

Nekilnojamojo turto pardavimo apmokestinimas PVM

Atnaujinimo data: 2026-02-18

Mokesčių informacijos departamentas

Seminaro planas

- Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM
- Esminis pagerinimas
- Pasirinkimo teisė skaičiuoti PVM tiekiant nekilnojamąjį turta
- Teisės aktai

Trumpiniai

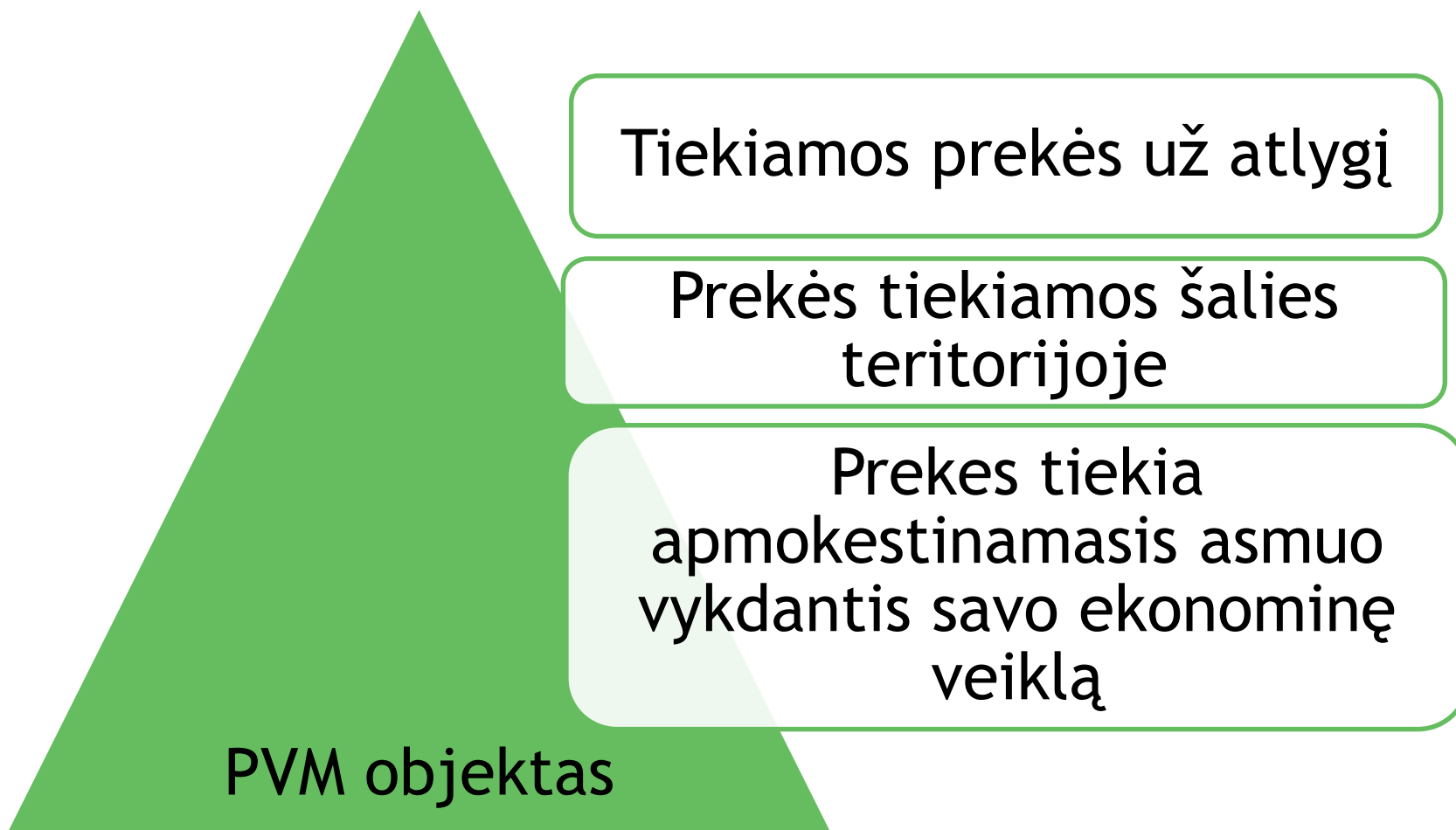
- PVM - pridėtinės vertės mokestis
- PVMĮ - Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas
- SĮ - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
- SVS - Smulkiojo verslo schema

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Nekilnojamasis
pagal prigimtį
daiktas

žemė ar kitas daiktas, kurio
negalima perkelti iš vienos vietos
į kitą nepakeitus jo paskirties ir
iš esmės nesumažinus jo vertės.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM



