

Nuolatinių Lietuvos gyventojų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų apmokestinimas pajamų mokesčiu

Atnaujinimo data: 2025-10-23

Mokesčių informacijos departamentas

Seminaro planas

- Nekilnojamojo turto pardavimo pajamos
- Lengvatų taikymas nekilnojamojo turto pardavimo pajamoms
- Nekilnojamojo turto pardavimo pajamų apmokestinimas
- Nekilnojamojo turto įsigijimo kaina
- Nekilnojamojo turto pardavimo pajamų deklaravimas

Trumpiniai

- GPMĮ - Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas
- NT - nekilnojamasis turtas
- NTR - nekilnojamojo turto registras
- EEE - Europos ekonominės erdvės valstybė
- VDU - vidutinio šalies darbo užmokesčio dydžio suma

NT pardavimo pajamos

NT pardavimas GPMĮ tikslais, nelaikomas individualios veiklos vykdymu.

- Pajamos, gautos pardavus NT, **apmokestinamos pajamų mokesčiu** GPMĮ nustatyta tvarka, kaip **ne individualios veiklos turto pardavimo pajamos**, jeigu
- pagal GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 ar 53, ar 54 punktą jos nepriskiriamos **neapmokestinamosioms pajamoms**.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punktą:

pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn šios dalies 53 ir 54 punktuose nenurodytą NT, esantį EEE valstybėje priskiriamos neapmokestinamosioms pajamoms, kai jos gautos:

- 2025 ar ankstesniais metais, jeigu NT įsigytas anksčiau negu prieš 10 metų iki jo pardavimo;
- 2026 ar vėlesniais metais, jeigu NT įsigytas anksčiau negu prieš 5 metus iki jo pardavimo.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

- Apskaičiuojant turto išlaikymo terminą, **būtina nustatyti:**
 - kada gyventojas įsigijo NT (pradėjo valdyti nuosavybės teise);
 - kada NT parduoda ar kitaip perleidžia nuosavybėn.
- Terminas nuo turto įsigijimo iki jo pardavimo (ar kitokio perleidimo kito asmens nuosavybėn) skaičiuojamas metais, mėnesiais ir dienomis.
- **Lengvata netaikoma**, jeigu pajamos gautos iš užsienio vienetų, įregistruotų ar kitaip organizuotų tikslinėse teritorijose, ar gyventojų, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta yra tikslinėje teritorijoje.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (1)

Gyventojas 2011-05-02 paveldėtą žemės sklypą ir 2017-06-05 pirktą butą (kuriame nebuvo deklaruota jo gyvenamoji vieta) pardavė (pasirašė pirkimo-pardavimo sutartį ir perdavė turtą valdyti nuosavybės teise) 2025-03-10.

Parduotas žemės sklypas įsigytas anksčiau nei prieš 10 metų iki pardavimo, todėl gautos **žemės sklypo** pardavimo pajamos **neapmokestinamos**.

Pajamos, gautos už 2017 metais įsigytą **butą**, **apmokestinamos** pajamų mokesčiu, kadangi parduotas butas nebuvo išlaikytas gyventojų nuosavybėje 10 metų.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (2)

Gyventojas 2020-05-20 paveldėjimo būdu įsigijo butą. Gyvenamosios vietos šiame bute nebuvo deklaravęs. Butą ketina parduoti.

- Pardavus butą 2025 metais, gautos pajamos bus priskiriamos apmokestinamosioms pajamoms;
- Pardavus butą 2026 metais, gautoms pajamoms bus taikoma GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto lengvata.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

- Kai daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu nuo daikto įsigijimo nėra praėję daugiau kaip 10 metų (2026 m. - 5 metai) ir daikto priėmimo - perdavimo aktą numatyta surašyti ateityje (sutarties ir priėmimo-perdavimo akto pasirašymo datos nesutampa), iki nuosavybės perleidimo dienos gautos pajamos (visa pardavimo kaina arba daliniai mokėjimai) traktuojamos kaip turto pardavimo pajamos, kurioms netaikomos GPMĮ 17 str. 1 d. 28 punkto nuostatos.
- Sumokėtą pajamų mokestį galima grąžinti, jei nuosavybės perleidimo momentu bus praėję daugiau kaip 10 metų (2026 m. - 5 metai) nuo šio daikto įsigijimo dienos.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (3)

Gyventojas pagal 2014-03-01 pirkimo-pardavimo sutartį įsigytą garažą parduoda 2023-09-05. Sutartyje pardavėjas įsipareigoja perduoti garažą ir nuosavybės teises 2025-05-06.

