

Nekilnojamojo turto apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu ypatumai už 2025 metus

Data: 2025-12-02

Mokesčių informacijos departamentas

Seminaro planas

- Nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojai
- Nekilnojamojo turto sąvoka
- Nekilnojamojo turto mokesčio objektas
- Mokestinė vertė
- Mokesčio tarifai
- Nekilnojamojo turto mokesčio deklaravimas, sumokėjimas
- Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos
- Gyventojų nekomercinio nekilnojamojo turto apmokestinimas
- Teisės aktai

Trumpiniai

NTMĮ - Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas

NT - nekilnojamasis turtas

NTM - Nekilnojamojo turto mokestis

NTR - Nekilnojamojo turto registras

JA - Juridinis asmuo

FA - Fizinis asmuo

UAB - Uždaroji akcinė bendrovė

MB - Mažoji bendrija

LEZ - Laisvoji ekonominė zona

VMI - Valstybinė mokesčių inspekcija

SĮ - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

NTM mokėtojai



Fiziniai asmenys (gyventojai)

Juridiniai asmenys

NT sąvoka

NT - NTR registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai

NTR registruojamas NT yra suformuotas kaip atskiras objektas, kuriam suteiktas unikalus numeris

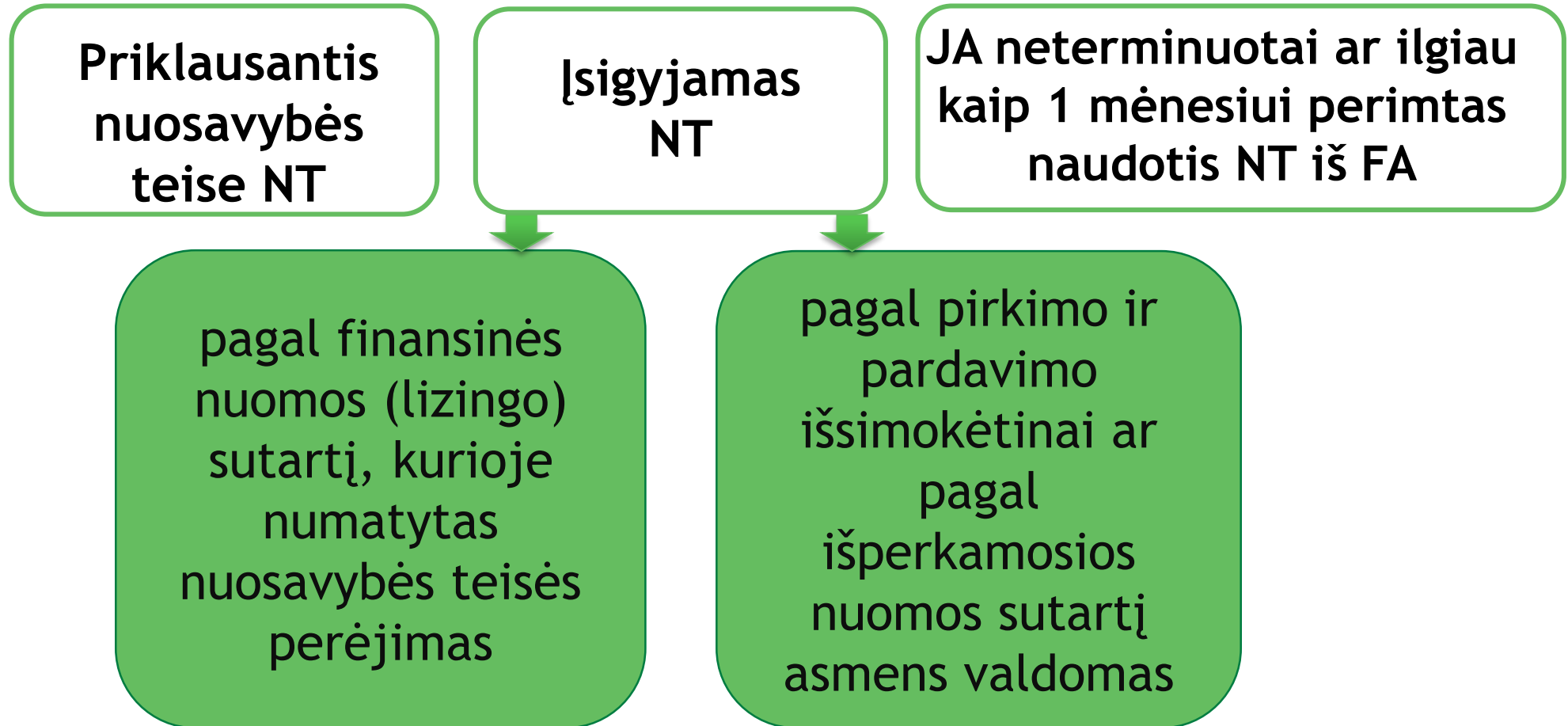
NTM objektas

NTM objektas yra NT, esantis Lietuvos Respublikoje,
išskyrus:

**faktiškai
nenaudojamą NT,
kurio statyba
neužbaigta**

**valdžios ir privataus
subjektų partnerystės
pagrindu sukurta ar
įgytą NT**

NTM objektas



NTM objektas

1 pavyzdys

UAB naudojasi iš gyventojų neterminuotam laikotarpiui perimtomis negyvenamosiomis patalpomis (garažu).

Kas turi mokėti NTM perleidus patalpas naudoti juridiniam asmeniui?

NTM už laikotarpį, kol naudojasi perimtomis patalpomis, deklaruoja ir moka UAB. Gyventojui už UAB perleistą naudotis garažą NTM mokėti nereikia.

NTM objektas

2 pavyzdys

Įmonei nuosavybės teise priklauso pastatas, kurio baigtumas 100 proc. ir nusidėvėjimas 50 proc., pastatas yra fiziškai pažeistas, avarinės būklės ir nenaudojamas. Ar įmonė turi mokėti NTM, jeigu pastato dėl jo esamos būklės nenaudoja?

Jeigu šis pastatas yra pripažintas baigtu, jis nėra rekonstruojamas ar kapitališkai atnaujinamas, tai už šį pastatą reikia mokėti NTM, neatsižvelgiant į tai, kad jis yra avarinės būklės.

NTM mokėjimo prievolė išnyktų tik tuo atveju, jei pastatas būtų visiškai nugriautas ir būtų išduota atitinkamų institucijų pažyma apie pastato išnykimą arba toks turtas būtų išregistruotas iš NTR.

NTM objektas

3 pavyzdys

Įmonė pradėjo nuomoti 95 proc. baigtumo apartamentus.

Ar už apartamentus reikia mokėti NTM?

Jeigu apartamentai, neužbaigus jų statybos, pažeidžiant SĮ nuostatas, **faktiškai naudojami**, tai už juos NTM turi būti pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, kurį neužbaigti statyti, apartamentai buvo faktiškai pradėti naudoti.

NTM objektas

4 pavyzdys

Įmonė nuosavybės teise turi nenaudojamą pastatą, kurį SĮ nustatyta tvarka nuo 2025-01-10 pradėjo rekonstruoti ir yra šį faktą pagrindžiantys dokumentai.

Ar reikia įmonei už 2025 m. mokėti NTM, jei pastato rekonstrukcija iki 2025 m. pabaigos nebus užbaigta ir pastatas nenaudojamas veikloje?

Kadangi pastatas rekonstruojamas pagal SĮ nustatytą tvarką ir nenaudojamas visus 2025 metus, tai tokiu atveju NTM neturės būti mokamas.

NTM objektas

5 pavyzdys

Įmonė patikėjimo teise valdo NT (statinius).

Ar įmonei už šį NT reikia mokėti NTM?

Įmonei už patikėjimo teise valdomą NT (statinius) nereikia mokėti NTM, nes NTM moka NT savininkai, jeigu jų NT yra apmokestinamas.

NTM objektas

6 pavyzdys

Įmonė A, nuosavybės teise priklausančią NT nuomoja gyventojui, o gyventojas šį turtą subnuomoja MB.

Kas turi apskaičiuoti, deklaruoti ir mokėti NTM?

NTM apskaičiuoti deklaruoti ir mokėti turi įmonė A, nes prievolė mokėti NTM išlieka NT savininkui.

Mokestinė vertė

NT vertinimą atlieka ir NT mokestinę vertę nustato
Valstybės įmonė Registrų centras

NT vertinamas:

masiniu vertinimo būdu arba
atkuriamosios vertės (kaštų) metodu.

Turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos
Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai.

Mokestinė vertė

www.registrucentras.lt



Pradžia

Mokestinės vertės paieška pagal nekilnojamojo turto objekto unikalų numerį

Unikalus objekto
numeris:

(pvz: 2198-8002-1019:0004)

[Unikalaus numerio paieška pagal adresą](#)

Išvalyti

ieškoti

Atgal

Mokestinė vertė

**Masinio
vertinimo būdas
taikomas:**

- **komercinio naudojimo** (administracinių, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties statinių ir patalpų);
- **gyvenamosios, sodų, garažų;**
- **pagalbinio ūkio paskirties NT.**

**Atkuriamosios
vertės (kaštų)
metodas
taikomas:**

- **inžinerinių statinių** (kelių, elektros, geležinkelių, oro, vandens uostų komunikacijų, naftos, dujų, ryšių, šilumos, vandentiekio, nuotekų šalinimo bei kitų inžinerinių tinklų, hidrotechninių, sporto ir kitų statinių);
- **kitam nepaminėtam NT** (gamybos, pramonės, transporto, sandėliavimo ir kitų pastatų bei patalpų).

Mokestinė vertė

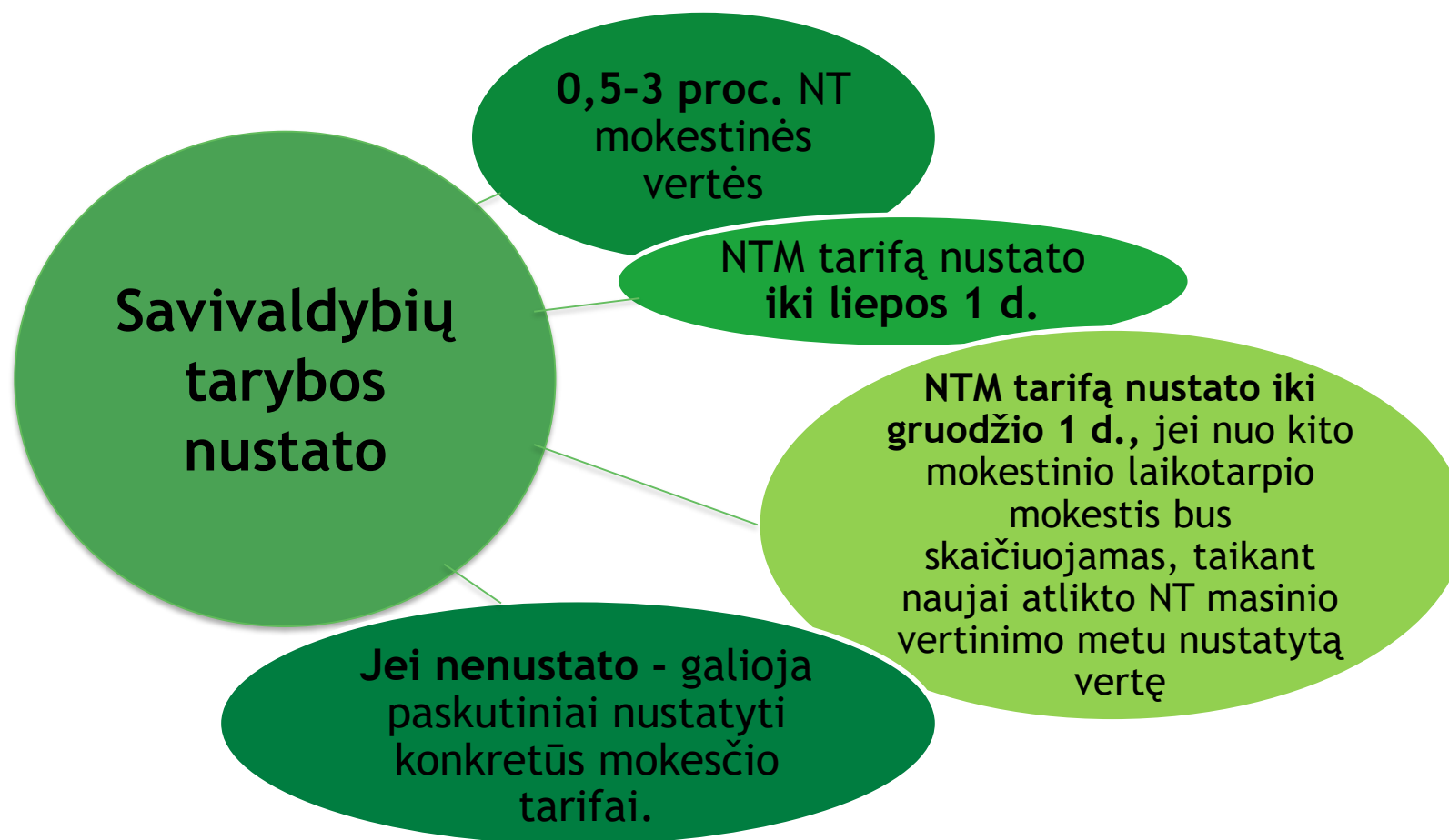
**Nustatyta
atlikus
NT
individualų
vertinimą**

- jei vertė, nustatyta pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, skiriasi daugiau kaip 20 proc. nuo valstybės įmonės Registrų centras nustatytos vertės;
- prašymus NT verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą, leidžiama pateikti kiekvieną mokestinį laikotarpį (per 3 mėn. nuo jo pradžios, tačiau tik vieną kartą per mokestinį laikotarpį).

**Nustatoma iš
naujo**

- atlikus to turto kapitalinį remontą, atnaujinimą ar rekonstravimą, kurie pripažįstami užbaigtais SĮ nustatyta tvarka.

Mokesčio tarifai



NTM deklaravimas

**VMI prie FM
viršininko
2007-05-29
įsakymu
Nr. VA-40
patvirtintos
NTM deklaracijos
formos
KIT711
pildymo taisyklės**

KIT711 formos 02 versija

Priedai:

- KIT711S priedas - Nekilnojamojo turto mokestis pagal savivaldybes;
- KIT711F priedas - Informacija apie juridinio asmens iš fizinių asmenų perimtą nekilnojamąjį turta;
- KIT711A priedas - Avansinis nekilnojamojo turto mokestis pagal savivaldybes.

NTM deklaravimas

Avansinis NTM

- Jei sausio 1 dienai už nuosavą ir (ar) įsigyjamą NT apskaičiuota metinė NTM suma viršija 500 eurų
- Pateikiama NTM deklaracija KIT711 (02 versija) ir pildomas **KIT711A priedas** (jame deklaruojamos pirmųjų trijų ketvirčių mokėtinos avansinės sumos)

NTM deklaravimas

Avansinis NTM

- Apskaičiuojamas vadovaujantis nuo 2026 m. sausio 1 d. įsigaliojusiomis mokestinėmis vertėmis, jei turtas vertinamas masiniu būdu.
- Jei einamaisiais kalendoriniais metais NT mokestinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią mokestinę vertę, **avansinis mokestis už tą NT gali būti skaičiuojamas pagal praėjusiais kalendoriniais metais buvusią NT mokestinę vertę.**

Avansinis NTM

7 pavyzdys

Įmonė mokestinių (kalendorinių) metų viduryje pardavė NT, už kurį buvo apskaičiuotas ir deklaruotas avansinis NTM.

Ar gali įmonė perskaičiuoti avansinį NTM?

Įmonė gali patikslinti pateiktą Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formą ir KIT711A priede perskaičiuoti avansinį NTM.

NTM deklaravimas

**Deklaracijos KIT711 formos pateikimo
terminas**



kalendoriniams metams pasibaigus,
iki kitų kalendorinių metų **vasario 15 d.**

NTM sumokėjimas

NTM už praėjusį
mokestinį
laikotarpį

kalendoriniams metams
pasibaigus, iki kitų kalendorinių
metų **vasario 15 d.**

Avansinis NTM

iki einamųjų kalendorinių metų:
- kovo 15 dienos,
- birželio 15 dienos,
- rugsėjo 15 dienos.

