



VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

2019-03-22 Nr. (18.40-31-1E) RM-8593

**DĒL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO MOKĖJIMO UŽ NEGYVENAMOSIOS PASKIRTIES PATALPAS,
KURIOS YRA NAUDOJAMOS KAIP GYVENAMOSIOS PASKIRTIES**

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau - VMI prie FM) informuoja, kad:

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau - NTMĮ) 4 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nekilnojamojo turto mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvoje, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turta, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Pažymime, kad NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte nustatyta, kad fiziniams asmenims 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, neviršijanti 220 000 eurų, neapmokestinama nekilnojamojo turto mokesčiu, 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 specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo anksčiau minėto nekilnojamo turto bendra vertė, neviršijanti 286 000 eurų, neapmokestinama nekilnojamojo turto mokesčiu.

Tačiau kitos paskirties nekilnojamasis turtas, negu išvardytas anksčiau (pvz., administracinės, viešbučių, prekybos ir kt.), esantis Lietuvoje, nuosavybės teise priklausantis gyventojams ar jų įsigyjamas, yra apmokestinamas NTMĮ nustatyta tvarka nepriklausomai nuo jo vertės.

Pažymime, kad NTMĮ 11 straipsnyje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas (VĮ Registrų centras) pateikia mokesčių administratoriui. Todėl, nustatant prievolę deklaruoti ir sumokėti nekilnojamojo turto mokesčių, VMI prie FM remiasi ir vadovaujasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis, kuriuose yra nurodyta nekilnojamojo turto paskirtis.

Primename, kad gyventojams, įsigijusiems kitos paskirties nekilnojamąjį turta (pvz., viešbučių, administracinės, prekybos ir kt.) ir kuriuose yra faktiškai gyvenama, VMI prie FM, atsižvelgdama į faktines aplinkybes bei vadovaudamasis Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 8 straipsnio 3 dalimi ir 10 straipsniu, tokias patalpas mokesčių tikslais pripažindavo gyvenamosiomis, jeigu gyventojas pateikdavo visumą duomenų pagrindžiančių, jog tos patalpos yra faktiškai gyvenamos. Taigi, gyventojas privalėjo pateikti visus šiuos duomenis: 1) dokumentus, įrodančius, kad gyventojas daugiau gyvenamosios ar sodų paskirties nekilnojamojo turto neturi, ir 2) dokumentus, įrodančius asmens faktinį gyvenimą tose patalpose, ir 3) dokumentus, pagrindžiančius komunalinių paslaugų teikimą tokioms patalpoms, ir 4) dokumentus, įrodančius, kad gyventojas deda visas pastangas, tam kad pakeistų kitos paskirties nekilnojamojo turto paskirtį į gyvenamąją. O papildomas įrodymas, leidžiantis daryti prielaidą, jog kitos paskirties nekilnojamasis turtas yra faktiškai naudojamas gyvenimui - vėlesnis jo paskirties pakeitimas į gyvenamąją paskirtį.

Taigi paskutinius kelerius metus šiais išdėstytais pagrindais buvo suteikta galimybė per **protingą terminą** (pereinamąjį laikotarpį) pakeisti kitos paskirties nekilnojamojo turto paskirtį į gyvenamosios, todėl šios nuostatos bus taikomos iki **2019 m. gruodžio 31 d.** bei iki šio termino turi būti pakeista nekilnojamojo turto paskirtis.

Tačiau gyventojai, nepakeitę nekilnojamojo turto kitos paskirties į gyvenamąją paskirtį ir tos paskirties neįregistravę Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. gruodžio 31 d., už jiems nuosavybės teise priklausantį kitos paskirties nekilnojamąjį turtą (pvz., viešbučių, administracinės, prekybos ir kt. paskirties) **už 2019 m. mokestinį laikotarpį** (iki 2020 m. vasario 15 d.) ir **vėlesniais mokestiniais laikotarpiais**, nekilnojamojo turto mokestį turės mokėti pagal NTMĮ įtvirtintą tvarką, kaip už kitos paskirties nekilnojamąjį turtą. Pakeitus (2019 m. mokestinį laikotarpį ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais) kitos paskirties nekilnojamojo turto paskirtį į gyvenamąją, nekilnojamojo turto mokestis turės būti pradedamas skaičiuoti (kaip už gyvenamosios paskirties turtą) nuo mėnesio, kurį buvo pakeista nekilnojamojo turto paskirtis.

Pažymėtina, kad mokesčių administratorius, kaip viešojo administravimo subjektas, savo veikloje privalo tiksliai vadovautis įstatymais ir kitais teisės aktais. Be to, įstatymų leidėjas nesuteikė teisės mokesčių administratoriui plečiamai aiškinti NTMĮ nuostatų. Taip pat galiojančios NTMĮ nuostatos mokesčių administratoriui nesuteikia teisės atleisti ar neapmokestinti asmenims nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto. Tokią teisę, pagal NTMĮ 7 straipsnio 5 dalies nuostatas, turi savivaldybių tarybos, kurios savo biudžeto sąskaita, gali sumažinti nekilnojamojo turto mokesčio dydį arba visai nuo jo atleisti. Todėl nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojai, nepakeitę nekilnojamojo turto paskirties (ir 2020 m. mokestinį laikotarpį) gali kreiptis į savivaldybės tarybą dėl nekilnojamojo turto mokesčio dydžio sumažinimo ar atleidimo nuo jo.

Viršininė

Edita Janušienė