VMI VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA

Nekilnojamojo turto apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu ypatumai už 2024 metus

Atnaujinimo data: 2024-12-04

Mokesčių informacijos departamentas

Seminaro planas

- Nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojai
- Nekilnojamojo turto sąvoka
- Nekilnojamojo turto objektas
- Mokestinė vertė
- Mokesčio tarifai
- Nekilnojamojo turto mokesčio deklaravimas
- Nekilnojamojo turto mokesčio sumokėjimas
- Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos
- Gyventojų nekomercinio NT 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
VMI - Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos
Deklaracijos KIT711 forma – Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracija
Deklaracijos KIT715 forma – Gyventojo nekilnojamojo turto mokesčio deklaracija
SĮ - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
LEZ - laisvoji ekonominė zona

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 sukurtą ar įgytą NT

NTM objektas

Priklausantis nuosavybės teise NT

Įsigyjamas NT

JA neterminuotai ar ilgiau kaip 1 mėnesiui perimtas naudotis NT iš FA

pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas

pagal pirkimo ir pardavimo išsimokėtinai ar pagal išperkamosios nuomos sutartį asmens valdomas

NTM objektas



1 pavyzdys

Gyventojui priklauso negyvenamosios patalpos: garažas ir sandėlis. Gyventojas garažą neterminuotam laikotarpiui perdavęs naudotis UAB.

Kas turi mokėti NTM už šį gyventojo turimą NT?

NTM už sandėlį deklaruoja ir moka gyventojas, o NTM už garažą, UAB naudojimosi laikotarpiu, 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 šiuos nuomojamus apartamentus reikia mokėti NTM?

Jeigu apartamentai, neužbaigus jų statybos, **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 2024-01-10 pradėjo rekonstruoti ir yra šį faktą pagrindžiantys dokumentai.

Ar reikia įmonei už 2024 m. mokėti NTM, jei pastato rekonstrukcija iki 2024 m. pabaigos nebus užbaigta ir pastatas nenaudojamas veikloje?

Kadangi pastatas rekonstruojamas pagal SĮ nustatytą tvarką ir nenaudojamas visus 2024 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 priklausantį NT nuomoja gyventojui, o gyventojas šį turtą subnuomoja MB.

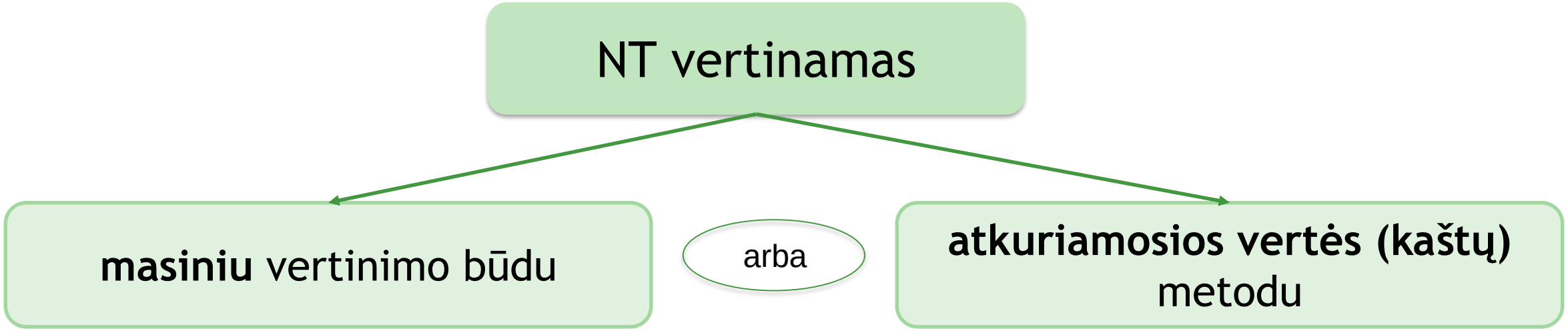
Kas turi apskaičiuoti, deklaruoti ir mokėti NTM?