NTM sumokėjimas

Nekilnojamojo turto mokesčio įmokos kodas 1001

Nekilnojamojo turto mokestį galima sumokėti bankiniu pavedimu į vieną iš nurodytų Valstybinė mokesčių inspekcijos biudžeto pajamų surenkamųjų sąskaitų:

Sąskaitos Nr.	Banko kodas	Banko pavadinimas	SWIFT kodas
LT78 7290 0000 0013 0151	72900	AS „Citadele banka“ Lietuvos filialas	INDULT2X
LT05 7044 0600 0788 7175	70440	AB SEB bankas	CBVILT2X
LT32 7180 0000 0014 1038	71800	AB Artea bankas	CBSBLT26
LT74 4010 0510 0132 4763	40100	Luminor Bank AS Lietuvos skyrius	AGBLLT2X
LT24 7300 0101 1239 4300	73000	„Swedbank“ AB	HABALT22
LT42 7230 0000 0012 0025	72300	UAB Urbo bankas	MDBALT22

NTM lengvatos

Pradedama taikyti

nuo to mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą

Nebetaikoma

nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį
prarandama teisė į lengvatą

NTM lengvatos

JA neapmokestinamas NT:

- užsienio valstybių diplomatinių atstovybių ir konsulinių įstaigų, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių NT;
- valstybės ar savivaldybių NT;
- laisvųjų ekonominių zonų įmonių NT;
- bankrutavusių įmonių NT;
- tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų NT, o kitų religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų NT (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai;
- aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamas NT ir bendros paskirties objektai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą sąrašą;
- kapinių teritorijoje esantis NT.

NTM lengvata

8 pavyzdys

UAB X, turinčiai LEZ statusą ir vykdančiai veiklą Klaipėdos LEZ, nuosavybės teise priklauso gamybos paskirties NT, kuris yra Klaipėdos LEZ teritorijoje. UAB X dar įsigijo sandėliavimo paskirties NT Šilutės rajone.

Ar UAB X už įsigytą sandėliavimo paskirties NT reikia mokėti NTM?

UAB X už įsigytą sandėliavimo paskirties NT Šilutės rajone reikia apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti NTM, nes NTMĮ nustatyta lengvata taikoma tik tokiam turtui, kuris yra LEZ teritorijoje.

NTM lengvatos

JA neapmokestinamas NT

- neįgaliųjų asociacijų, įmonių ir įstaigų, kurių dalyviai yra tik asmenų su negalia asociacijos, NT;
- juridinių asmenų, kurių daugiau kaip 50 procentų pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2 str. 28-1 dalyje (įskaitant kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamas už parduotus įsigytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus), NT, kuris visas ar kurio dalis naudojami pajamoms iš žemės ūkio veiklos;
- daugiabučių namų savininkų bendrijų, namų statybos bendrijų, garažų eksploatavimo ir sodininkų bendrijų NT (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;
- labdaros ir paramos fondų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos fondų įstatymą, NT (ar jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai.

NTM lengvata

9 pavyzdys

Labdaros ir paramos fondas (toliau - Fondas) turi patalpas, kuriose vykdo tiek komercinę (išnuomoja dalį patalpų FA), tiek nekomercinę veiklą. Kaip turi būti apskaičiuojamas NTM?

Fondas už FA išnuomotą NT dalį turi apskaičiuoti, deklaruoti ir mokėti NTM NTMĮ nustatyta tvarka.

Jei vienas ir tas pats NT yra naudojamas ir komercinei, ir nekomercinei veiklai, Fondas NTM turi apskaičiuoti proporcingai tai NT daliai, kuri yra naudojama komercinei veiklai vykdyti.

NTM lengvata

10 pavyzdys

ŽŪB, užsiimanti gyvulininkystės veikla, turi nuosavybės teise priklausančius du pastatus, iš kurių vienas pastatas (ferma) naudojamas žemės ūkio veikloje, o kitas (sandėlis) - nuomojamas. ŽŪB mokestinio laikotarpio pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro **daugiau** kaip 50 proc. bendrose jos pajamose.

Ar reikia skaičiuoti ir mokėti NTM?

NT, kuris naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos (ferma), pagal NTMĮ 7 straipsnio 2 dalies 9 punktą NTM neapmokestinamas. NT, kuris naudojamas nuomai (sandėlis), ne žemės ūkio veiklai, yra apmokestinamas NTM.

