

1. Kokiam nekilnojamajam turtui taikoma GPMĮ 17 str. 1 d. 28 punkto nuostatos dėl 10 m. išlaikymo termino?

Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (toliau - GPMĮ) 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto nuostatos nuo 2016-01-01 taikomos apskaičiuojant pajamų mokestį nuo pajamų gautų už parduotą nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą (žemės sklypus, patalpas, poilsines ir komercines patalpas, išskyrus gyvenamąjį būstą, kuriame buvo deklaruota gyvenamoji vieta). GPMĮ 17 str. 1 d. 28 punkto (2015 m. gruodžio 10 d. įstatymo Nr. XII-2162 redakcija) nuostatos, kad turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn 17 str. 1 d. 53 ir 54 punktuose nenurodyto nekilnojamojo pagal prigimtį daikto, esančio Europos ekonominės erdvės valstybėje, pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš 10 metų iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn, taikomos nuo 2016 m. sausio 1 d.

Vadinasi pajamos, gautos 2016 m. ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais už parduotą nekilnojamąjį turtą, kuris nuo jo įsigijimo iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn nebuvo išlaikytas 10 metų, apmokestinamos pajamų mokesčiu. Šiuo atveju neatsižvelgiama į tai ar turtas buvo įsigytas iki 2011 m. sausio 1 dienos (2010 m. lapkričio 23 d. įstatymo Nr. XI-1152 redakcija).

2. Kiek metų reikia išlaikyti asmeninį būstą, kurį pardavus pajamos nebūtų apmokestinamos pajamų mokesčiu?

GPMĮ 17 straipsnio 1 dalies 28 punkte nustatyta pajamų mokesčio lengvata nekilnojamajam daiktui išlaikytam nuo jo įsigijimo iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn terminas prailgintas iki 10 metų. Išlieka galioti lengvatos pajamoms iš gyvenamojo būsto perleidimo, nustatytos Įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 53 ir 54 punktuose, t.y. pajamų mokesčiu neapmokestinamos pajamos, gautos pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn (toliau- pardavus) Europos ekonominės erdvės valstybėse esantį gyvenamąjį būstą (įskaitant priskirtą žemę):

- jeigu jame pastaruosius 2 metus iki pardavimo buvo gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka;
- kuriame gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka, buvo trumpesnę negu 2 metų laiką, o gautos pajamos per vienus metus nuo tokio būsto pardavimo yra panaudojamos kito Europos ekonominės erdvės valstybėje esančio gyvenamojo būsto, kuriame gyventojas teisės aktų nustatyta tvarka deklaruoja gyvenamąją vietą, įsigijimui.

Gyvenamojo būsto, kuriame gyventojas nebuvo deklaravęs gyvenamosios vietos, pardavimo pajamos neapmokestinamos, jeigu šis būstas buvo išlaikytas 10 metų iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn.

3. Dažnas atvejis, kad žemės sklypai buvo įsigyti atkūrus nuosavybę (pvz. žemės ūkio paskirties sklypai). Ar parduodami žemę, gautą atkuriant nuosavybę, gyventojai taip pat turės mokėti 15 proc. GPM, jei ją parduos anksčiau negu po 10 metų?

10 metų galioja visam nekilnojamajam turtui (pastatams, žemei, komercinėms patalpoms, poilsio patalpoms ir pan.). Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2003 m. sausio 29 d. nutarimu Nr. 133 patvirtino Gyventojų turto įsigijimo kainos nustatymo tam tikrais atvejais taisyklės (toliau - Taisyklės). Pagal Taisyklių 6.1 ir 6.2 punktų nuostatas turto įsigijimo kaina prilyginama jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn kainai, kai nuosavybės teisės buvo atkurtos ir turtas grąžintas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį

turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 - 3 dalyse nurodytiems Lietuvos Respublikos piliečiams. Jeigu parduodamas turtas, kuriam nepraėjo 10 metų nuo jo įsigijimo iki pardavimo ar kitokio perleidimo kito asmens nuosavybėn, tai tokio turto pardavimo pajamos deklaruojamos nurodant, kad įsigijimo kaina lygi pardavimo kainai. Apmokestinimo rezultatas - 0.

Pagal Taisyklių 6.2 punkto nuostatas turto įsigijimo kaina lygi 0 tuo atveju, kai pagal notariškai patvirtintą teisių perleidimo sutartį teisė atkurti nuosavybės teises į turtą yra perleista ne vaikui (įvaikiui), ne tėvui (įtėviui), ne sutuoktiniui ar vaikaičiui, o kitam asmeniui ir šis asmuo (Lietuvos Respublikos pilietis) atsikuria nuosavybės teises bei susigražina turtą. Tokiu atveju visa pardavimo kaina (atėmus teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus) apmokestinama taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą