NTM į nustatyta, kad NT įvertinimas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka turi būti atliekamas ne rečiau kaip kas penkeri metai.

NT (gyvenamosios, sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarų požeminių, antžeminių automobilių saugyklų, elingų), pagalbinio ūkio, administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių) mokestinė vertė nustatoma, taikant masinį turto vertinimo būdą. NT masinis vertinimas buvo atliktas 2016 m. sausio 1 dieną, o nustatyta NT vertė taikoma 5 mokestinius laikotarpius, t. y. NTM turi būti skaičiuojamas pagal naują NT mokestinę vertę nuo 2016 m. sausio 1 dienos iki 2020 m. gruodžio 1 dienos.

Naujai pastatyto NT, kuris įvertinamas masiniu būdu, mokestinė vertė nustatoma pagal galiojančius masinio įvertinimo žemėlapius ir modelius. Ji taip pat galioja iki kito NT masinio įvertinimo. Pavyzdžiui, administracinės paskirties pastato, pastatyto 2017 metais, mokestinė vertė nustatoma, vadovaujantis 2016 metais patvirtintais vertinimo žemėlapiiais bei modeliais, ir galioja iki kito NT masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas iki 2020 m. gruodžio 31 d.

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustatoma NT (gamybinių, pramoninių, inžinerinių ir kitų statinių) mokestinė vertė galioja 5 metus. Tačiau pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimą Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ mokesčio mokėtojo prašymu ir lėšomis atkuriamosios vertės (kaštų) metodu NT gali būti

įvertinamas ir dažniau nei kas 5 metus. Todėl gyventojai, turintys NT, kuris vertinamas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, gali kreiptis į VĮ „Registru centras“ dėl naujos jų turimo NT vertės nustatymo ir nepasibaigus NTMĮ nustatytam 5 metų laikotarpiui. Tokia naujai nustatyta NT mokestinė vertė taikoma, skaičiuojant NTM nuo kitų metų, einančių po metų, kurį naujoji vertė buvo nustatyta, sausio 1 dienos.

Minėto nutarimo 32 punkte įtvirtinta, kad tuo atveju, kai nebuvo nustatyta NT, vertinamo atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, mokestinė vertė, kuri turėtų būti taikoma NTM už atitinkamą laikotarpį apskaičiuoti, ji gali būti nustatoma retrospektyviai. Tai reiškia, kad NT mokestinė vertė atgaline data gali būti nustatoma tik tiems mokestiniams laikotarpiams, kuriems nebuvo nustatyta to turto mokestinė vertė.

2.4. Prašymai ir skundai dėl VĮ „Registru centro“ nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės

Gyventojai, kurie mano, kad VĮ Registru centras, nustatydamas NT mokestinę vertę, turėjo netikslūs duomenis, susijusius su vertinamu NT, arba vertinant NT buvo padaryta tam tikrų klaidų ir pan., turi teisę kreiptis į turto vertintoją (VĮ Registru centras) ir pateikti skundą dėl turto vertintojo nustatytos NT mokestinės vertės.

Skundai dėl nustatytos NT mokestinės vertės pateikiami turto vertintojui (VĮ Registru centras) per **tris mėnesius** nuo NT mokestinės vertės nustatymo (masinio vertinimo ar atkuriamosios vertės būdu) datos.

NT mokestinės vertės, apskaičiuotos masinio vertinimo būdu, nustatymo data yra NT vertinimo masiniu būdu dokumentų įsigaliojimo data (2016 m. masinio įvertinimo dokumentai patvirtinti 2016 m. sausio 1 dieną). Įregistruoto naujo NT objekto (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą) mokestinės vertės, apskaičiuotos masinio vertinimo būdu, nustatymo data yra NT įregistravimo Nekilnojamojo turto registre data. Pažymėtina, kad NT, kurio kadastro rodikliai, turintys įtakos mokestinei vertei, pasikeitė, mokestinė vertė perskaičiuojama nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pasikeitimai.

Mokestinės vertės nustatymo data yra užfiksuojama Nekilnojamojo turto mokestinės vertės išraše arba turto vertintojo išduotoje pažymoje.