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

Mokestinė vertė

NT vertinimą atlieka ir NT mokestinę vertę nustato

Valstybės įmonė Registrų centras

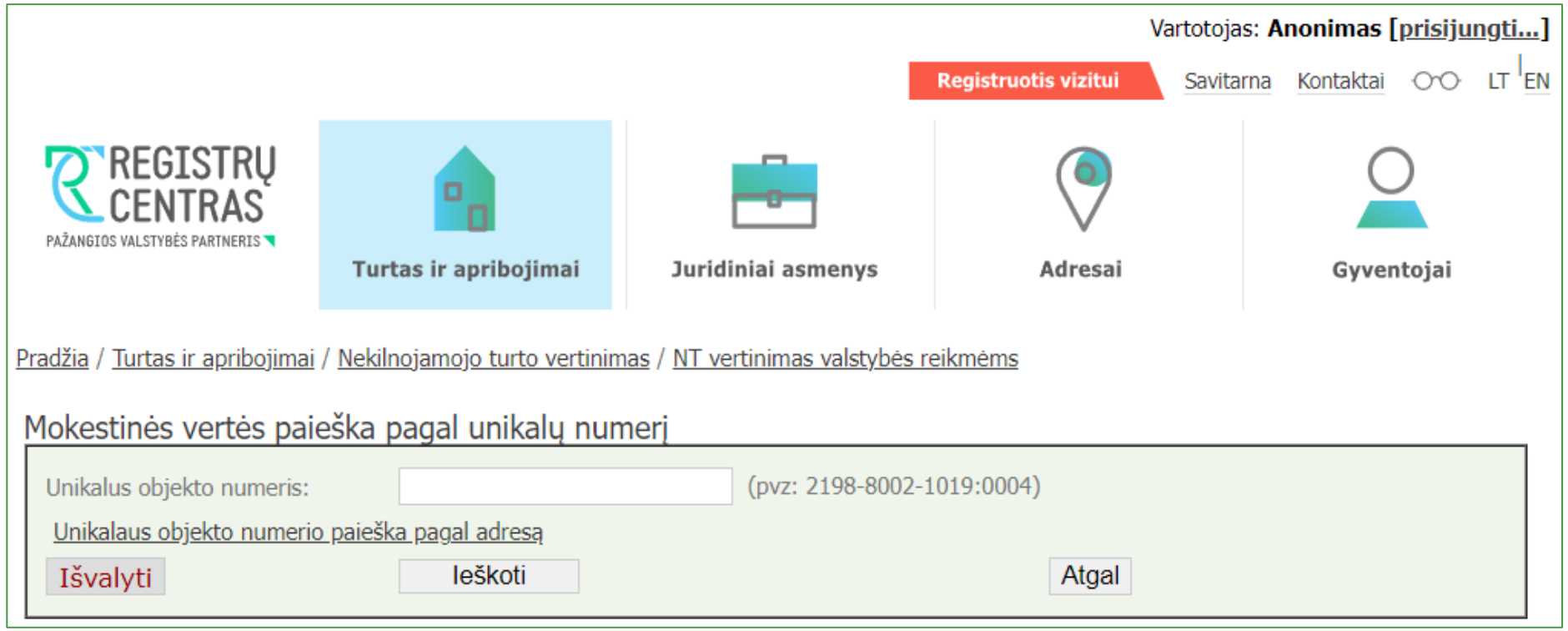


Turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai

Mokestinė vertė

➡ www.registrucentras.lt

➡ Turtas ir apribojimai ➡ Mokestinės vertės paieška



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

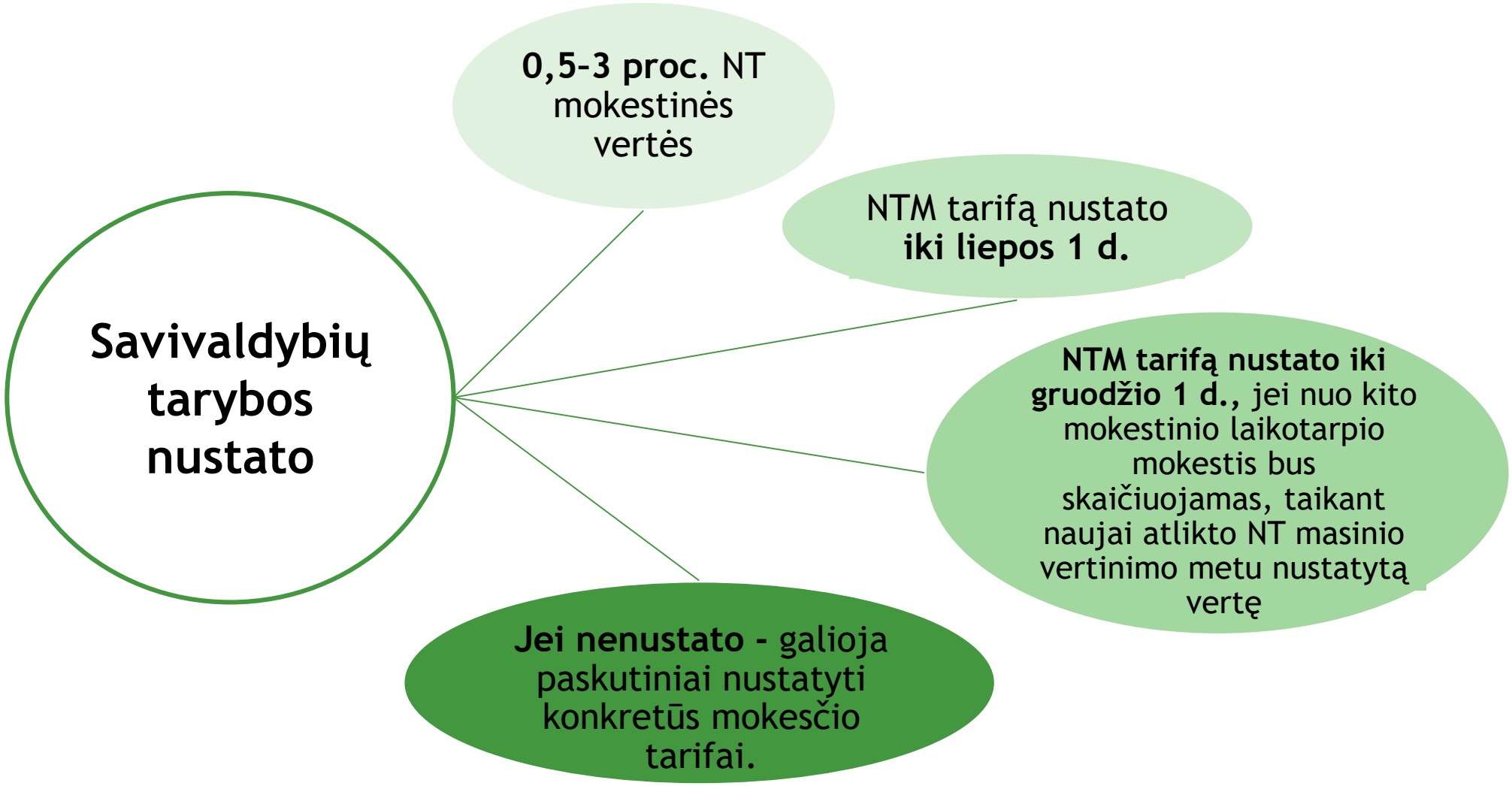
Nustatyta atlikus NT individualų vertinimą

- 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 viršininko 2007-05-29 įsakymu Nr. VA-40 patvirtintos Deklaracijos KIT711 formos 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 turtą;
- 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 EUR
- Pateikiama NTM deklaracija KIT711 ir pildomas **KIT711A priedas** (jame deklaruojamos pirmųjų trijų ketvirčių mokėtinos avansinės sumos)

NTM deklaravimas

Avansinis NTM

- Apskaičiuojamas vadovaujantis nuo 2021 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**

NTM deklaravimas



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 Deklaracijos KIT711 formą ir KIT711A priede perskaičiuoti avansinį NTM.