Garažo pardavimo metu nuo jo įsigijimo nebuvo praėję daugiau kaip 10 metų. Pardavėjo gauta suma (daliniai mokėjimai) iki nuosavybės teisių perleidimo **apmokestinama** kaip turto pardavimo (dalinės turto pardavimo) pajamos, už kurias sumokėtą pajamų mokestį galima grąžinti, jeigu nuosavybės perleidimas įvyks sutartyje nustatytą datą, t. y. 2025-05-06.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (4)

Gyventojas 2019-10-19 įsigijo žemės sklypą.

2025-08-08 pasirašė šio turto pirkimo pardavimo sutartį, gavo avansą.

Nuosavybė pirkėjui pereis, kai bus sumokėta visa pardavimo suma ir pasirašyta pirkimo pardavimo sutartis (planuojama 2026-09-01).

2025 m. gautas avansas priskiriamas apmokestinamosioms pajamoms.

2026 m. gauti mokėjimai neapmokestinamosios pajamos.

Sumokėtą mokestį galima susigrąžinti, jei nuosavybės teisės perleidimas įvyks 2026 m.

Šia nuostata neturi būti piktnaudžiaujama, pvz., šitaip siekiant pardavėjui pasinaudoti mokestine lengvata.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Kai pasidalijamas bendrosios dalinės ar bendrosios **jungtinės sutuoktinių** nuosavybės teise turimas daiktas, jo įsigijimo data nustatoma pagal to daikto įsigijimo (bet ne pasidalijimo) dokumentą.

Pavyzdys (5)

Sutuoktiniai bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise 2006-03-06 įsigijo žemės sklypą. Sutuoktiniams išsiskyrus, jų susitarimu, patvirtintu notaro (arba teismo sprendimu), 2020-01-15 visas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausantis turtas buvo padalytas: buvusiai sutuoktinei atiteko žemės sklypas, už kurio dalį ($\frac{1}{2}$) ji buvusiajam sutuoktiniui įpareigota išmokėti piniginę kompensaciją.

Gyventoja šį žemės sklypą, po skyrybų priklausantį jai asmeninės nuosavybės teise, 2024-02-01 pardavė. Atsižvelgus į tai, kad buvo pasidalytas sutuoktiniams jungtinės nuosavybės teise priklausęs turtas, jo pasidalijimas nėra laikomas įsigijimu. Žemės sklypo **įsigijimo data yra 2006-03-06**.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Kai turtą **sutuoktiniai** turtą įsigyja bendrosios **jungtinės** nuosavybės teise, mirus vienam iš sutuoktinių ir jo turto dalį paveldėjęs pergyvenusiam sutuoktiniui, tokį turtą parduodant, jo įsigijimo data laikoma šio turto **įsigijimo bendrosios jungtinės nuosavybės teisėmis data**.

Kai vienas iš sutuoktinių paveldi mirusiam sutuoktiniui **asmeninės** nuosavybės teise priklausiusį daiktą, pergyvenusio sutuoktinio tokio paveldėto daikto įsigijimo data laikomas **palikimo atsiradimo laikas**, kaip jis suprantamas pagal LR civilinį kodeksą.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (6)

Sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise 2011-01-12 įsigijo sodybą. 2025 m. mirus vienam iš sutuoktinių, pergyvenęs sutuoktinis, sutvarkęs paveldėjimo dokumentus, tais pačiais metais sodybą pardavė. Sodybos įsigijimo data laikoma **2011-01-12**.

Pavyzdys (7)

Vienas iš sutuoktinių 2012-05-01 dovanojimo sutarties pagrindu, asmeninės nuosavybės teise įsigijo žemės sklypą. 2019-07-10 šis sutuoktinis mirė ir žemės sklypą paveldėjo kitas sutuoktinis. Paveldėtą žemės sklypą sutuoktinis pardavė 2025 metais. Žemės sklypo įsigijimo data pergyvenusiam sutuoktiniui yra **2019-07-10**.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Kai NT įsigytas jį pagaminant (pasistatant), įsigijimo datą gyventojas gali įrodinėti pateikdamas dokumentus, pagrindžiančius faktinį daikto įsigijimo momentą.