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT mokestinės vertės nustatymo data – tai data, kada mokesčio mokėtojo prašymu yra apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė. Vidutinės rinkos vertės nustatymo data yra užfiksuojama Nekilnojamojo turto mokestinės vertės išraše arba turto vertintojo išduotoje pažymoje.

Gyventojai, kurie nesutinka su įvertinimu, VĮ Registru centras gali pateikti prašymą NT mokestine verte laikyti individualiu turto įvertinimu nustatytą vertę, jei:

1) toks vertinimas atliktas, taikant NTMĮ 9 straipsnio 2 dalyje nurodytus NT vertės nustatymo metodus (atsižvelgiant į NT paskirtį – lyginamosios vertės, naudojimo pajamų ar atkuriamosios vertės metodu),

2) NT mokestinė vertė (NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto NT (komercinio naudojimo, gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinio ūkio paskirties) - nustatyta atliekant masinį NT vertinimą, NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto NT (inžineriniai statiniai, gamybos, pramonės statiniai) – nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu) skiriasi nuo NT vertės, nustatytos atlikus individualų vertinimą, daugiau kaip **20 procentų** ir

3) NT individualaus vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus reikalavimus.

Prašymus NT mokestine verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą, kartu su individualaus vertinimo ataskaita gyventojai gali pateikti VĮ Registru centras kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios, t. y. iki kovo 31 dienos, tačiau tik vieną kartą per mokestinį laikotarpį. Prašymai teikiami, neatsižvelgiant į tai, ar buvo atliekamas naujas NT vertinimas, ar ne. Prašymai NT mokestine verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus NT individualų vertinimą, gali būti teikiami tiek dėl NT, kuris vertinamas masinio vertinimo būdu, tiek ir dėl atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT.

Jei NT įsigyjamas, pabaigiamas statyti, rekonstruoti, kapitališkai remontuoti ar baigiamas atnaujinti po prašymų pateikimo termino, t. y. po kovo 31 dienos, prašymai dėl tokio NT vertės pateikiami bendra tvarka, t. y. kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios.

Pažymėtina, kad skundo ar prašymo pateikimas VĮ Registrų centras stabdo NTM ir su juo susijusių sumų (t. y. baudų, delspinigių ir pan., išskyrus avansinį NTM, kurį moka tik juridiniai asmenys, ir su juo susijusias sumas) išieškojimą iki sprendimo priėmimo, o apskundimo teismui atveju – iki teismo nutarties įsiteisėjimo.

2.5. Ne pagal tikslinę paskirtį naudojamas nekilnojamas turtas

Tam tikrais atvejais faktinis NT naudojimas neatitinka šio turto paskirties, nurodytos VĮ Registrų centras duomenų bazėje. Pavyzdžiui, statinyje, kurio paskirtis pagal VĮ Registrų centras duomenų bazėje esančią informaciją yra paslaugų, viešbučių ar pan., asmuo yra įsirengęs gyvenamąjį būstą. Klausimas dėl patalpų apmokestinimo NTM turėtų būti sprendžiamas, atsižvelgiant į realią patalpų paskirtį, o ne vien formaliai vertinant VĮ „Registrų centras“ pažymoje nurodytą pastato paskirtį. Turi būti įrodyta, kad patalpos, kurių formalė paskirtis yra paslaugų, viešbučių ar pan., realiai yra gyvenamosios. Gyventojas, siekiantis įrodyti, kad kitos paskirties patalpos faktiškai gyvenamos, privalo pateikti visus šiuos duomenis:

1) dokumentus, įrodančius, kad gyventojas daugiau gyvenamosios paskirties ar sodų paskirties NT neturi, ir

2) dokumentus, įrodančius, asmens faktinį gyvenimą tame pastate (pažymos apie gyventoją bei jo šeimos narių deklaruotą gyvenamąją vietą), ir

3) komunalinių paslaugų teikimas šioms patalpoms (būstas prijungtas prie komunalinio vandentiekio, nuotekų šalinimo, centrinio šildymo ir pan.), ir

4) dokumentus, įrodančius, kad gyventojas deda visas pastangas tam, kad pakeistų NT paskirtį į gyvenamąją (kreipimasis į savivaldybės administraciją dėl negyvenamųjų patalpų paskirties pakeitimo į gyvenamąsias) ir pan.