Pavyzdys

Lietuvos UAB A

Lietuvos UAB B

Parduoda pastatą



Pastatas Estijoje

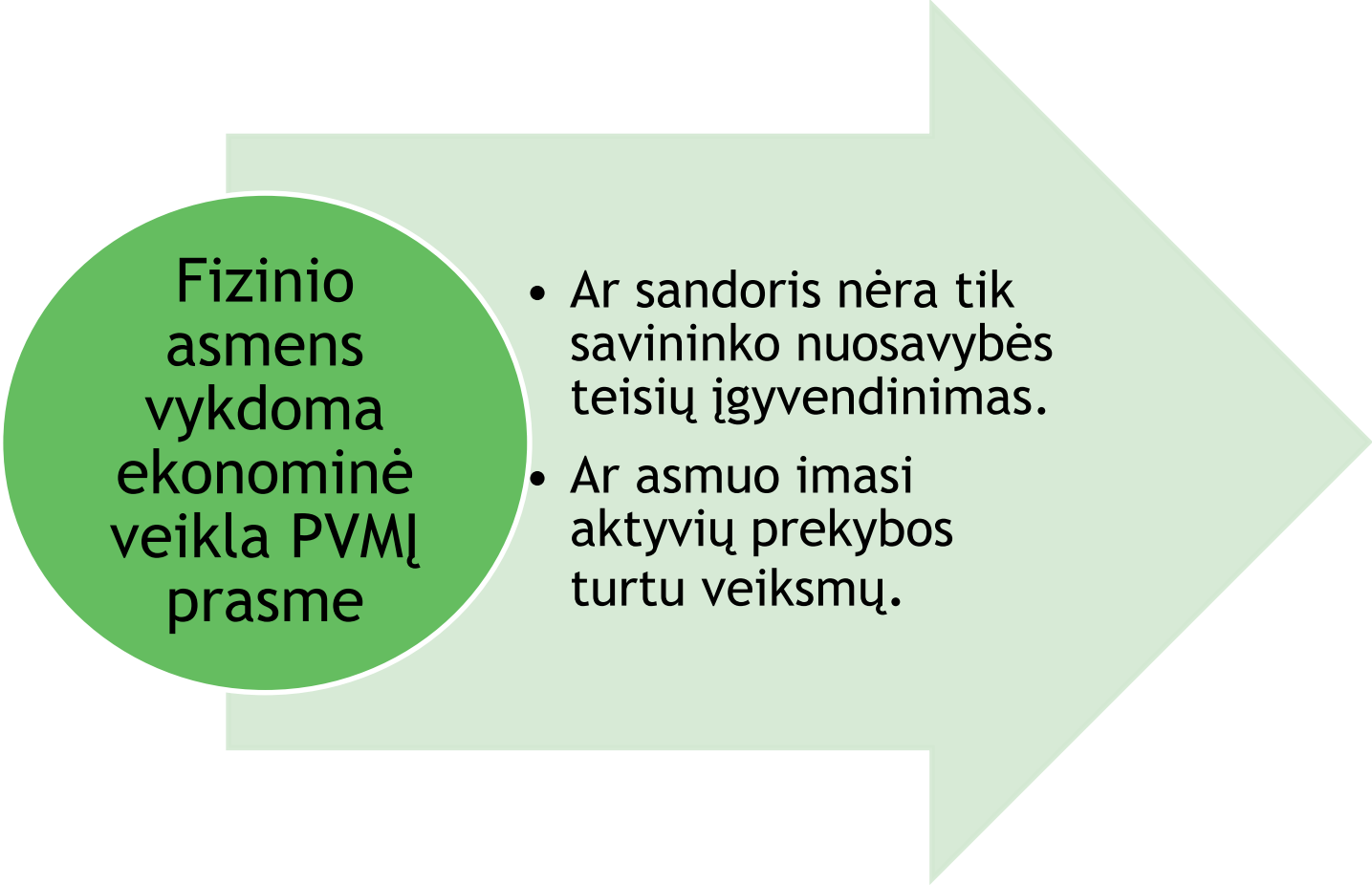
Ne PVM objektas Lietuvoje

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Ekono-
minė
veikla

- Tiekia juridinis asmuo, įsteigtas ekonominei veiklai vykdyti.
- Tiekia juridiniai asmenys, kurie vykdo teisės aktų nustatytą funkciją disponuoti nekilnojamuoju turtu, jei toks tiekimas konkuruoja su kitų asmenų tokio turto tiekimu.
- Tiekia fiziniai asmenys, kurių sandoriai nėra atsitiktiniai ir tai nėra asmeninio turto tiekimas.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM



Fizinio
asmens
vykdoma
ekonominė
veikla PVM
prasme

- Ar sandoris nėra tik savininko nuosavybės teisių įgyvendinimas.
- Ar asmuo imasi aktyvių prekybos turtu veiksmų.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Fizinio asmens atliekami veiksmai:



Perka ir (ar) parduoda žemės sklypus, pastatus ir kt. nekilnojamąjį turtą

Įsigyja (perka, paveldi, gauna dovanų, atkuria nuosavybę) žemės sklypus ir juos pagerina atliekant aktyvius veiksmus: nutiesia gatves, įveda elektrą, komunikacijas ir pan., bei parduoda

Parduoda savo poreikiams įsigytą (pirktą, paveldėtą, dovanotą ar kt.) nekilnojamąjį turtą

Pakeičia turimo žemės sklypo paskirtį, padalina/apjungia ir parduoda (požymių, kad ketina verstis turto pardavimu, nėra)

Pavyzdys

Fizinis asmuo 2024 m. įsigijo žemės ūkio paskirties sklypą pardavimui. Pakeitė jo paskirtį, privedė komunikacijas ir padalijo į 3 sklypus.

