

# BŪSTO NUOMOS ABC



Mokesčių informacijos departamentas

Atnaujinimo data 2023-09-14

# Seminaro planas

- Būsto nuomos pajamų apmokestinimo reglamentavimas
- Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą
- Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo
- Apie apskaitos dokumentus
- Teisės aktai
- Atsakymai į klausimus

# Būsto nuomos pajamų apmokestinimo reglamentavimas

Nustatytas Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatyme (toliau - GPMĮ).

Nekilnojamojo turto nuoma nelaikoma individualia veikla, registruoti individualios veiklos nereikia.

Pajamos už būsto nuomą pagal mokesčio mokėjimo tvarką skirstomos į A ir B klases:

Nuo A klasės pajamų gyventojų pajamų mokestį apskaičiuoja, išskaičiuoja ir į biudžetą sumoka išmokas išmokantis asmuo.

Nuo B klasės pajamų gyventojų pajamų mokestį apskaičiuoja, išskaičiuoja ir į biudžetą sumoka pats pajamų gavęs gyventojas.

Pajamos, gautos iš būsto nuomos, įsigijus verslo liudijimą, priskiriamos B klasės pajamoms.

# Nuomoti būstą galima šiais būdais:

Įsigijus verslo liudijimą gyvenamosios paskirties patalpų nuomai.

arba

Nuo gautų nuomos pajamų sumokėti 15 proc. / 20 proc. dydžio pajamų mokestį.



# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma (įeina į EVRK klasę 68.20)



## Verslo liudijimą būsto nuomai galima įsigyti (pratęsti), jeigu:

būstas nuomojamas tik gyventojams

pajamos iš tokios nuomos per kalendorinius metus neviršija 45 000 eurų sumos\*

\* Kalendoriniais metais gavus nuomos pajamų daugiau nei 45 000 eurų, viršijanti dalis būtų apmokestinama taikant 15 proc. / 20 proc. pajamų mokesčio tarifą.

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

## Verslo liudijimo įsigijimas:

- Įsigyti verslo liudijimą patogiausia elektroniniu būdu per portalą [Mano VMI](#), pasirinkus:
- *Paslaugos > Verslo liudijimai > Verslo liudijimo užsakymas > Užsakyti naują verslo liudijimą*

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

## Verslo liudijimo įsigijimas:

- Jei nesinaudojate Mano VMI, verslo liudijimą galima įsigyti:
- Telefonu **8 5 2191 777**
- Atvykus į artimiausią teritorinę VMI (iš anksto užsiregistravus tel. 8 5 2191 777)



# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Verslo liudijimo išdavimas:

Ne vėliau kaip per 4 darbo dienas nuo dokumentų pateikimo dienos.

Gali būti išduodamas pageidaujama laikotarpiui, bet ne ilgiau kaip iki kalendorinių metų pabaigos.

Trumpiausias laikotarpis, kuriam gali būti išduodamas verslo liudijimas - 5 dienos (nebūtinai šios dienos turi eiti paeiliui).

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Pasirinkus nuomoti būstą įsigijus verslo liudijimą, iki verslo liudijimo išdavimo reikia sumokėti (įmokos kodu 1461) fiksuoto dydžio pajamų mokestį.

Fiksuotus pajamų mokesčio dydžius tvirtina savivaldybių tarybos.

Kiekvienoje savivaldybėje jie būna skirtingi ir kasmet gali keistis.

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą



Fiksuoto dydžio pajamų mokesčiui įtakos turi:

Nuomos teritorija

Nuomos laikotarpis

Taikytinos lengvatos

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Savivaldybių tarybų nustatytus fiksuotus pajamų dydžius ir lengvatas rasite interneto svetainėje [www.vmi.lt](http://www.vmi.lt), pasirenkant nuorodas:

> Pradedu individualią veiklą

> Individuali veikla pagal verslo liudijimą

> Kokius mokesčius reikia mokėti

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Pasirinkus veiklos vykdymo vietą **neribojant veiklos teritorijos ar visoje Lietuvoje** (išskyrus Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio, Šiaulių, Vilniaus savivaldybių ir Marijampolės bei Neringos savivaldybių teritorijas), taikomi verslo liudijimą įsigyjančio gyventojų nuolatinės (deklaruotos) gyvenamosios vietos savivaldybės nustatyti fiksuoti pajamų mokesčio bei lengvatų dydžiai.

Kai gyventojas pageidauja įsigyti verslo liudijimą verstis veikla **konkrečios savivaldybės teritorijoje**, tai, įsigyjant tokį verslo liudijimą, pajamų mokestis apskaičiuojamas pagal veiklos vykdymo vietos savivaldybės patvirtintus fiksuotus pajamų mokesčio dydžius.