Vis tik tuo atveju, jei NT yra naudojamas ne pagal paskirtį, mokesčių mokėtojas turi pakeisti NT paskirtį pagal faktinį jo naudojimą ir šį faktą užfiksuoti VĮ Registrų centras. Todėl papildomas įrodymas, leidžiantis daryti prielaidą, kad turtas faktiškai yra gyvenamasis – vėlesnis jo paskirties pakeitimas į gyvenamąją.

NTM toks turtas bus apmokestinamas pagal jo faktišką naudojimo paskirtį.

Tais atvejais, kai gyventojai kreipiasi į savivaldybės administraciją arba kitas institucijas dėl negyvenamųjų patalpų paskirties pakeitimo į gyvenamąsias, tačiau prašymas dėl negyvenamųjų patalpų paskirties pakeitimo yra netenkinamas, toks NT apmokestinamas NTM nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį paaiškėja, jog NT paskirties pakeitimas nėra galimas.

Pažymėtina, kad aukščiau išdėstytais pagrindais buvo suteikta galimybė per protingą terminą (pereinamąjį laikotarpį), pakeisti kitos paskirties NT į - gyvenamosios, todėl nuostatos taikomos iki 2019 m. mokestinio laikotarpio pabaigos bei iki šio termino turi būti pakeista NT paskirtis.

Jeigu gyventojai nepakeis NT kitos paskirties į gyvenamąją paskirtį ir tos paskirties neįregistruos Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. gruodžio 31 d., už jiems nuosavybės teise priklausantį kitos paskirties NT (pvz., viešbučių, administracinės, prekybos ir kt. paskirties) 2019 m. mokestinį laikotarpį (iki 2020 m. vasario 15 d.) ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais, NTM turės mokėti pagal NTM įtvirtintą tvarką, kaip už kitos paskirties NT. Pakeitus (2019 m. mokestinį laikotarpį ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais) kitos paskirties NT paskirtį į gyvenamąją, NTM turės būti pradedamas skaičiuoti (kaip už gyvenamosios paskirties turta) nuo mėnesio, kurį buvo pakeista NT paskirtis.

III. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFAI

3.1. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai

NTMĮ gyventojams nustatyti dviejų rūšių NTM tarifai:

1. **Progresinis NTM tarifas** taikomas, apmokestinant fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantį ar jų įsigyjamą gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties, žuvininkystės ir inžinerinį NT, kurių bendra vertė viršija 220 000 eurų (arba 286 000 eurų) neapmokestinamąją vertę.

Jeigu išvardintos paskirties statinių (patalpų) bendra mokestinė vertė viršija 220 000 eurų, nuo viršijančios dalies atsiranda prievolė mokėti NTM:

1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 220 000 eurų, bet neviršijančiai 300 000 eurų taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;

2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 300 000 eurų, bet neviršijančiai 500 000 eurų, taikomas 1 proc. NTM tarifas;

3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 500 000 eurų, taikomas 2 proc. NTM tarifas.

Jeigu išvardintos paskirties statinių nuosavybės teise priklausančių fiziniams asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, viršija 286 000 eurų neapmokestinamąją vertę, tai:

1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 286 000 eurų, bet neviršijančiai 390 000 eurų taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;

2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 390 000 eurų, bet neviršijančiai 650 000 eurų, taikomas 1 proc. NTM tarifas;

3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 650 000 eurų, taikomas 2 proc. NTM tarifas.

Šie tarifai nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos.