- 2025 m. rugpjūčio mėn. vieną sklypą pardavė už 14 000 eurų,
- 2025 m. spalio mėn. antrą sklypą pardavė už 20 000 eurų,
- 2025 m. gruodžio mėn. trečią sklypą pardavė už 15 000 eurų.



Fizinis asmuo vykdo ekonominę veiklą

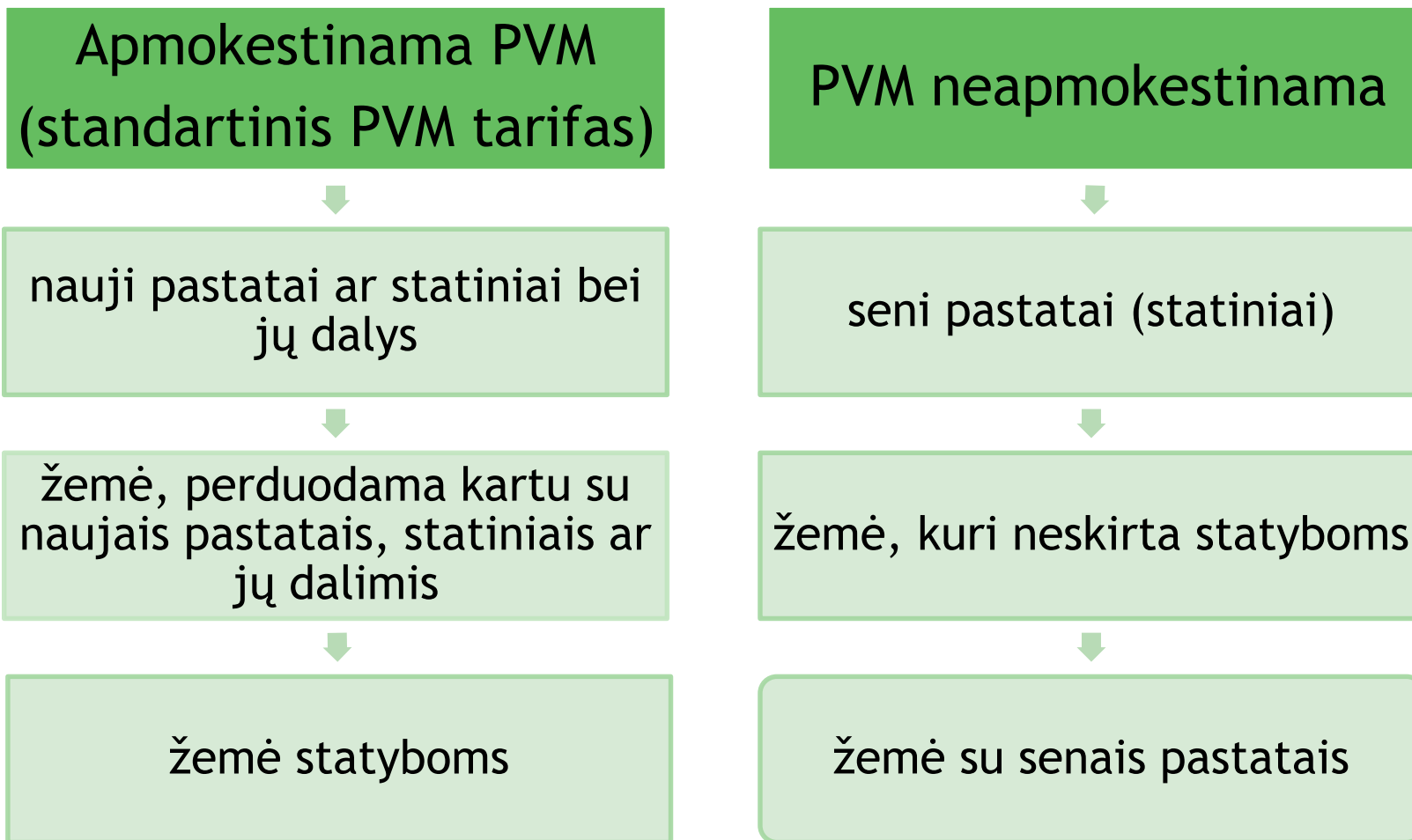


Viršyta 45 000 eurų riba
prievolė registruotis PVM
mokėtoju



Neįsiregistravus PVM mokėtoju:
skaičiuoti ir sumokėti PVM, pateikti
apyskaitą FR0608

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM



Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

- **Naujas pastatas ar statinys** - tai nebaigtas pastatas ar statinys, taip pat baigtas pastatas ar statinys - 24 mėnesius po jo užbaigimo (užbaigimo įteisinimo teisės aktų nustatyta tvarka) arba esminio pagerinimo.
- **Nauja pastato ar statinio dalis** - tai naujo pastato ar statinio dalis, taip pat naujai pastatyta nenaujo pastato ar statinio dalis - 24 mėnesius po jos užbaigimo.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Nebaigtas statyti pastatas (statinys)

