



**VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

2019-03-13 Nr. (18.18-31-1E)RM-7381

DĖL 2018 METAIS GAUTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS PAJAMŲ APMOKESTINIMO TVARKOS

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos primena, jog nuo 2018 m. sausio 1 d. įsigaliojus 2017 m. gruodžio 7 d. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo Nr. IX-1007 2, 6, 16, 17, 18, 18¹, 19, 20, 22, 24, 27, 29, 33, 34 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 18² straipsniu įstatymui Nr. XIII-841, nuo 2018 m. sausio 1 d. pasikeitė nekilnojamojo turto nuomos pajamų apmokestinimo tvarka, kai individualią veiklą vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymo tikslais nuomojasi nekilnojamąjį turtą iš kito gyventojų (nevykdančio gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklos su verslo liudijimu). Tokiu atveju išmokamos sumos už nekilnojamojo turto nuomą priskiriamos A klasės pajamoms, nuo kurių pajamų mokesčių 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 mokesčių.

Pavyzdžiai:

1. Tarkime, kad po 2018-01-01 žemės ūkio individualią veiklą vykdančias gyventojas kitam gyventojui išmoka išmokas už žemės ūkio veiklai vykdyti nuomojamą žemės sklypą. Kadangi tokios pajamos priskiriamos A klasės pajamoms, už individualiai veiklai vykdyti naudojamą išsinuotą žemės sklypą, individualią veiklą vykdančias gyventojas privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 15 proc. pajamų mokesčių.

2. Jeigu gyventojas, vykdančias teisininko individualią veiklą, nuomojasi patalpas veiklai vykdyti iš kito gyventojų, tai nuo 2018-01-01 išmokėdamas išmokas už nuomojamas patalpas, privalo išskaičiuoti 15 proc. pajamų mokesčių.

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 mokesčių. Pavyzdžiui, gamybos veiklai verslo liudijimą įsigijęs gyventojas savo veiklos vykdymui iš kito gyventojų nuomojasi gamybines patalpas, išmokėdamas gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti 15 procentų pajamų mokesčių.

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

Pajamų mokesčio sumokėjimo tvarka

Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi iš kito gyventojų 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 mokestį. Jeigu išmokas už turto nuomą gyventojas išmoka po mėnesio 15 d., pajamų mokestį 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

Mokestį išskaičiuojantis asmuo (šiuo atveju gyventojas, vykdančias individualią veiklą pagal pažymą arba gyventojas, vykdančias veiklą įsigijus verslo liudijimą) mokestiniu laikotarpiu išmokėjęs kitam gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą, privalo deklaruoti išmokėtas išmokas, išskaičiuotą ir sumokėtą pajamų mokestį 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 išmokas už veiklos vykdymui išsinuotą nekilnojamojo turto išmokėję individualią veiklą vykdančias gyventojai privalo pateikti mokestiniam laikotarpiui pasibaigus iki kitų metų vasario 15 dienos. Šioje deklaracijoje deklaruojamos konkrečiam gyventojui išmokėtos išmokos ir išskaičiuotas pajamų mokestis. Deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu.

Pažymėtina, kad nuomos už nekilnojamojo turto gautų pajamų iš individualios veiklos nevykdančių gyventojų apmokestinimo tvarka nuo **2018-01-01 nesikeitė, t. y.:**

- pajamų mokestį sumoka pats gyventojas, nuomojantis nekilnojamojo turto kitiems gyventojams, mokestiniam laikotarpiui pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d., pateikdamas metinę pajamų deklaraciją arba

- sumokėdamas fiksuoto dydžio pajamų mokestį už įsigytą gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, kai gyvenamosios paskirties patalpos nuomos kitiems individualios veiklos nevykdančiams gyventojams. Verslo liudijimą įsigijusiam gyventojui nustatyta prievolė, jog mokestiniam laikotarpiui pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d., privalo pateikti metinę pajamų deklaraciją ir deklaruoti per mokestinį laikotarpį gautas pajamas.

Teisės departamento direktorė

Rasa Virvilienė