



## VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

2020-03-03 Nr. (18.18-31-1E)RM-6748

### DĖL 2019 METAIS GAUTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS PAJAMŲ APMOKESTINIMO TVARKOS

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos primena, jog gyventojas turimą nekilnojamąjį turtą gali nuomoti:

– gyvenamosios paskirties patalpas – sumokėjus fiksuoto dydžio pajamų mokestį ir įsigijus verslo liudijimą gyvenamųjų patalpų nuomai, kai patalpos nuomojamos gyventojams, įskaitant ir vykdantiems individualią veiklą (tiek su verslo liudijimu, tiek įregistruotą pagal pažymą);

– bet koki nekilnojamąjį turtą (įskaitant gyvenamosios paskirties patalpas) – metams pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 dienos, deklaruojant iš nekilnojamojo turto nuomos gautas pajamas ir nuo jų sumokant gyventojų pajamų mokestį.

Kai gyventojas nekilnojamąjį turtą (įskaitant ir gyvenamosios paskirties patalpas) nuomoja juridiniam asmeniui, tai tokios išmokos priskiriamos A klasės pajamoms, nuo kurių mokestį apskaičiuoja ir sumoka išmoką išmokėjęs juridinis asmuo.

Tais atvejais, kai individualią veiklą vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymo tikslais nuomojasi nekilnojamąjį turtą iš kito gyventojų (nevykdančio gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklos su verslo liudijimu), tai išmokamos sumos už nekilnojamojo turto nuomą priskiriamos A klasės pajamoms, nuo kurių pajamų mokestį privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą individualią veiklą vykdančias ir išsinuotą nekilnojamąjį turtą naudojantis šios veiklos vykdymui gyventojas. Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi nekilnojamąjį turtą asmeniniais tikslais, pajamų mokesčio nuo išmokamų turto nuomos pajamų kitam gyventojui išskaičiuoti neprivalo.

Taigi, nuolatinis Lietuvos gyventojas, kuris vykdo įregistruotą individualią veiklą pagal pažymą arba vykdo veiklą įsigijęs verslo liudijimą ir iš kito gyventojų savo individualios veiklos vykdymui nuomojasi nekilnojamąjį turtą (pvz. butą, komercines patalpas, žemę ir pan.), išmokėdamas nuomotojui nekilnojamojo turto nuomos pajamas, privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 15 proc. pajamų mokestį.

Pavyzdžiai:

1. Tarkime, kad 2019 m. žemės ūkio individualią veiklą vykdančias gyventojas kitam gyventojui išmoka išmokas už žemės ūkio veiklai vykdyti nuomojamą žemės sklypą. Kadangi tokios nuomos (už individualiai veiklai vykdyti naudojama išsinuotą žemės sklypą) pajamos priskiriamos A klasės pajamoms, todėl individualią veiklą vykdančias gyventojas nuo jų privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 15 proc. pajamų mokestį.

2. Jeigu gyventojas, vykdančias teisininko individualią veiklą, 2019 m. nuomojasi patalpas veiklai vykdyti iš kito gyventojų, tai išmokėdamas išmokas už nuomojamas patalpas, privalo išskaičiuoti 15 proc. pajamų mokestį.

3. Jeigu individualią veiklą su verslo liudijimu vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymui nuomojasi nekilnojamąjį turtą iš kito gyventojų, tai išmokėdamas už nekilnojamojo turto nuomą išmokas, privalo išskaičiuoti pajamų mokestį. Pavyzdžiui, gamybos veiklai verslo liudijimą įsigijęs gyventojas savo veiklos vykdymui iš kito gyventojų nuomojasi gamybines patalpas, todėl

išmokėdamas gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti 15 procentų pajamų mokesčių.

4. Jeigu individualią veiklą vykdomas gyventojas nuomoja gyvenamosios paskirties patalpas iš verslo liudijimą gyvenamosios paskirties patalpų nuomai įsigijusio gyventojui, tai mokėdamas už minėtų patalpų nuomą išmokas, išskaičiuoti pajamų mokesčio neprivalo.

Jeigu individualią veiklą vykdomas gyventojas nuomojasi iš kito gyventojui nekilnojamojo turto individualiai veiklai vykdyti ir nuompinigius moka kas mėnesį, tai išmokėdamas išmokas iki mėnesio 15 d., jis privalo iki to paties mėnesio 15 dienos sumokėti ir pajamų mokesčių. Jeigu išmokas už turto nuomą gyventojas išmoka po mėnesio 15 d., pajamų mokesčių privalo sumokėti iki to mėnesio paskutinės dienos. Tais atvejais, kai nuomos pajamos išmokamos vieną kartą per metus ar kas ketvirtį, išmokėta suma apmokestinama tą mėnesį, kurį ji buvo išmokėta iki 15 dienos arba iki to mėnesio paskutinės dienos.