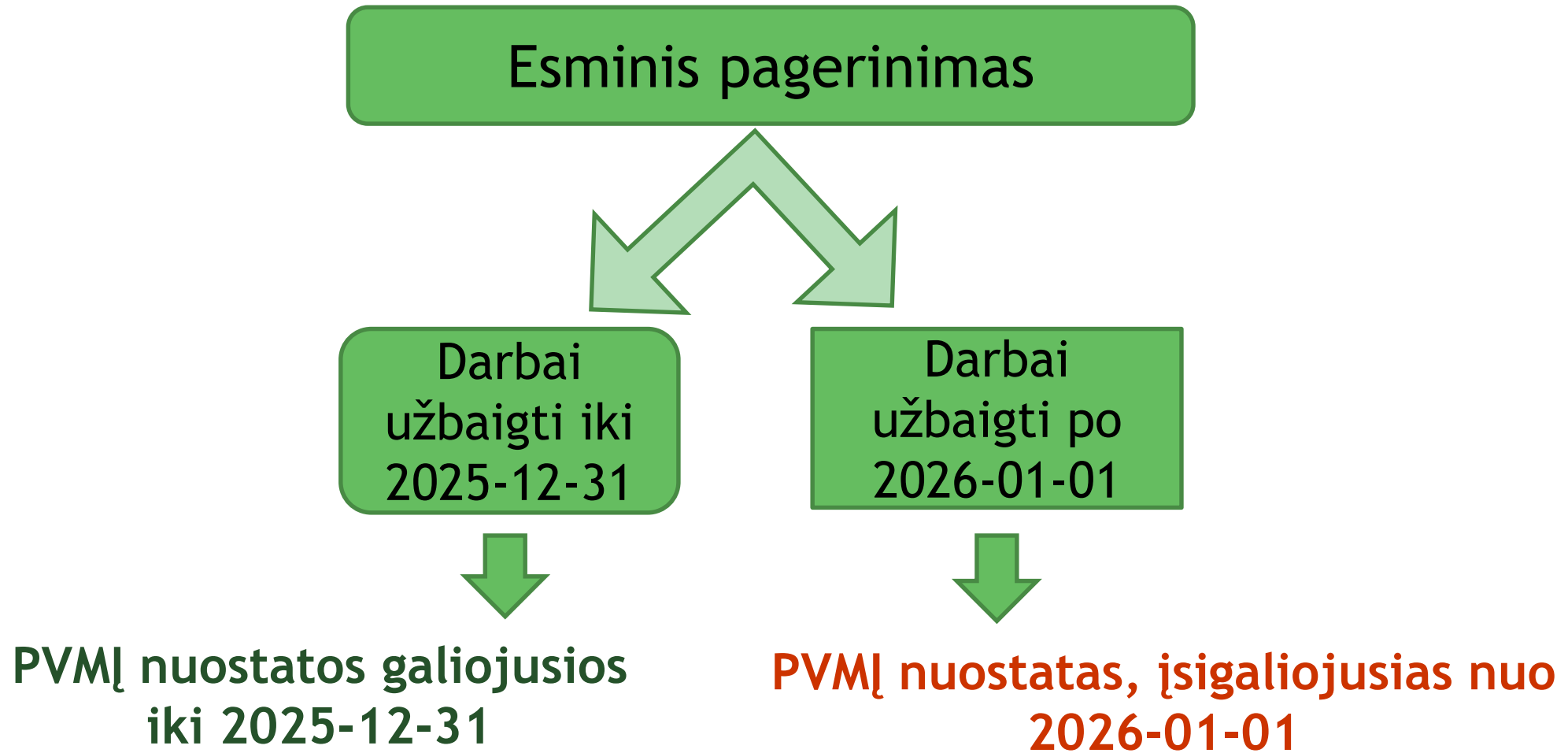
- Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip nebaigta statyba.
- Nėra pasirašytas nei Statybos užbaigimo aktas, nei patvirtinta Deklaracija apie statybos užbaigimą ar šie dokumentai nėra užregistruoti IS „Infostatyba“.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Esminis pagerinimas - statinio kapitalinis remontas ar statinio rekonstravimas, kaip jie apibrėžiami Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

- **Statinio kapitalinis remontas** - statyba, kurios tikslas - pertvarkyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.) (SĮ 2 straipsnio 53 dalis).
- **Statinio rekonstravimas** - statyba, kurios tikslas - perstatyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, pakeičiant statinio išorės matmenis (ilgį, plotį, aukštį ir pan.) (SĮ 2 straipsnio 72 dalis).

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM



Pavyzdys

Įmonė sename daugiabutyje įsigijo butą, kuriame 2026 metais bus atliktas kapitalinis remontas. Po atliktų kapitalinio remonto darbų, kaip jie apibrėžiami SĮ, butą parduos fiziniam asmeniui.

Ar buto pardavimas apmokestinamas PVM?