Daikto įsigijimo data gali būti laikoma dokumento, kuriame užfiksuota **anksčiausia faktinį daikto įsigijimą įrodanti, data**.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (8)

Gyventojas 2010 metais pasistatė namą (gyvenamoji vieta nebuvo deklaruota), kurį VĮ Registrų centras įregistravo 2019 metais. 2025 metais namą pardavė. Šiuo atveju gyventojas pateikė namo kadastrinių matavimų bylą, kurioje yra duomenys apie statybos užbaigimą: 2012 metais atlikta statinio inventorizacija, kurios metu užfiksuotas statybos užbaigtumas 100 proc. Vadovaujantis šiuo dokumentu, namo įsigijimo momentu gali būti laikoma **statybos užbaigimo data - 2012 m.**

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Pavyzdys (9)

Gyventojas 2012-01-10 įsigijo žemės sklypą ir tais pačiais metais pradėjo statyti namą. 2025 metais žemę ir nebaigtą statyti namą pardavė. Kadangi parduoti du skirtingi daiktai, įsigijimo data nustatoma **kiekvienam daiktui atskirai**.

Gyventojas pateikia žemės sklypo pirkimo sutartį taip pat Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro (Registru centro) pažymėjimą:

- **žemės** įsigijimo data remiantis pateiktu dokumentu laikoma sutartyje nurodyta žemės pirkimo data - **2012-01-10**;
- **nebaigtos statybos** įsigijimo data gali būti laikoma **nebaigtos statybos įregistravimo data**.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto taikymas

Kai gyventojas parduoda daiktą, kurį įsigijo išsimokėtinai (paėmęs paskolą) arba lizingo būdu, nepriklausomai nuo to, kada jis pagal sutarties nuostatas įgyja nuosavybės teises į daiktą (jeigu priėmimo-perdavimo ir nuosavybės įgijimo datos nesutampa), šio daikto įsigijimo data laikoma ta data, kada gyventojas gavo daiktą (daikto priėmimo-perdavimo data).

Pavyzdys (10)

Gyventojas 2020-02-01 pasirašė buto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai per 5 metus sutartį ir kartu perėmė butą. Sutartyje numatyta, kad nuosavybės teisė įgyjama apmokėjus visą sutartyje numatytą kainą.

Laikytina, kad butą gyventojas įsigijo 2020-02-01 (nuo buto perdavimo jam momento).

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punkto taikymas

Šiuose punktuose nustatytos lengvatos gali būti taikomos, kai pajamos yra gautos už parduotą arba kitaip perleistą nuosavybėn EEE valstybėje esantį **gyvenamąjį būstą** (įskaitant priskirtą žemę) ir yra tenkinamos kitos šiuose punktuose nustatytos sąlygos.

53 punktas taikomas

jeigu gyventojas parduodamame būste **pastaruosius 2 metus iki būsto pardavimo** teisės aktų nustatyta tvarka buvo deklaravęs gyvenamąją vietą

54 punktas taikomas

jeigu parduodamame būste gyventojų gyvenamoji vieta buvo deklaruota **trumpiau negu 2 metus iki pardavimo** ir gautos pajamos **per vienerius metus** nuo tokio būsto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn yra panaudojamos **įsigijimui kito EEE valstybėje esančio gyvenamojo būsto**, kuriame gyventojas teisės aktų nustatyta tvarka deklaruoja gyvenamąją vietą

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punkto taikymas

Lengvata taikoma:

- jeigu parduodamas **gyvenamasis būstas**, pavyzdžiui, individualus namas, sodo namas, butas gyvenamajame ir negyvenamajame pastate, atskiras kambarys (-iai) su bendro naudojimo patalpomis ir pan., **įskaitant gyvenamajam būstui priskirtą žemę** (ir tenkinamos kitos šiuose punktuose nustatytos sąlygos);

Gyvenamajam būstui priskirta žemė – tai privačios nuosavybės teise valdomas žemės plotas, įregistruotas valstybės įmonėje Registrų centras kaip **namų valdos** privačios žemės sklypas (plotas, kurį užima gyvenamasis pastatas ir jo priklausiniai, sodas bei kiti želdiniai, kiemui ir daržui naudojamas žemės sklypas).

