



VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA  
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

---

2015-08-28 Nr. (18.2-31-2) RM-18964

**DĖL ATVIRKŠTINIO APMOKESTINIMO PVM MECHANIZMO TAIKYMO STATYBOS DARBAMS, ATLIEKAMIEMS DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) METU (2015 M. LIEPOS 22 D. RAŠTO NR. 16457 PAPILDYMAS)**

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – VMI prie FM), atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 19 d. nutarimo Nr. 878 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 780 „Dėl Mokesčiams apskaičiuoti naudojamų apskaitos dokumentų išrašymo ir pripažinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ (įsigaliojo 2015 m. rugpjūčio 22 d.) papildoma VMI prie FM 2015 m. liepos 27 d. rašto Nr. (18.2-31-2) RM-16457 - 12.4, 12.6 ir 12.7 klausimų atsakymus ir juos išdėsto taip:

**12. Atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmo taikymas statybos darbams, atliekamiems pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą:**

**12.1. Ar statybos darbams, atliekamiems pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančius savivaldybių tarybų patvirtintų programų įgyvendinimo ir finansavimo modelius, taikomas atvirkštinis apmokestinimo PVM mechanizmas, t. y. ar Administratorius (PVM mokėtojas) turi išskaityti ir sumokėti į biudžetą PVM už atliekamus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbus?**

Atsižvelgiant į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas (pvz., Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą, Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) ir atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklės, patvirtintas Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725), daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo), vykdomo pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančius savivaldybių tarybų patvirtintų programų įgyvendinimo ir finansavimo modelius, administratorius (toliau – Administratorius) yra laikomas atsiskleidusiu tarpininku. Kitaip tariant, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso statybos darbų pirkėjas yra ne Administratorius, o daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai, statybos darbų pardavėjas yra statybos darbų vykdytojas – rangovas, o ne Administratorius. Todėl Administratorius neturi nei pats gauti, nei išrašyti PVM sąskaitas faktūrų už statybos darbus, atliktus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso metu (išskyrus atvejus, kai Administratorius papildomai atlieka statybos darbus ir už tai gauna atskirą atlygį nei tas, kuris mokamas už suteiktas administravimo paslaugas).

**12.2. Ar Administratoriaus daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams suteiktoms administravimo paslaugoms yra taikomas atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmas?**

Ne, tokios administravimo paslaugos nėra laikomos statybos darbais ir todėl atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmas joms nėra taikomas.

**12.3. Ar Administratoriaus teikiamos administravimo paslaugos yra PVM apmokestinamos? Ar Administratorius turi registruotis PVM mokėtoju?**

Administratoriaus teikiamos administravimo paslaugos yra laikomos Administratoriaus vykdoma ekonomine veikla, o tokios paslaugos pagal PVM įstatymo nuostatas yra PVM apmokestinamos. Todėl Administratoriui prievolė registruotis PVM mokėtoju atsiranda tais pačiais atvejais, kaip ir kitiems ekonominę veiklą vykdydantiems asmenims: jei Administratoriaus atlygis už suteiktas paslaugas ar patiektas prekes per paskutinius 12 mėnesių viršijo 45 000 eurų ir/ar Administratorius iš kitų Europos Sąjungos valstybių narių per praėjusius metus įsigijo ar einamaisiais metais numato įsigyti prekių už daugiau nei 14 000 eurų.

**12.4. Ar Administratorius turi išrašyti PVM sąskaitas faktūras daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams už suteiktas administravimo paslaugas?**

Jei Administratorius yra įsiregistravęs PVM mokėtoju, tai jis turi išrašyti PVM sąskaitas faktūras daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams už suteiktas administravimo paslaugas.

Nuo 2015-08-22 d. administratorius už savo suteiktas administravimo ir kitas paslaugas, daugiabučių patalpų savininkams - gyventojams, nevykdantiems ekonominės veiklos, dalyvaujantiems daugiabučių namų atnaujinimo projektuose, PVM sąskaitų faktūrų nenaudoja.

**12.5. Ar rangovas, atliekantis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbus, atliktiems statybos darbams turėtų taikyti atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmą?**

Atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmas yra taikomas tik tuo atveju, kai statybos darbų pirkėjas yra apmokestinamasis asmuo PVM mokėtojas. Todėl, jei rangovas statybos darbus parduoda apmokestinamiesiems asmenims PVM mokėtojams, tai atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmą jis taiko, t. y. už tokius statybos darbus PVM apskaičiuoti ir sumokėti PVM turi statybos darbų pirkėjas.

Pavyzdžiui, rangovas atlieka daugiabučio namo X atnaujinimo (modernizavimo) darbus. Daugiabučiame name X yra iš viso 7 butai ir 3 kitos patalpos: maisto prekių parduotuvė, notaro biuras, draudimo įmonės biuras.

7 butų savininkai nėra apmokestinamieji asmenys PVM mokėtojai. Maisto prekių parduotuvės patalpų savininkė yra UAB Y, kuri yra apmokestinamasis asmuo, bet ne PVM mokėtoja. Notaro biuro patalpų savininkas yra notaras, kuris yra apmokestinamasis asmuo PVM mokėtojas. Draudimo įmonės biuro savininkas yra fizinis asmuo Z, kuris nuomoja patalpas draudimo įmonei ir kuris yra apmokestinamasis asmuo, bet nėra PVM mokėtojas.