2. **Tarifą nuo 0,3 procento iki 3 procentų** NT mokestinės vertės nustato savivaldybės. Šis NTM tarifo intervalas taikomas, apskaičiuojant 2013 m. ir vėlesnių mokestinių laikotarpių NTM. Šiuo tarifu apmokestinamas kitų, nei išvardyta pirmame punkte, paskirčių (pvz., viešbučių, prekybos, paslaugų, administracinės paskirties ir kitos komercinės paskirties) NT, nuosavybės teise priklausantis ar įsigyjamas fizinių asmenų, jeigu neterminuotai ar ilgesniam kaip 1 mėnesio laikotarpiui nėra perduotas naudotis juridiniam asmeniui. Konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, iki einamųjų metų birželio 1 dienos, nustato savivaldybės taryba.

Jeigu nuo kito mokestinio laikotarpio mokestis bus skaičiuojamas, taikant naujai atlikto NT masinio vertinimo metu nustatytą vertę, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos.

Savivaldybės taryba turi teisę nustatyti kelis konkrečius NTM tarifus, kurie skirstomi, atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: NT paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo techninės savybės, priežiūros būklę, apleistumą, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį, teisinę formą ar socialinę padėtį) ar NT buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus).

Jei savivaldybės taryba iki birželio 1 dienos (arba tam tikrais atvejais iki gruodžio 1 dienos) nenustato konkrečių NTM tarifų arba po nurodytų terminų keičia nustatytus mokesčio tarifus, kitą mokestinį laikotarpį taikomas 0,3 procento mokesčio tarifas.

Pavyzdžiai

1. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė - 180 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė 30 000 eurų, ir poilsio paskirties statiniai, kurių bendra mokestinė vertė 140 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė - 350 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
 - 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 80 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 220 000, bet neviršijanti 300 000 eurų);
 - 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 300 000 eurų).
2. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė - 190 000 eurų, garažas - 50 000 eurų, ūkio patalpos - 120 000 eurų, pagalbinio ūkio statiniai - 160 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė - 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
 - 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 80 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 220 000, bet neviršija 300 000 eurų);
 - 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 200 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 300 000 eurų, bet neviršija 500 000 eurų);
 - 3) 2 proc. NTM bus mokamas nuo 20 000 eurų (NT mokestinės vertės dalis viršija 500 000 eurų ribą).
3. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė 240 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė - 50 000 eurų. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 4 000 eurų mokestinės vertės (240 000 + 50 000 - 286 000).
4. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė - 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
 - 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 104 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 286 000 eurų, bet neviršija 390 000 eurų);
 - 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 130 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 390 000 eurų, bet neviršija 650 000 eurų).
5. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė - 700 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
 - 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 104 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 286 000 eurų, bet neviršijanti 390 000 eurų);
 - 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 260 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 390 000 eurų, bet neviršijanti 650 000 eurų);
 - 3) 2 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 650 000 eurų).

3.2. Informacija apie galiojančius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus

Savivaldybių atstovaujamojų institucijų priimti norminiai teisės aktai (taip pat ir dėl NTM tarifų nustatymo) skelbiami vietos spaudoje arba spaudoje paskelbiamas oficialus pranešimas apie norminio teisės akto priėmimą, o visas tekstas paskelbiamas atitinkamos savivaldybės interneto tinklalapyje. Oficialiame informaciniame pranešime apie teisės akto priėmimą turi būti nurodoma teisės akto priėmimo data, numeris, antraštė, jei ji yra, išdėstoma priimto sprendimo esmė ir nurodomas interneto tinklalapis, kuriame paskelbtas teisės aktas, tikslus adresas.

Savivaldybių interneto tinklalapių adresai skelbiami www.savivaldybes.lt tinklalapyje.

Savivaldybėse galiojantys NTM tarifai taip pat skelbiami Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau - VMI) interneto tinklalapyje (www.vmi.lt).

IV. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO APSKAIČIAVIMAS, SUMOKĖJIMAS IR DEKLARAVIMAS

4.1. Nekilnojamojo turto mokesčio deklaravimo ir mokėjimo tvarka

Už gyventojams nuosavybės teise priklausantį arba įsigyjamą NT (arba jo dalį) mokestį visais atvejais turi mokėti patys gyventojai, išskyrus NT, kuris neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotas naudotis juridiniams asmenims. Už tokį NT mokestį turi apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti juridiniai asmenys.