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punkto taikymas

Lengvata taikoma:

- jeigu gyventojų gyvenamoji vieta yra deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka.

Lietuvoje gyventojų gyvenamosios vietos deklaravimo tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatyme.

EEE valstybėje deklaruota gyvenamoji vieta nustatoma pagal toje valstybėje galiojančius teisės aktus.

Mokesčių administratorius gali pareikalauti, kad gyventojas, pardavęs gyvenamąjį būstą, pateiktų deklaravimo duomenis patvirtinančius dokumentus.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punkto taikymas

Taikant lengvatą, terminas nuo gyvenamosios vietos deklaravimo dienos iki gyvenamojo būsto (įskaitant priskirtą žemę) pardavimo skaičiuojamas metais, mėnesiais ir dienomis.

Gyvenamosios vietos deklaravimo parduodamame gyvenamajame būste data gali nesutapti su to gyvenamojo būsto (įskaitant priskirtą žemę) įsigijimu gyventojo nuosavybėn.

Lengvata netaikoma, jeigu pajamos gautos iš užsienio vienetų, įregistruotų ar kitaip organizuotų tikslinėse teritorijose, ar gyventojų, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta yra tikslinėje teritorijoje.

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punktų taikymas

Pavyzdys (11)

Tėvas ir 17 metų sūnus gyveno tėvui nuosavybės teise priklausančiame name, kuriame nuo 2017-05-11 buvo deklaruota abiejų gyvenamoji vieta.

Tėvui mirus, sūnus paveldi namą ir 2025-01-10 jį parduoda.

Pajamos, gautos už parduotą namą (įskaitant priskirtą žemę), pajamų mokesčiu neapmokestinamos, kadangi pastaruosius 2 metus iki šio namo pardavimo jame buvo deklaruota sūnaus gyvenamoji vieta.

(taikomas GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 punktas)

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punktų taikymas

Pavyzdys (12)

2021-10-01 sutuoktiniai bendrąja jungtine nuosavybės teise įsigijo butą, kuriame 2021-10-07 deklaravo gyvenamąją vietą tik sutuoktinė.

Sutuoktinis šiame bute gyvenamąją vietą deklaravo 2024-02-15.

2025-10-15 butas parduodamas. Kadangi sutuoktinė parduodamame bute pastaruosius 2 metus buvo deklaravusi gyvenamąją vietą, tai pajamos, gautos už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio ½ buto (jeigu sutuoktiniai nebuvo nustatę kitaip) pardavimą, pajamų mokesčiu neapmokestinamos (taikomas GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 punktas).

Sutuoktinio gautos pajamos už ½ buto pardavimą (atėmus GPMĮ 19 str. nustatyta tvarka apskaičiuotą to buto įsigijimo kainos ir su šio buto pardavimu susijusių išlaidų dalį) apmokestinamos pajamų mokesčiu (jeigu negali būti priskiriamos neapmokestinamosioms pajamoms pagal GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 54 punktą).

Lengvatų taikymas NT pardavimo pajamoms

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punktų taikymas

Pavyzdys (13)

Gyventojas 2025-01-05 įsigijo gyvenamąjį būstą (butą) už 100 000 Eur, kuriame deklaravo gyvenamąją vietą.

2025-03-19 šį gyvenamąjį būstą (butą) pardavė už 120 000 Eur ir 2025-02-26 įsigijo gyvenamąjį būstą (butą) už 90 000 Eur, kuriame iš karto deklaravo savo gyvenamąją vietą.

Pajamos, gautos už parduotą butą pajamų mokesčiu neapmokestinamos, kadangi išpildytos visos GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 54 punkte nustatytos sąlygos.

NT pardavimo pajamų apmokestinimas

Jei netenkinamos GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 ar 53, ar 54 punkte nustatytos sąlygos, gautos NT pardavimo pajamos priskiriamos apmokestinamosioms pajamoms.

- Pajamų mokestį reikia sumokėti nuo **apmokestinamųjų pajamų**, t. y. nuo skirtumo, gauto iš NT pardavimo pajamų sumos atėmus GPMĮ 19 straipsnyje nustatytas juridinę galią turinčiais dokumentais pagrįstas išlaidas - NT įsigijimo kainą ir su to turto pardavimu teisės aktuose nustatytų privalomų mokėjimų išlaidas.