### ***Išskaičiuoto pajamų mokesčio deklaravimas***

Mokesčių išskaičiuojantis asmuo (juridinis asmuo arba gyventojas, vykdomas individualią veiklą pagal pažymą arba gyventojas, vykdomas veiklą įsigijus verslo liudijimą) mokesčiniu laikotarpiu išmokėjęs kitam gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą, privalo deklaruoti išmokėtas išmokas, išskaičiuotą ir sumokėtą pajamų mokesčių pateikdamas deklaracijas:

1. Mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos formą GPM313 (patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos viršininko 2017 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. VA-121). Šioje deklaracijoje išmokas išmokėję asmenys bendromis sumomis privalo deklaruoti per ataskaitinį mėnesį kitiems gyventojams išmokėtas nuomos išmokas. Deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu;

2. Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos formą GPM312 (patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos viršininko 2018 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. VA-9), kurią, mokesčiniu laikotarpiu pasibaigus, iki kitų metų vasario 15 dienos, privalo pateikti išmokas už nekilnojamojo turto nuomą išmokėję juridiniai asmenys bei išmokas už veiklos vykdymui išsinuotą nekilnojamojo turto išmokėję individualią veiklą vykdomas gyventojai. Šioje deklaracijoje deklaruojamos konkrečiam gyventojui išmokėtos išmokos ir išskaičiuotas pajamų mokesčių. Deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu.

**Pažymėtina**, kad 2019 m. gautos nekilnojamojo turto nuomos pajamos iš individualios veiklos **nevykdančių** gyventojų, apmokestinamos taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą, jei per kalendorinius metus jų kartu su kitomis GPMĮ 6 straipsnio 1<sup>2</sup> dalyje nurodytomis pajamomis gauta bendra suma neviršija 120 vidutinių darbo užmokesčių (toliau – VDU; 2019 m. 136 344 Eur) sumos.

Tačiau, kai metinė gyventojui gautų nuomos pajamų kartu su kitomis nesusijusiomis su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykių apmokestinamųjų pajamų dalis 2019 m. ir vėlesniais mokesčiais laikotarpiais **viršija 120 VDU dydžio sumą**, tai gautų pajamų dalis, viršijanti 120 VDU, **apmokestinama 20 procentų pajamų mokesčio tarifu**. 120 VDU viršijanti pajamų dalis apskaičiuojama nuo bendros sumos šių metinių pajamų:

- autorinių atlyginimų, gautų ne iš darbdavio;
- honorarų;
- turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn;
- turto nuomos;
- MB vadovo (MB nario) pagal civilinę paslaugų sutartį už vadovavimą MB;
- kitų pajamų ne iš darbo santykių, taip pat pajamos, kurioms taikomas tik 15 proc. GPM tarifas, t. y.: individualios veiklos pajamos, pajamos iš paskirstytojo pelno, ligos, motinystės, tėvystės, vaiko priežiūros ir ilgalaikio darbo išmokos.

Nuolatinis Lietuvos gyventojas, nuomojantis nekilnojamojo turto kitiems gyventojams, 2019 m. (ar vėlesniais mokesčiais laikotarpiais) gautas nekilnojamojo turto nuomos pajamas turi deklaruoti ir nuo jų sumokėti pajamų mokesčių iki 2020 m. gegužės 4 d. (vėlesniais mokesčiais laikotarpiais iki kitų metų mokesčiniu laikotarpiu gegužės 2 d.), pateikdamas naujos formos pajamų mokesčio deklaraciją. Nauja pavyzdinė pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 forma patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2019 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. VA-93 „Dėl Pavyzdinės pajamų mokesčio

deklaracijos GPM311 formos ir jos priedų formų ir jų užpildymo, pateikimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“.

Patogiausia ir paprasčiausia užpildyti deklaracijas ir pateikti elektroniniu būdu per VMI Elektroninio deklaravimo informacinę sistemą (adresu: <https://deklaravimas.vmi.lt/>).

Šiais metais Elektroninio deklaravimo sistemoje įdiegta **nauja** pajamų mokesčio deklaracijos pateikimo priemonė - **vedlys**. Ši priemonė iš esmės pakeičia pajamų deklaravimą: vietoje įprasto deklaracijos formos užpildymo bus paprastesnis deklaravimo procesas **klausimų ir atsakymų** principu.

Verslo liudijimą įsigijęs gyventojas mokestiniam laikotarpiui pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d., privalo pateikti metinę pajamų deklaraciją ir deklaruoti per mokestinį laikotarpį gautas pajamas.

Gyventojas už nekilnojamojo turto nuomą gavęs minėtų A klasei priskiriamų pajamų, tokių pajamų deklaruoti neprivalo.

Teisės departamento direktorė

Rasa Virvilienė