Už progresiniu NTM tarifu apmokestinamą, fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantį ar jų įsigyjamą gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinių ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties, žuvininkystės ir inžinerinį NT, kurio bendra vertė viršija neapmokestinamąją vertę (220 000 eurų arba 286 000 eurų), NTM gyventojas turi deklaruoti ir mokestį sumokėti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 d. Šiuo atveju gyventojas turi užpildyti Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją („Fizinio asmens (šeimoms) nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją“) KIT715 formą (versija 2). Deklaracijos formą kartu su užpildymo taisyklėmis galima rasti interneto tinklalapyje www.vmi.lt ir elektroninio deklaravimo sistemos tinklalapyje www.deklaravimas.vmi.lt. Fizinis asmuo deklaraciją teikia už savo asmeninę ir / arba dalinės nuosavybės teise valdomą ar jo įsigyjamą apmokestinamąjį NT. Už šeimos narių asmeninę, bendrosios jungtinės nuosavybės ir / arba dalinės nuosavybės teise valdomą ar jų įsigyjamą apmokestinamąjį NT deklaraciją gali teikti vienas iš sutuoktinių pasirinktinai arba kiekvienas sutuoktinis už savo dalį. Už asmens, vieno auginančio vaikus (įvaikius) iki 18 metų, ir su juo gyvenančių vaikų (įvaikių) nuosavybės teise priklausantį ar jų įsigyjamą apmokestinamąjį NT deklaraciją teikia asmuo, vienas auginantis vaikus (įvaikius) iki 18 metų.

Už NT, apmokestinamą pagal savivaldybių nustatytus NTM tarifus (pavyzdžiui, prekybos, paslaugų, administracinės paskirties ir kitos komercinės paskirties NT), jeigu jis nėra neterminuotai ar ilgesniam kaip 1 mėnesio laikotarpiui perduotas naudotis juridiniam asmeniui, gyventojai NTM turi deklaruoti ir mokestį sumokėti iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 d. Šis mokestis deklaruojamas Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formoje. Deklaracijos formą kartu su užpildymo taisyklėmis galima rasti interneto tinklalapyje www.vmi.lt ir elektroninio deklaravimo sistemos tinklalapyje www.deklaravimas.vmi.lt.

Gyventojas privalo pateikti NTM deklaracijos KIT711 formą ir tuo atveju, jei savivaldybės taryba ją atleidžia nuo viso mokesčio ar ją sumažina. Savivaldybės sprendimo kopijos prie deklaracijos KIT711 pridėti nereikia. Kai sprendimas atleisti nuo NTM arba šį mokestį sumažinti priimamas po deklaracijos pateikimo, tai gyventojas turi pateikti patikslintą deklaraciją KIT711.

Deklaracijos KIT711 neprivalo teikti gyventojai, kurie pagal NTM 7 straipsnio 1 dalies nuostatas yra atleisti nuo NTM (naudojantys NT socialinei globai, socialinei priežiūrai, pajamoms žemės ūkio veiklai uždirbti, švietimo darbui, taip pat kai atitinkamos paskirties NT bendra mokestinė vertė neviršija 220 000 eurų (arba 286 000 eurų) ir kt.).

Gyventojai, turintys apmokestinamojo NT keliose savivaldybėse, deklaracijoje KIT711 turi nurodyti ją visą. VĮ „Registrų centras“ pažymos apie mokestinę vertę VMI pateikti nereikia.

Jeigu apmokestinamas NT per mokestinį laikotarpį ilgiau kaip mėnesiui buvo perduotas naudotis juridiniam asmeniui, mokestis apskaičiuojamas proporcingai pagal tą mokestinio laikotarpio dalį (mėnesius), kurią NT valdė pats gyventojas. Tai reiškia, kad mokestis skaičiuojamas tik už tuos mėnesius, kai NT nebuvo perduotas juridiniam asmeniui.

NTM turi būti sumokamas į vieną iš VMI biudžeto pajamų surenkamųjų sąskaitų. VMI sąskaitų, į kurias turi būti sumokamas mokestis, numerius galima rasti interneto tinklalapyje www.vmi.lt.

4.2. Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio įmokų kodai

Įmokų kodai
Valstybinės mokesčių inspekcijos administruojami deklaruojami mokesčiai, mokami vienu įmokos kodu
1001**

4.3. Juridiniams asmenims ilgiau kaip mėnesiui perduoto nekilnojamojo turto apmokestinimas

Jeigu gyventojai nuosavybės teise priklausanti ar įsigyjama NT neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoda naudotis juridiniams asmenims, tai NTM už tokį turta privalo deklaruoti ir sumokėti juridiniai asmenys.

Jeigu fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiose ar įsigyjamose gyvenamosiose patalpose yra tik įregistruota įmonė (naudojamas tik patalpų adresai), tačiau patalpos nėra perduotos naudotis juridiniam asmeniui, tai už tokias patalpas NTM apmokestinamas pats gyventojas, jeigu nuosavybės teise priklausančių ar įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties, žuvininkystės ir inžinerinių statinių (patalpų) bendra vertė viršija neapmokestinamąją vertę. Tačiau, jeigu tokias patalpas (ar jų dalį) juridinis asmuo faktiškai naudoja (pvz., jei patalpose veikia įmonės parduotuvė, įrengtas biuras), tai už jas ar jų dalį juridinis asmuo turi mokėti NTM kaip už NT, perimtą iš fizinių asmenų.

Gyventojai NTM, nuo juridiniams asmenims neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoto NT, nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį NT buvo išnuomotas ar / ir kitu būdu perduotas naudotis. NTM gyventojai vėl pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį toks NT juridinio asmens grąžinamas.

4.4. Nekilnojamojo turto mokesčio skaičiavimo pradžia ir pabaiga

NTM gyventojai **pradeda skaičiuoti** nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:

- 1) įgijo nuosavybės teisę į NT;
- 2) perėmė valdyti įsigyjama NT;
- 3) susigrąžino teises į įsigyjama NT.

Kai gyventojas užbaigia NT statybą, rekonstravimą, atnaujinimą ar kapitalinį remontą, NTM už tokį NT pradamas skaičiuoti nuo to paties mėnesio, kurį statyba, rekonstravimas, atnaujinimas ar kapitalinis remontas buvo pripažinti užbaigtais SJ nustatyta tvarka. Nuo to paties mėnesio NTM pradamas skaičiuoti ir tuo atveju, kai neužbaigti statyti, rekonstruoti, kapitališkai remontuoti ar atnaujinti statiniai buvo faktiškai pradėti naudoti.

NTM gyventojai **nebeskaičiuoja** nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:

- 1) perleido nuosavybės teisę į NT;
- 2) perleido teises į įsigyjama NT;
- 3) neteko teisių į įsigyjama NT.

Nuo to paties mėnesio gyventojas NTM neskaičiuoja, kai pradeda rekonstravimo, kapitalinio remonto ar statinio atnaujinimo darbus, bet ne anksčiau nei šiems darbams buvo išduotas statybos leidimas.

1 pavyzdys

Fizinis asmuo X 2018 m. įsigijo tokį NT:

1. Iš AB „Z“ nuosavybės teise įsigijo gamybinį pastatą (turto perdavimo–priėmimo aktas pasirašytas 2018 m. vasario 14 d.).

2. 2018 m. gegužės 5 d. užbaigė nuosavybės teise priklausančio administracinės paskirties pastato statybą ir užregistravo statybos baigtumą (100 procentų).

3. 2018 m. rugpjūčio 25 d. įsigijo gyvenamąjį namą (NT perdavimo–priėmimo aktas pasirašytas 2018 m. rugsėjo 1 d.), kurio mokesstinė vertė 350 000 eurų.

4. 2018 m. rugsėjo 18 d. įsigijo poilsio paskirties vasarnamį (NT perdavimo–priėmimo aktas pasirašytas 2018 m. rugsėjo 20 d.), kurio mokesstinė vertė 120 000 eurų.

5. 2018 m. lapkričio 2 d. UAB „F“ grąžino vienerių metų laikotarpiui nuomos sutartimi perduotą garažą, kurio mokesstinė vertė 8 000 eurų.