Rangovas atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmo netaiko tai daliai darbų, kuriuos parduoda 7 butų savininkams ir 2 kitų patalpų savininkams (UAB Y ir fiziniam asmeniui Z), tačiau tai daliai darbų, kurie yra parduodami notarui, yra taikomas atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmas.

**12.6. Ar rangovas, atliekantis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbus, už atliktus statybos darbus turi išrašyti PVM sąskaitas faktūras?**

Jei rangovas yra PVM mokėtojas, tai už atliktus statybos darbus jis turi išrašyti PVM sąskaitas faktūras, neatsižvelgdamas į tai, ar atliktiems statybos darbams yra taikomas atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmas, ar ne.

Rangovas gali susitarti su Administratoriumi ar kitu trečiuoju asmeniu, jog PVM sąskaitas faktūras rangovo vardu už atliktus statybos darbus išrašytų Administratorius ar kitas tretysis asmuo.

Nuo 2015-08-22 d. rangovas už savo suteiktas paslaugas (patiektas prekes) daugiabučių patalpų savininkams - gyventojams, nevykdantiems ekonominės veiklos, dalyvaujantiems daugiabučių namų atnaujinimo projektuose, PVM sąskaitų faktūrų nenaudoja.

**12.7. Kaip rangovas turi išrašyti PVM sąskaitas faktūras už atliktus statybos darbus, jei atnaujinamame (modernizuojamame) daugiabučiame name yra butų ar kitų patalpų, kurie turi daugiau ne 1 savininką?**

PVM sąskaitos faktūros turi būti rašomos kiekvienam buto ar kitos patalpos savininkui, nes kiekvienas iš jų yra statybos darbų pirkėjas, todėl tuo atveju, kai butas ar kita patalpa turi daugiau nei vieną savininką, kiekvienam iš jų turi būti išrašoma atskira PVM sąskaita faktūra. Statybos darbų apmokestinamoji vertė, nurodoma išrašomoje PVM sąskaitoje faktūroje, turėtų būti proporcinga savininkui tenkančiai buto ar kitos patalpos daliai. Jei rangovas nežino kiekvienam savininkui tenkančios dalies, tai kiekvienam savininkui išrašomoje PVM sąskaitoje faktūroje nurodyta statybos darbų apmokestinamoji vertė turėtų būti proporcinga savininkų skaičiui.

Kadangi nuo 2015-08-22 PVM sąskaitos faktūros išrašomos tik butų ar kitų patalpų savininkams - kurie yra apmokestinamieji asmenys (PVM mokėtojai ir ne PVM mokėtojai), tai tokioje PVM sąskaitoje faktūroje nurodyta statybos darbų apmokestinamoji vertė turėtų būti proporcinga minėtam savininkui tenkančiai buto ar kitos patalpos daliai.

**12.8. Ar Administratorius, gavęs iš rangovo PVM sąskaitą faktūrą už atliktus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbus, kai tokia PVM sąskaita faktūra yra išrašyta Administratoriui (Administratorius nurodytas kaip pirkėjas), gali traukti PVM sąskaitoje nurodytą PVM į atskaitą?**

Ne, negali, nes Administratorius nėra statybos darbų pirkėjas ir todėl rangovas neturėtų Administratoriui rašyti PVM sąskaitos faktūros už tokius darbus, o jeigu tokia PVM sąskaita faktūra ir buvo išrašyta, tai ji nesuteikia teisės Administratoriui atskaityti joje nurodyto pirkimo PVM. Administratorius turėtų kreiptis į rangovą, kad pastarasis išrašytų kreditinę PVM sąskaitą faktūrą.

**12.9. Ar pagal PVM įstatymą yra koks nors skirtumas, sprendžiant klausimus dėl PVM atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmo taikymo, PVM sąskaitų faktūrų už atliktus statybos darbus, už Administratoriaus suteiktas administravimo paslaugas išrašymo, tais atvejais, kai daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai yra atliekami pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai naudojami finansuotojų paslaugomis, tokiomis paslaugomis naudojami tik iš dalies (t. y. dalis savininkų naudojami finansuotojo pagalba, dalis ne) ar visai nesinaudoja tokiomis paslaugomis (t. y. visus darbus daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai apmoka savo lėšomis)?**

Ne, jokio skirtumo nėra. Kitaip tariant, finansuotojo buvimas ar nebuvimas neturi jokios įtakos, sprendžiant klausimus dėl PVM atvirkštinio apmokestinimo PVM mechanizmo taikymo, PVM sąskaitų faktūrų už atliktus statybos darbus, už Administratoriaus suteiktas administravimo paslaugas išrašymo.

**12.10. Ar rangovas, atliekantis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbus, už atliktus statybos darbus gali išrašyti PVM sąskaitas faktūras finansuotojui, jei toks yra?**

Ne, nes statybos darbų pirkėjais yra daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai.