NTM lengvatos

JA neapmokestinamas NT:

- mokslo ir studijų institucijų, nurodytų Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, NT;
- švietimo įstaigų, nurodytų Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme, NT;
- socialines paslaugas teikiančių įstaigų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą, NT;
- profesinių sąjungų NT (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei profesinių sąjungų įstatuose numatyta veiklai;
- juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą, NT (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;
- Lietuvos banko NT;
- juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjų ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, NT;
- NT (arba jo dalis), naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas.

NTM lengvatos

11 pavyzdys

Įmonė, teikianti sveikatos priežiūros paslaugas, turi nuosavybės teisę jai priklausančias patalpas (kliniką), kurių dalis nuo 2025 m. liepos 1 d. yra išnuomojama kitam juridiniam asmeniui.

Ar įmonė (patalpų savininkė) turi mokėti NTM už nuomojamą patalpų dalį, jei nuomininkas tose patalpose teikia tik odontologijos paslaugas?

Kadangi įmonė dalį patalpų naudoja nuomai (ne sveikatos priežiūros paslaugoms teikti), tai išnuomota patalpų dalis nuo 2025 m. rugpjūčio mėn. apmokestinama NTM, kurį moka įmonė - patalpų savininkė.

NTM lengvatos

FA neapmokestinamas NT:

- nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas socialinei globai ir socialinei priežiūrai;
- nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 2 straipsnio 33 dalyje, gauti (uždirbti);
- nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas švietimo darbui;
- NT (arba jo dalis), esantis kapinių teritorijoje;
- nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens, turinčio meno kūrėjo statusą, naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai.

NTM lengvatos

12 pavyzdys

Gyventojui priklausančiame bute gyvena jo mama, kuriai yra nustatyti dideli specialūs poreikiai ir reikalinga nuolatinė priežiūra. Ar gyventojas gali taikyti NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatytą lengvatą, pagal kurią neapmokestinamas nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas socialinei globai ir socialinei priežiūrai.

Lengvata negali būti taikoma, nes NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiam ar jo įsigyjamas nekilnojamasis turtas (ar jo dalis), kurį fizinis asmuo naudoja socialinės globos bei socialinės priežiūros **paslaugoms vykdyti**.

NTM lengvatos

13 pavyzdys

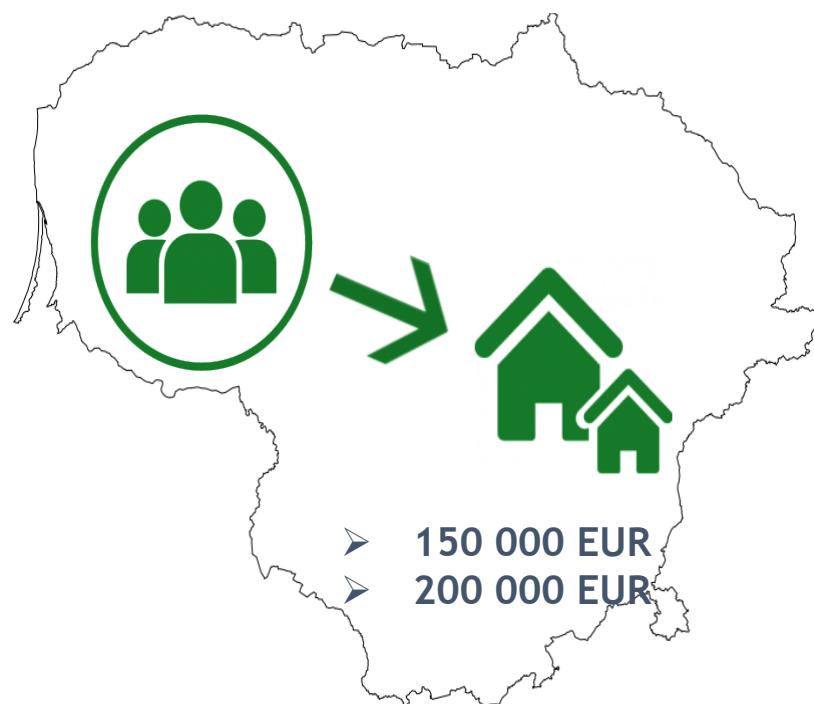
Gyventojui 2025 m. liepos 3 d. suteiktas meno kūrėjo statusas. Jis turi patalpas Kauno mieste, kurių paskirtis - kita ir jas naudoja individualiai kūrybinei veiklai.