Fizinis asmuo X už 2018 m. mokesstinį laikotarpį NTM turi skaičiuoti tokia tvarka:

1. Už gamybinį pastatą – nuo 2018 m. kovo mėnesio.

2. Už administracinės paskirties pastatą – nuo 2018 m. gegužės mėnesio.
3. Už įsigytą gyvenamąjį namą ir poilsio paskirties vasarnamį – nuo 2018 m. spalio mėnesio. NTM nuo spalio mėnesio bus mokamas nuo neapmokestinamąją vertę viršijančios dalies, t. y. nuo 250 000 eurų (0,5 proc. NTM tarifas taikomas 80 000 eurų sumai, o 1 proc. NTM tarifas taikomas 170 000 eurų sumai).
4. Už juridinio asmens sugražintą garažą – nuo 2018 m. gruodžio mėnesio. Garažo mokestinė vertė pridedama prie gyvenamojo namo ir vasarnamio bendros mokestinės vertės ir apmokestinama, taikant 1 procento NTM tarifą.

2 pavyzdys

2018 metų sausio 1 d. fizinis asmuo X nuosavybės teise turi gyvenamąjį namą, kurio mokestinė vertė 200 000 eurų, poilsio paskirties butą, kurio mokestinė vertė 150 000 eurų (bendra šių NT vienetų mokestinė vertė 350 000 eurų) bei prekybos paskirties patalpas ir sandėlį. 2018 metais fizinis asmuo perleido šį NT:

1. Kitam fiziniam asmeniui Y balandžio 5 dieną pardavė poilsio paskirties butą (turto perdavimo–priėmimo aktas pasirašytas 2018 m. balandžio 5 d.).
 2. Su AB „Z“ birželio 29 d. pasirašė prekybos paskirties patalpų pardavimo sutartį (turto perdavimo–priėmimo aktas pasirašytas 2018 m. liepos 3 d.).
 3. Rugsėjo 15 d. pradėjo sandėlio rekonstrukciją.
- Fizinis asmuo X 2018 m. NTM nebeskaičiuoja tokia tvarka:
1. Už poilsio paskirties butą – nuo 2018 m. balandžio mėnesio (kadangi, pardavus poilsio paskirties butą, bendra mokestinė vertė nebeviršija neapmokestinamosios vertės, todėl nuo balandžio mėnesio NTM nebemokamas ir už gyvenamąjį namą);
 2. Už prekybinės paskirties patalpas – nuo rugpjūčio mėnesio;
 3. Už sandėlį – nuo rugsėjo mėnesio.

4.5. Bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto apmokestinimas

Bendraturčiai mokesčių turi apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti proporcingai pagal jų turimą (jų įsigyjama) NT dalį. Mokesčių už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausantį (ar įsigyjama) NT (pvz., šeimos turta) gali apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti vienas iš bendraturčių (sutuoktinių).

Kai Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisė įregistruota tik vieno iš sutuoktinio vardu, preziumuojama, kad NT priklauso tik vienam iš sutuoktinių ir NTM skaičiuojamas tik vienam asmeniui, t. y. NT mokestinė vertė nėra dalinama. Taigi individuali neapmokestinamoji NT vertė kiekvienam sutuoktiniui gali būti taikoma atskirai, jeigu Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas juridinis faktas - bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė. Todėl sutuoktiniai, norintys prisitaikyti individualią neapmokestinamąją NT vertę, turėtų kreiptis į VĮ „Registrų centras“ bet kuri teritorinį padalinį su prašymu dėl juridinio fakto apie bendrąją jungtinę sutuoktinių nuosavybę įregistravimo.

V. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LENGVATOS

5.1. Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos gyventojams

Neapmokestinamas toks gyventojų NT, kuris:

- gyventojų naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų įstatyme, gauti (uždirbti);
- gyventojų naudojamas švietimo darbui, socialinei globai ar socialinei priežiūrai;
- yra kapinių teritorijoje;

- naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai gyventojų, Lietuvos Respublikos meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymo nustatyta tvarka įgijusio meno kūrėjo statusą.