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

## Pavyzdys



Šiauliuose gyvenamąją vietą deklaravęs gyventojas nori nuomoti Palangoje turimą butą. Gyventojas gali pasirinkti veiklos vykdymo teritoriją:

jeigu pasirenkama veiklos vykdymo vieta *neribojant veiklos teritorijos*, tai taikomas Šiaulių savivaldybės nustatytas fiksuoto dydžio pajamų mokestis.

Veiklos vykdymo teritoriją pasirinkus Palangos miesto teritorijoje, taikomas Palangos savivaldybės nustatytas fiksuoto dydžio pajamų mokestis.

# Būsto nuoma, įsigijus verslo liudijimą

Savarankiškai apskaičiuoti fiksuoto dydžio pajamų mokestį galima, pasinaudojant skaičiuokle [www.vmi.lt](http://www.vmi.lt) > skaičiuoklės > verslo liudijimų skaičiuoklė

# Apie apskaitos dokumentus

Kai būstas nuomojamas įsigijus verslo liudijimą, nuomininkui paprašius, reikia išrašyti Prekių (paslaugų) pirkimo - pardavimo kvito FR0508 formą (toliau - Kvitai). Kvitai gali būti popieriniai arba elektroniniai (nuo 2022-12-24).

Popierinį kvitą galima atsispausdinti [www.vmi.lt](http://www.vmi.lt) interneto svetainėje adresu <https://www.vmi.lt/evmi/formos> arba įsigyti blankų leidyklų parduotuvėse.

Įsigijus verslo liudijimą nuomai, pajamų apskaitą galima tvarkyti:

- naudojantis elektronine buhalterinės apskaitos tvarkymo priemone i. APS ar kita elektronine buhalterinės apskaitos tvarkymo priemone arba

pildant Pajamų ir išlaidų apskaitos žurnalą (popierinį variantą). Jį galima atsispausdinti <https://www.vmi.lt/evmi/buhalterines-apskaitos-tvarkymas5#kaip-apskaitomos-gyventojas-įsigijusio-verslo-liudijimą-veiklos-pajamos-ir-išlaidos> arba įsigyti blankų leidyklų parduotuvėse.



# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Būsto nuomos  
pajamos  
apmokestinamos  
taikant

- 15 proc. pajamų mokesčio tarifą.
- 20 proc., kai būsto nuomos pajamos, kartu su kitomis kalendoriniais metais gautomis su darbo santykiais nesusijusiomis pajamomis viršija 120 vidutinių darbo užmokesčių (VDU) dydžio sumą per metus, viršijanti dalis apmokestinama 20 proc. tarifu.

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Į su darbo santykiais nesusijusių pajamų sumą neįskaitomos:

- darbo užmokestis ir kitos su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais susijusios pajamos,
- individualios veiklos pajamos,
- pajamos iš paskirstytojo pelno,
- tantjemos ar atlygis už veiklą stebėtojų taryboje ar valdyboje, paskolų komitete, mokamas vietoj tantjemų arba kartu su tantjemomis,

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Į su darbo santykiais nesusijusių pajamų sumą neįskaitomos:

- pajamos pagal autorines sutartis, gautos iš darbdavio,
- mažųjų bendrijų vadovų (ne narių) pagal civilinę (paslaugų) sutartį už vadovavimo veiklą gautos pajamos.

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

- VDU - taikomas apdraustųjų asmenų valstybinio socialinio draudimo įmokų bazei skaičiuoti, todėl jis kasmet gali keistis. Nustatomas Lietuvos Respublikos socialinio draudimo fondo biudžeto rodiklių patvirtinimo įstatyme.



- 2023 metais 120 VDU yra 202 188 Eur.

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

## Pajamų mokesčio sumokėjimo tvarka

Gyventojo gautos pajamos už būsto nuomą iš gyventojo, kuris nuomojamą būstą naudos asmeniniams poreikiams, ar iš užsienio įmonės, nevykdančios veiklos per nuolatinę buveinę Lietuvoje, priskiriamos **B klasės** pajamoms.

Nuo šių pajamų 15/20 proc. pajamų mokestį apskaičiuoti, sumokėti į biudžetą bei gautas nuomos pajamas deklaruoti turi **pats gyventojas**, pasibaigus kalendoriniams metams, iki kitų metų gegužės 1 d., VMI pateikdamas Metinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formą.