Ar už šias patalpas reikia mokėti NTM?

Tik nuo liepos mėnesio gyventojui už šias patalpas NTM mokėti nebereikia, nes NTM lengvata pradedama taikyti nuo to mėnesio, kada gyventojui buvo suteiktas meno kūrėjo statusas.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

Turi mokėti gyventojai, nuosavybės teise turintys (ar įsigyjantys) **nekomercinės** paskirties nekilnojamąjį turtą: gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinių ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius, esančius Lietuvos Respublikos teritorijoje, kurių bendra mokestinė vertė **viršija nustatytus neapmokestinamuosius dydžius**.



Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

Valdant turtą **bendraja jungtine nuosavybe** taikoma individuali vertė kiekvienam sutuoktiniui atskirai

Neįregistravus bendrosios jungtinės nuosavybės NTR laikoma, jog NT nuosavybės teise priklauso vienam iš sutuoktinių

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

14 pavyzdys

Sutuoktiniams nuosavybės teise priklauso gyvenamasis namas, kurio bendra mokestinė vertė yra 250 000 eurų (viršija 150 000 eurų). **Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas juridinis faktas - šis NT yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė.**

Ar sutuoktiniai turi mokėti NTM?

Kadangi apskaičiuoti individualūs neapmokestinamieji NT vertės dydžiai kiekvienam sutuoktiniui neviršija neapmokestinamojo dydžio, NTM deklaruoti ir mokėti nereikia.

NTM objektas

15 pavyzdys

Gyventojai močiutė padovanojo butą su uzufrukto teise.

Ar gyventoja apskaičiuodama NTM į bendrą NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte išvardinto NT mokestinę vertę turi įtraukti ir šio buto mokestinę vertę?

Kadangi butas nuosavybės teise priklauso gyventojai, tai buto mokestinė vertė įtraukiama į bendrą gyventojos turimo NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte išvardintų paskirčių NT mokestinę vertę.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

NTM tarifai

NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

- **150 000 EUR**, tačiau neviršijančiai **300 000 EUR**, taikomas **0,5 proc.** mokesčio tarifas;
- **300 000 EUR**, tačiau neviršijančiai **500 000 EUR**, taikomas **1 proc.** mokesčio tarifas;
- **500 000 EUR**, taikomas **2 proc.** mokesčio tarifas.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

Asmenims, auginantiems 3 ir daugiau vaikų ar įvaikių iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems vaiką su negalia (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį vaiką su negalia (įvaikį), kuriam nustatytas individualios pagalbos teikimo išlaidų kompensacijos pirmo ar antro lygio poreikis, nustatyti tarifai nekilnojamojo turto mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

- **200 000 EUR**, tačiau neviršijančiai **390 000 EUR**, taikomas **0,5 proc.** mokesčio tarifas;
- **390 000 EUR**, tačiau neviršijančiai **650 000 EUR**, taikomas **1 proc.** mokesčio tarifas;
- **650 000 EUR** taikomas **2 proc.** mokesčio tarifas.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas



NT mokestis pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio kai įsigyjamas ar perimamas valdyti NT.



Baigiamas skaičiuoti nuo kito mėnesio, kai perleidžiama NT nuosavybė arba šių teisių netenkama.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas

KIT715 pateikimo terminas

- Mokestinio laikotarpio deklaracijos KIT715 formos 02 versija turi būti pateikta ir sumokėtas mokestis iki **einamojo mokestinio** laikotarpio gruodžio 15 dienos.
- Deklaracija teikiama tik elektroniniu būdu.

Teisės aktai

- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2007 m. gegužės 29 d. įsakymas Nr. VA-40.
- Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2012 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. VA-47.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gruodžio 22 d. nutarimas Nr. 1395.

Informacija



Informaciją apie NTMĮ pakeitimus nuo 2026 m. ir atsakymus į dažniausiai užduodamus klausimus galite rasti adresu www.vmi.lt
> Mokesčių pakeitimai nuo 2025 m. ir 2026 m. > 2026 metais >
Nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimai nuo 2026 m.

- 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“.