NT pardavimo pajamų apmokestinimas

Gautas skirtumas (apmokestinamosios pajamos) apmokestinamos, taikant GPMĮ 6 straipsnyje nustatytą **15/20 proc.** pajamų mokesčio tarifą, jei jos gautos iki 2025-12-31.

NT pardavimo pajamų apmokestinimas

- 2026 m. ir vėlesniais metais metus gautos pajamos, išskyrus GPMĮ 6 straipsnyje nurodytas išimtis, bus sumuojamos ir apmokestinamos taikant GPMĮ 6 straipsnio 1 dalies 1-3 punktuose nustatytus pajamų mokesčio tarifus:
- NT pardavimo pajamoms taikomas 15 proc. pajamų mokesčio tarifas, jeigu metinė tokių pajamų ir kitų su darbo santykiais nesusijusių pajamų (išskyrus GPMĮ nustatytas išimtis) suma neviršys 12 VDU dydžio sumos.
- Šį dydį viršijanti tokių pajamų suma bus apmokestinama taikant pagrindinius 20 proc., 25 proc., 32 proc. pajamų mokesčio tarifus.
- Apskaičiuojant VDU dydžius bei siekiant nustatyti taikytinus pajamų mokesčio tarifus, bus įskaičiuojama ir 12 VDU neviršijanti su darbo santykiais nesusijusių pajamų suma.

NT pardavimo pajamų apmokestinimas

Pajamos, gautos 2026 ir vėlesniais metais, apmokestinamos:

- metinė pajamų dalis, neviršijanti 12 VDU dydžio sumos, apmokestinama taikant 15 proc.;
- metinė pajamų dalis, viršijanti 12 VDU dydžio sumą, bet neviršijanti 36 VDU, apmokestinama taikant 20 proc.;
- metinė pajamų dalis, viršijanti 36 VDU dydžio sumą, bet neviršijanti 60 VDU dydžio sumos, apmokestinama taikant 25 proc.;
- metinė pajamų dalis, viršijanti 60 VDU dydžio sumą, apmokestinama taikant 32 proc.
- **2026 m. numatomas 1 VDU - 2 304,50 Eur; 12 VDU - 27 654 Eur; 36 VDU - 82 962 Eur; 60 VDU - 138 270 Eur.**

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos:

- tai išlaidos, patirtos **įsigyjant** NT (įskaitant su įsigijimu susijusius privalomus mokėjimus);
- su šio turto pardavimu susiję teisės aktuose nustatyti **privalomi mokėjimai**;
- taip pat turto **rekonstravimo ir (arba) kapitalinio remonto**, kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, išlaidos (GPMĮ 19 straipsnis).

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

(gyventojų pasistatytų)

- Tuo atveju, kai NT yra **pasistatytas** paties gyventojų, NT įsigijimo kaina laikomos visos to turto **pasistatymo**, **rekonstravimo** ir (arba) **kapitalinio remonto** išlaidos, įskaitant tam tikslui pasiskolintų lėšų sugrąžintą dalį;
- palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą, nepriskiriamos to turto įsigijimo kainai.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

- Leidžiama atimti tik tas sumas, kurios **pagrindžiamos dokumentais**, turinčiais visus Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatyme ir kituose teisės aktuose numatytus privalomus apskaitos dokumentų rekvizitus, ir (arba) galiojančiais sandoriais, ir (arba) užsienio vienetų bei gyventojų surašytais dokumentais, jei iš šių dokumentų galima nustatyti ūkinės operacijos turinį (GPMĮ 19 straipsnio 3 dalis).

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (14)

Gyventojas paėmė iš banko 150 000 Eur paskolą ir už ją nusipirko naują butą. Po metų gyventojas butą pardavė už 190 000 Eur. Pardavimo metu gyventojas kredito įstaigai buvo grąžinęs 60 000 Eur paskolos sumą.

Neatsižvelgiant į tai, kad gyventojas, parduodamas butą, kredito įstaigai dar nebuvo grąžinęs visos paskolos, jo parduoto buto įsigijimo kaina yra 150 000 Eur (buto įsigijimui patirtos išlaidos).

Už paskolą sumokėta palūkanų suma buto įsigijimo kainai nepriskiriama.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (15)

Gyventojas už 300 000 Eur parduoda savo gyvenamąjį namą, kuriam pasistatyti panaudojo 100 000 Eur savo nuosavų lėšų bei iš kredito įstaigos paimtą 150 000 Eur paskolą gyvenamajam namui statyti. Pardavimo metu gyventojas kredito įstaigai buvo grąžinęs 90 000 Eur paskolos sumą.