NTM deklaravimas

Deklaracijos KIT711 forma teikiama **elektroniniu būdu**

Lietuvos JA ir Lietuvos FA

Užsienio valstybių JA ir FA deklaraciją turi pateikti **elektroniniu būdu arba atsiųsti paštu** užpildytą popierinę deklaraciją į VMI Mokestinių prievolių departamento Duomenų tvarkymo skyrių adresu: Neravų g. 8, Druskininkai.

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 Valstybinės 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 Šiaulių 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, pagal tarptautinę teisę specialų statusą turinčių subjektų, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių NT;
- valstybės ar savivaldybių NT;
- LEZ 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;
- NT, esantis kapinių teritorijoje;

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 numatytai 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 teise jai priklausančias patalpas (kliniką), kurių dalis nuo 2024 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 2024 m. rugpjūčio mėn. apmokestinama NTM, kurį moka įmonė - patalpų savininkė, neatsižvelgiant į tai, kad nuomininkė teikia sveikatos priežiūros paslaugas.

NTM lengvatos

FA neapmokestinamas NT

- NT (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

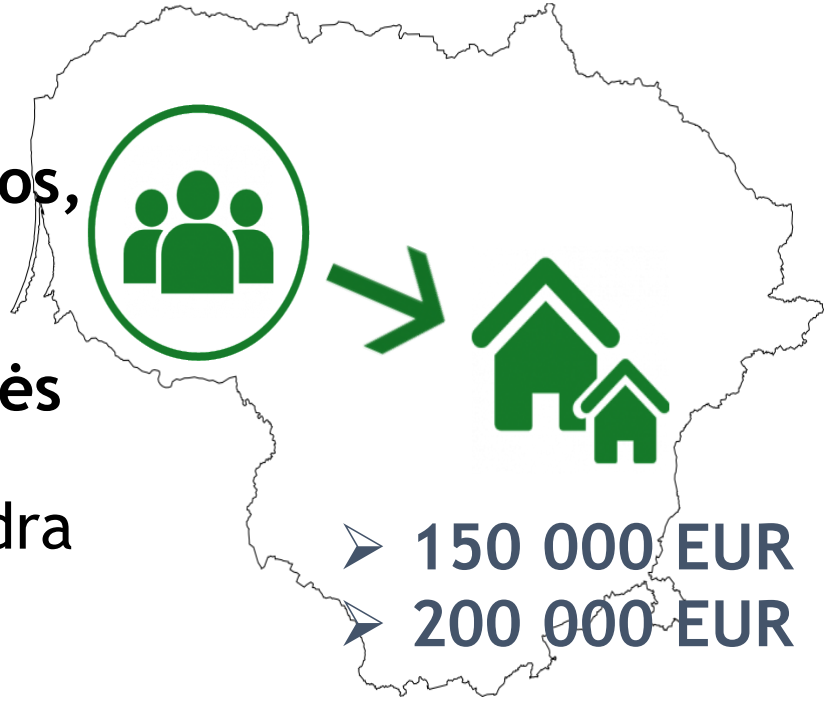
Gyventojui 2024 m. liepos 3 d. suteiktas meno kūrėjo statusas. Jis turi patalpas Kauno mieste, kurių paskirtis – kita ir jas naudoja individualiai kūrybinei veiklai.

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, pagalbinio 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 **bendrąja 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



13 pavyzdys

Sutuoktiniams nuosavybės teise priklauso gyvenamasis namas, kurio bendra mokestinė vertė yra 250 000 EUR (viršija 150 000 EUR). **Nekilnojamojo turto registre NT savininkai yra nurodyti abu sutuoktiniai ir yra įregistruotas juridinis faktas - 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.

Gyventojų nekomercinio NT apmokestinimas



14 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

Nekilnojamojo turto 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

NTM tarifai

Asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (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

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

VMI viršininko 2012-05-10 įsakymu Nr. VA-47 patvirtintos Deklaracijos KIT715 taisyklės

Mokestinio laikotarpio deklaracijos KIT715 formos turi būti pateikta ir NTM sumokėtas 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.

- 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“.

Platinti, skelbti, kopijuoti seminarų dalijamąją medžiagą komerciniais tikslais be raštiško
Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos sutikimo draudžiama