Kai po atliktų kapitalinio remonto darbų, laikomų esminiu pagerinimu nebus praėję 24 mėnesiai



Butas laikomas nauju, jo pardavimas apmokestinamas PVM

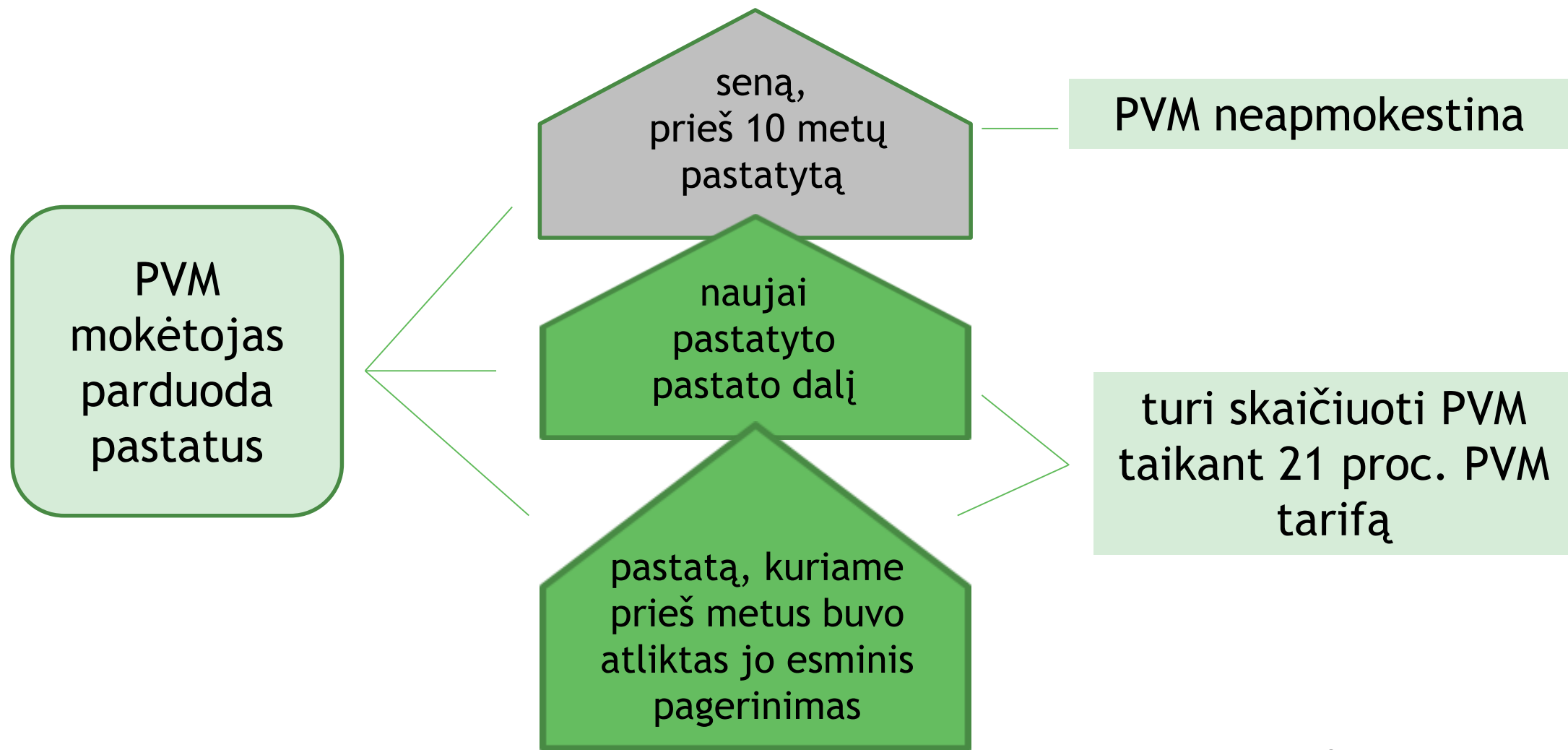
Pavyzdys

Įmonė A, PVM mokėtoja, parduoda seną pastatą įmonei B, PVM mokėtojai. Įmonė turi leidimą pastato rekonstrukcijai, tačiau pardavimo metu darbai nėra pradėti.

Ar sandoris apmokestinamas PVM?

PVM tikslais sandoris laikomas seno pastato pardavimu, kuris yra PVM neapmokestinamas.
Įmonė A turi teisę pasirinkti skaičiuoti PVM.

Pavyzdys



Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Žemės pardavimas PVM
neapmokestinamas



Išskyrus žemę,
kuri skirta
statybai

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Žemė
statybai

Vertinami:

- Nekilnojamo turto registro duomenys;
- Teritorijų planavimo dokumentai;
- Kiti dokumentai (pvz., savivaldybės leidimai, suteikiantys teisę vykdyti statybas).

Pavyzdys

Įmonė A pardavė žemės sklypą. Nekilnojamojo turto registre nurodyta, kad žemės naudojimo paskirtis yra „kita“, o naudojimo būdai:

- 1) daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių teritorija ir
- 2) atskirųjų želdynų teritorija.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos.