NTM taip pat neapmokestinami gyventojų nuosavybės teise valdomi ar įsigijami gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statiniai (patalpos), žuvininkystės ir inžineriniai statiniai, kurių bendra mokestinė vertė neviršija 220 000 eurų, o asmenims auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialus nuolatinės slaugos poreikis, specialus slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausantis ar jų įsigyjamo aukščiau nurodyto NT bendra vertė, neviršija 286 000 eurų.

Be to, savivaldybės savo biudžeto sąskaita gali atleisti mokesčių mokėtojus (fizinis ir juridinis asmenis) nuo NTM arba jį sumažinti, tačiau šie asmenys vis tiek NTM nustatyta tvarka privalo iki kitų kalendorinių metų vasario 15 dienos pateikti NTM deklaraciją (forma KIT711).

5.2. Lengvata, taikoma nekilnojamajam turtui, kurio bendra mokestinė vertė neviršija neapmokestinamosios 220 000 eurų arba 286 000 eurų vertės

NTM neapmokestinami gyventojams nuosavybės teise priklausantys ar jų įsigijami gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statiniai (patalpos), žuvininkystės statiniai ir inžineriniai statiniai, kurių bendra mokestinė vertė neviršija neapmokestinamosios vertės. Jeigu, sudėjus išvardytų paskirčių NT, bendra mokestinė vertė viršija **neapmokestinamąją vertę, nuo viršijančios dalies mokamas NTM.**

Neapmokestinamoji vertė taikoma bendrai visam nurodytos paskirties (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių) NT, kuris nuosavybės teise priklauso gyventojui.

Taigi, apskaičiuojant bendrą šio NT mokestinę vertę, sudedamos gyventojų asmenine, bendrosios jungtinės nuosavybės ir / arba dalinės nuosavybės teise valdomų ar jo įsigyjamų išvardintų paskirties NT mokestinės vertės.

Jeigu gyventojas jam nuosavybės teise priklausantį (arba įgyjamą) aukščiau išvardytų paskirčių NT naudoja NTM 7 straipsnio 1 dalies 1–5 punktuose numatytais tikslais, pagal NTM 7 straipsnio 1 dalies 6 ir 7 punktą skaičiuojant šiame punkte nurodyto NT mokestinių verčių sumą, NTM 7 straipsnio 1 dalies 1–5 punktuose numatytais tikslais naudojamo NT (ar jo dalies) mokestinės vertės nėra sumuojamos.

Pažymėtina, kad faktiškai nenaudojamo NT, kurio statyba neužbaigta SĮ nustatyta tvarka, mokestinė vertė nėra sumuojama, apskaičiuojant neapmokestinamąją vertę, nes toks NT pagal NTM nėra mokesčio objektas. Tačiau jeigu NT, kurio statyba neužbaigta, yra faktiškai naudojamas, tokio turto mokestinė vertė įtraukiama, skaičiuojant neapmokestinamąją ribą.

Jei nuosavybės teise valdomų ar įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės ir inžinerinių statinių bendra mokestinė vertė viršija neapmokestinamąją vertę, nuo viršijančios dalies gyventojas turi mokėti NTM, kuris deklaruojamas ir sumokamas iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 dienos. NTM deklaruojamas užpildant Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją („Fizinio asmens (šeimoms) nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją“) KIT715 formą (versija 2).

5.3. Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų taikymas

NT apmokestinimo lengvatos taikomos tokia tvarka:

- įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradama taikyti nuo to mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą. Tai reiškia, kad mokestis nebeskaičiuojamas nuo mėnesio, kurį NT pradamas naudoti, pvz., žemės ūkio veikloje, švietimo ar kitoje veikloje, kuriai taikoma NTM lengvata;
- praradus teisę į lengvatą, lengvata nebetaikoma nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį prarandama teisė į lengvatą. Lengvata prarandama tą mėnesį, kurį NT nustoja būti naudojamas, pvz., žemės ūkio veikloje, švietimo ar kitoje veikloje, kuriai taikomos NTM 7 straipsnyje nurodytos lengvatos.