Parduoto gyvenamojo namo įsigijimo kaina apskaičiuojama **sudedant** namo statybai panaudotas savo **nuosavas lėšas** (100 000 Eur) ir iš kredito įstaigos **paimtą paskolą** gyvenamajam namui statyti (150 000 Eur). Vadinasi, visa namo įsigijimo kaina, **pagrįsta namo statybai patirtų išlaidų dokumentais**, sudaro 250 000 Eur (100 000 + 150 000).

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Jei gyventojas parduoda žemės sklypą su jame įrengtais inžineriniais statiniais (inžineriniais tinklais), kurie **registruotini NTR** (kaip nekilnojamojo turto objektai ar iki 2023-12-31 kaip žemės sklypo priklausiniai), **tačiau nėra įregistruoti** ir nėra perduoti (neatlygintinai) tuos inžinerinius statinius (tinklus) administruojančiai įmonei, tai tokios inžinerinių tinklų pastatymo išlaidos nepriskirtinos žemės sklypo įsigijimo išlaidoms.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Jei gyventojas parduoda žemės sklypą su jame įrengtais kilnojamaisiais inžineriniais statiniais (inžineriniais tinklais), kurie **NTR neberegistruojami** (pvz., nuo 2017-05-01 dujotiekio tinklai, nuo 2017-11-01 elektros perdavimo tinklai), jų įrengimui patirtos išlaidos gali būti priskiriamos žemės sklypo įsigijimo išlaidoms.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

(įsigyto paveldėjimo būdu)

- Paveldėto NT įsigijimo kaina laikoma gyventojų pasirinkimu:
valstybės įmonės Registrų centro nustatyta šio turto vidutinė rinkos vertė arba
vertė nustatyta atlikus nekilnojamojo turto **individualų vertinimą**
(nustatyta vertė negali būti vėlesnė nei buvusi paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo dieną).

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (16)

2015-01-05 mirus motinai, žemės sklypą, po ½ sklypo, paveldi du sūnūs: M. ir J.

Gyventojas M. 2015-10-11 paveldėjimo teises padovanoja savo broliui J. Notaras įpėdiniui J. paveldėjimo teisės liudijimą 2015-12-08 išduoda į visą paveldėtą žemės sklypą.

Paveldėto žemės sklypo įsigijimo kaina nustatoma gyventojui J. pageidaujant, atlikus individualų turto vertinimą, turto vertę nustatant ne vėlesnei nei 2015-12-08 datai.

Turto vertintojo ataskaitoje įrašyta sklypo tikroji rinkos kaina laikytina paveldėto turto įsigijimo kaina.

Kadangi visą žemės sklypą gyventojas J. įgijo paveldėjimo pagrindais, tai sklypo įsigijimo data laikytina 2015-01-05.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

(įsigyto dovanojimo būdu)

- **Dovanojimo būdu įsigyto turto įsigijimo kaina laikoma dovanos tikroji rinkos kaina jos gavimo dieną.**
- **Tikroji rinkos kaina** - suma, už kurią gali būti apsikeista turtu arba kuria, sudarius tiesioginį sandorį, gali būti įskaitytas nepriklausomų ir ketinančių pirkti arba parduoti asmenų tarpusavio įsipareigojimas (GPMĮ 2 str. 20 dalis);

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (17)

Gyventojas 2025-03-06 pagal dovanojimo sutartį gavo butą, kurio tikroji rinkos kaina - 70 000 Eur .

Kitą mėnesį gyventojas šį butą parduoda už 65 000 Eur.

Tokiu atveju dovanojimo būdu įsigyto turto įsigijimo kaina - 70 000 Eur.