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

## Pajamų mokesčio sumokėjimo tvarka

Jeigu būstas išnuomojamas Lietuvos įmonei, ar užsienio įmonės nuolatinei buveinei Lietuvoje, ar individualią veiklą vykdančiam gyventojui jo veiklai vykdyti, tai iš tokio nuomininko gautos pajamos priskiriamos **A klasės** pajamoms.

Nuo tokių pajamų 15 proc. pajamų mokestį GPMĮ 23, 24 straipsniuose nustatyta tvarka apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą bei deklaruoti turi **nuomininkas** (Lietuvos įmonė, užsienio įmonės nuolatinė buveinė Lietuvoje ar individualią veiklą vykdančias gyventojas).

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Pavyzdys

Nuolatinis Lietuvos gyventojas, nuomoja būstą kitam gyventojui jo asmeniniams poreikiams. Metinė nuomos pajamų suma- 3000 Eur.

Gyventojo iš tokio nuomininko gautos pajamos priskiriamos B klasės pajamoms. Pats gyventojas (nuomotojas) gautas nuomos pajamas (3000 Eur) turi deklaruoti ir nuo jų į biudžetą sumokėti 15 proc. pajamų mokestį, t. y., 450 Eur ( $3000 \text{ Eur} \times 15 \text{ proc.}$ ) pasibaigus kalendoriniams metams iki kitų metų gegužės 1 d., VMI pateikdamas Metinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formą.

# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Pavyzdys

Gyventojas, vykdamasis teisininko individualią veiklą, veiklai vykdyti iš kito gyventojų 2023 m. nuomojasi būsto patalpas. Mėnesio nuomos kaina 200 Eur. Nuomos mokestis išmokamas kiekvieno mėnesio 20 d. Nuomininkas išmokėdamas išmokas už nuomojamas patalpas, priskiriamas A klasės pajamoms, nuo išmokamos sumos privalo išskaičiuoti 15 proc. pajamų mokestį - 30 Eur (200 Eur x 15 proc.), sumokėti į biudžetą iki mėnesio paskutinės dienos. 170 Eur sumą išmokėti nuomotojui.



# Būsto nuoma, neįsigijus verslo liudijimo

Pavyzdys (tęsinys)

Išmokėtas nuomos pajamas deklaruoti:

- kas mėnesį išmokamą sumą 200 Eur ir nuo jos išskaičiuotą pajamų mokesčio sumą 30 Eur Mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM313 formoje;
- per 2023 metus išmokėtą nuomos pajamų sumą ir nuo jos išskaičiuotą pajamų mokestį Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos GPM312 formoje.

# Apie apskaitos dokumentus

Gavus pajamų už būsto nuomą, neįsigijus verslo liudijimo, nustatytos formos dokumentų išrašyti nereikia.

Nuomininkui paprašius, išrašomas dokumentas, kuriam taikomi reikalavimai nustatyti Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymo 7 straipsnyje.

Nuomos pajamų apskaitą galima vesti savo pasirinktu būdu, pvz., gautas pajamas registruoti laisva forma.

Pasirinktas apskaitos būdas turi būti aiškus ir suprantamas, kad duomenys vedamoje nuomos pajamų apskaitoje būtų tinkami Metinės pajamų deklaracijos užpildymui.

# Teisės aktai

- GPMĮ
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1797 „Dėl verslo liudijimų išdavimo gyventojams taisyklių ir veiklų, kuriomis gali būti verčiamasi turint verslo liudijimą, rūšių sąrašo“.
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2002 m. gruodžio 24 d. įsakymas Nr. 415 „Dėl gyventojų, įsigijusių verslo liudijimus, buhalterinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“.
- VMI prie FM viršininko įsakymas 2002 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. 37 „Dėl prekių (paslaugų) pirkimo pardavimo kvito formos bei šių kvitų pildymo taisyklių patvirtinimo“.
- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie finansų ministerijos viršininko 2018 m. vasario 6 d. įsakymas Nr. VA-9 „Dėl Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos GPM312 formos, jos priedų GPM312L, GPM312U formų ir jų užpildymo ir pateikimo taisyklių patvirtinimo“.

# Teisės aktai

- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie finansų ministerijos viršininko 2017 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. VA-121 „Dėl mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM313 formos ir jos užpildymo ir pateikimo taisyklių patvirtinimo“.
- Metinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formos ir jos priedų užpildymo, pateikimo bei tikslinimo taisyklės patvirtintos Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2019 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. VA-93.

- Savarankiškai aktualią informaciją mokesčių klausimais, seminarų dalijamąją medžiagą, paaiškinimus ir komentarus galite rasti adresu [www.vmi.lt](http://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“.