Toks žemės sklypas PVM tikslais laikomas žeme statyboms, nes jo dalyje galima statyba.

Pavyzdys

Įmonė A pardavė žemės sklypą, kurio naudojimo paskirtis Nekilnojamo turto registre nurodyta „kita“, o naudojimo būdas - „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“.

Teritorijos, kuriame yra šis sklypas, detalizajame plane yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - „geležinkelio želdinių apsaugos zona“, kurioje statyba negalima.

Šis žemės sklypas nelaikomas „žeme statyboms“, nes visame sklype statyba iš esmės negalima.

Tiekiamo nekilnojamojo turto apmokestinimas PVM

Parduodant seną pastatą
kartu su žeme ar be jos,
reikia įvertinti kas
parduodama

- žemė statyboms
- senas pastatas kartu su žeme
- tik senas pastatas (kai žemė nėra pastato savininko nuosavybė)

Pavyzdys

Įmonė A, PVM mokėtoja, parduoda **seną pastatą kartu su žeme** įmonei B. Sandorio sudarymo metu yra žinoma:

- įmonei A išduotas leidimas nugriauti pastatą;
- pirkimo-pardavimo sutartyje įmonė A įsipareigoja pilnai nugriauti šį pastatą ir jau yra pradėjusi šiuos darbus.

Šiuo atveju galima teigti, kad sandorio tikslas - **perduoti (įsigyti) statyboms paruoštą žemę**, kuri apmokestinama taikant 21 proc. PVM tarifą.

Pavyzdys

Įmonė A, PVM mokėtoja, **parduoda seną pastatą kartu su žeme** įmonei B. Sandorio sudarymo metu yra žinoma:

- leidimas nugriauti šį pastatą nėra išduotas;
- detalieji planai, numatantys šioje teritorijoje naujas statybas, nerengiami;
- įmonė B šiame pastate numato įrengti gamybos padalinį.

Atsižvelgiant į aplinkybes galima teigti, kad pagrindinis įmonės B tikslas – **seno pastato įsigijimas**. Toks turto tiekimo sandoris PVM neapmokestinamas.

Pasirinkimo teisė skaičiuoti PVM tiekiant nekilnojamąjį turtą

Apmokestinamajam asmeniui PVM
mokėtojui
(išskyrus PVM mokėtoją, taikantį SVS
Lietuvoje)

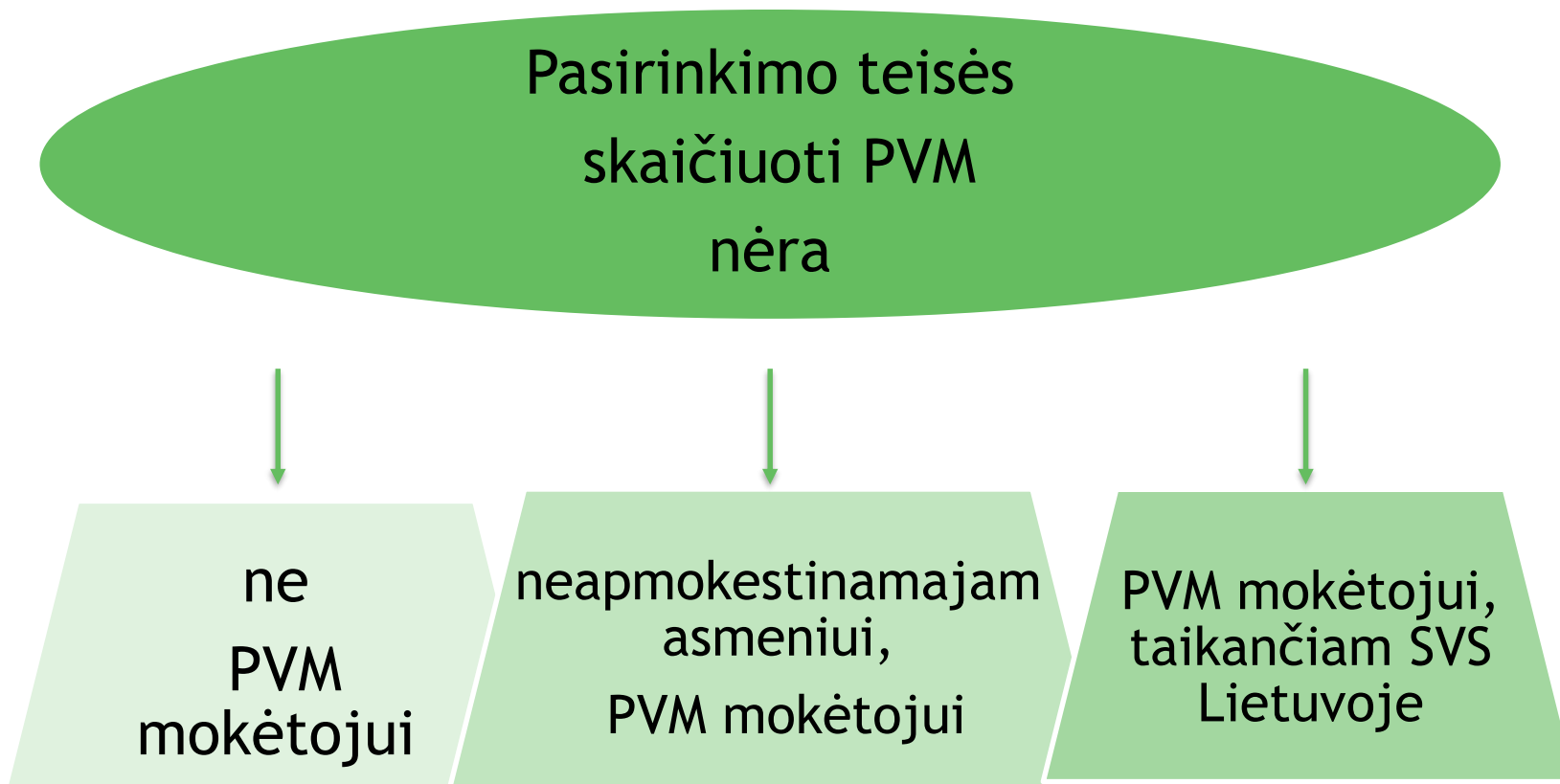
PVMĮ 47 straipsnyje nurodytiems
asmenims (išskyrus fizinius asmenis)