Apmokestinamosios turto pardavimo pajamos yra lygios 0.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

(įsigyto pagal mainų sutartį)

- Pagal mainų sutartį įsigyto turto kaina yra **tikroji rinkos kaina**.
- Mainų metu nustatyta tikraja atitinkamo turto rinkos kaina turi vadovautis abi sandorį sudariusios šalys, nustatant ir mainų būdu įgyto turto įsigijimo kainą, ir iš mainų sandorio gautas pardavimo pajamas.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (18)

Gyventojas A 3 kambarių butą išmainė į mažesnio ploto 2 kambarių butą.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo išvadą arba pagal gyventoją turimus duomenis (pagal nekilnojamojo turto agentūrų pateiktus bei paties gyventoją surinktus duomenis apie parduodamų butų kainas) mainomas 3 kambarių butas (analogiško ploto, išplanavimo, patogumų bei būklės, analogiškų statybos metų, panašioje to paties miesto mikrorajono vietoje) mainų sutarties sudarymo metu kainavo 70 000 Eur.

Ši kaina mainų sutartyje nurodyta kaip nustatytoji sandorio šalių vertinimu.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (18), tęsinys

Perleidžiamas 2 kambarių butas šalių vertinimu įvertintas 50 000 Eur.

Sutartyje numatytą 20 000 Eur kainų skirtumą jį perleidžiantis savininkas B. (t. y. mažesnės kainos daiktą perduodanti sandorio šalis) sumokėjo sutarties sudarymo metu.

Kadangi gyventojas A mainais gavo 50 000 Eur vertės butą (gaunamo buto tikroji rinkos kaina) ir 20 000 Eur pinigais, 70 000 Eur suma ir yra laikoma jo pajamomis iš perleisto nuosavybės 3 kambarių buto.

Jeigu gyventojas A mainais gautą 2 kambarių butą parduotų, jo įsigijimo kaina būtų 50 000 Eur.

NT įsigijimo kaina

NT įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos

Pavyzdys (18), tęsinys

2 kambarių butą išmainęs gyventojas B didesnės (70 000 Eur) vertės butą gavo ne tik už savo perleistąjį (50 000 Eur), bet ir už pinigais (20 000 Eur) jo paties sumokėtą mainomų butų kainų skirtumą.

Šio gyventojų sumokėtas kainų skirtumas (20 000 Eur) negali būti laikomas pajamomis iš jo išmainyto buto perleidimo, nes gyventojas B atžvilgiu tai yra jo išlaidų (bet ne pajamų), patirtų įsigyjant 3 kambarių butą, dalis.

Už išmainytą butą gyventojas gavo 50 000 Eur pajamų.

Ši suma apskaičiuojama iš 70 000 Eur (gaunamo buto tikrosios rinkos kainos) atėmus 20 000 Eur (sumokėtą mainomų daiktų kainų skirtumą).

Jeigu gyventojas B mainais gautą 3 kambarių butą parduotų, jo įsigijimo kaina būtų 70 000 Eur.

NT pajamų deklaravimas

- Nuolatinio Lietuvos gyventojas už parduotą nekilnojamąjį turtą gautos pajamos, pagal mokesčio mokėjimo tvarką priskiriamos **B klasės pajamoms**, kurias jis pats privalo deklaruoti metinėje Pajamų mokesčio deklaracijoje - **GPM311 formoje iki kitų metų gegužės 1 d.** ir nuo gautų pajamų (jei jos priskiriamos apmokestinamosioms pajamoms) sumokėti apskaičiuotą pajamų mokestį.
- Jeigu gyventojai gauna **bendrosios jungtinės** sutuoktinių nuosavybės teise priklausančio turto pardavimo pajamų, tai laikoma, kad pajamos yra gautos abiejų sutuoktinių lygiomis dalimis, jeigu vedybų sutartimi nenustatyta kitaip. Tokiu atveju, kiekvienas iš sutuoktinių deklaruoja jam priklausančią turto pardavimo pajamų dalį, atitinkamai ir pajamų mokestį sumoka kiekvienas iš sutuoktinių nuo jam / jai priklausančios apmokestinamųjų turto pardavimo pajamų dalies.
- Neapmokestinamosioms pajamoms priskiriamų turto pardavimo pajamų deklaruoti neprivaloma.

Teisės aktai

- Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas.
- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2019 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. VA-93 „Dėl pavyzdinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formos ir jos priedų formų ir jų užpildymo, pateikimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 29 d. nutarimas Nr.133 „Dėl Gyventojų turto įsigijimo kainos nustatymo tam tikrais atvejais taisyklių patvirtinimo“.
- 2025-06-26 Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo Nr. IX-1007 6, 13¹, 16, 17, 18, 18², 19, 20, 21, 23, 27, 29, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XV-343.

- 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“.