**Pasirinkimas
skaičiuoti PVM**

VMI pateikiamas Pranešimas
skaičiuoti PVM
(elektroniniu būdu per Mano VMI)

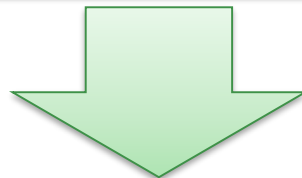
Pasirinkimas galioja 24 mėn. visiems
atitinkamiems sandoriams

Pasirinkimo teisė skaičiuoti PVM tiekiant nekilnojamąjį turtą



Pavyzdys

UAB A, PVM mokėtoja, pasirinkusi skaičiuoti PVM už nekilnojamųjų daiktų tiekimą, parduoda senas komercinės paskirties patalpas.



Mažoji bendrija
PVM mokėtoja, taikanti SVS
apmokestinamasis asmuo

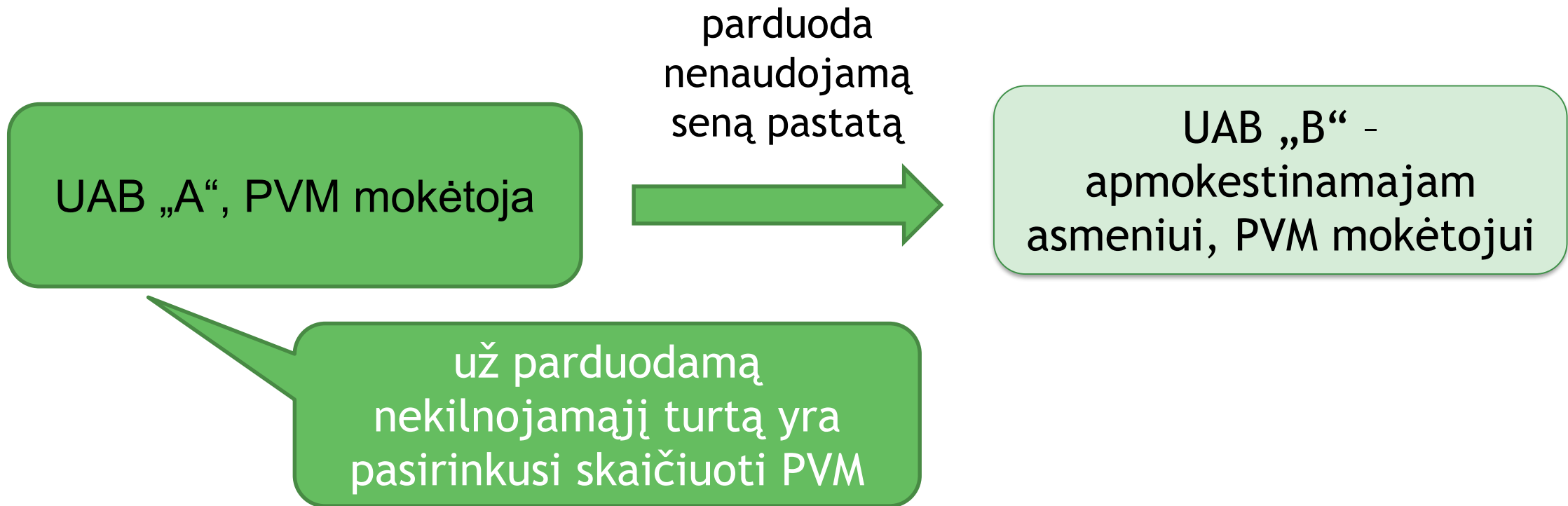
Neapmokestina PVM,
pasirinkimo skaičiuoti PVM nėra

Pasirinkimo teisė skaičiuoti PVM tiekiant nekilnojamąjį turtą



Kai apmokestinamasis asmuo AVMI pateikia pranešimą apie savo pasirinkimą skaičiuoti PVM, tačiau **faktiškai nesudaro jokių sandorių** dėl nekilnojamojo turto pardavimo ar kitokio perdavimo, tai jis gali atsisakyti savo pasirinkimo ir nepraėjus 24 mėn. nuo pranešimo pateikimo datos.

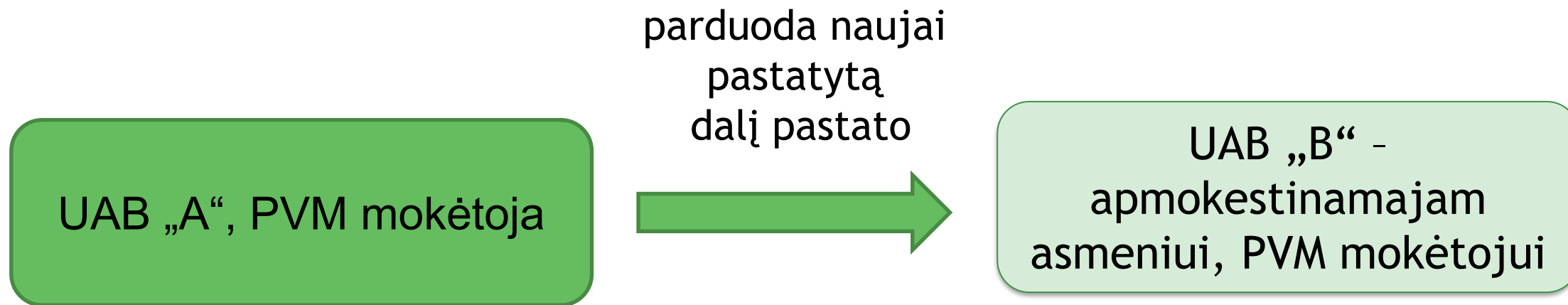
Pavyzdys



Ar UAB A gali neskaičiuoti PVM?

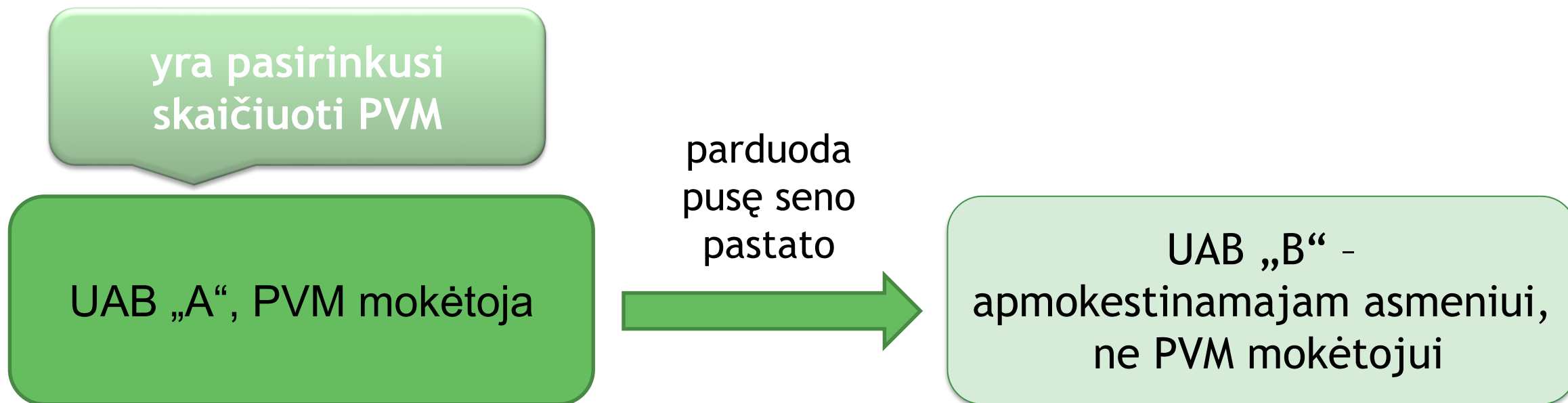
UAB A seno pastato pardavimo sandorį turi apmokestinti taikant 21 proc. PVM tarifą.

Pavyzdys



Šiuo atveju UAB „A“ neturi pasirinkimo teisės, nes parduodama nauja pastato dalis ir ji nuo šio sandorio turi skaičiuoti PVM, taikant standartinį PVM tarifą.

Pavyzdys



UAB „A“ negali šiam sandoriui pasirinkti skaičiuoti, nes seno pastato dalį parduoda ne PVM mokėtojais ir PVM neskaičiuoja

Teisės aktai

- Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas
- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2004 m. kovo 1 d. įsakymas Nr. VA-26.

- Savarankiškai aktualią informaciją mokesčių klausimais, seminarų dalijamąją medžiagą, paaiškinimus ir komentarus galite rasti adresu www.vmi.lt.
- Mokomieji elektroniniai įrašai skelbiami VMI YouTube kanale.
- Su asmenine informacija galima susipažinti Mano VMI adresu <https://www.vmi.lt/mvmi/> arba VMI svetainės skiltyje „Mano VMI“.