



VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

Apskričių valstybinėms mokesčių
inspekcijoms

Nr.

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMO (AR KITOKIO PERLEIDIMO) PAJAMŲ, GAUTŲ 2025 METAIS, APSKAIČIAVIMO, DEKLARAVIMO IR PAJAMŲ MOKESČIO SUMOKĖJIMO

Primename, kad 2025 m. pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (toliau – GPMĮ) 17 str. 1 d. 28 punktą, parduodamo ar kitokiu būdu perleidžiamo nuosavybėn nekilnojamojo daikto (išskyrus GPMĮ 17 str. 1 d. 53 ir 54 punktuose nurodytą nekilnojamąjį daiktą, toliau – nekilnojamasis turtas) pardavimo pajamos neapmokestinamos, jeigu toks nekilnojamasis turtas įsigytas anksčiau negu prieš 10 metų iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn. Tais atvejais, kai šis turtas parduodamas ar kitokiu būdu perleidžiamas nuosavybėn neišlaikius 10 metų nuo jo įsigijimo, tokio nekilnojamojo turto pardavimo pajamos, gautos 2025 metais, apskaičiuojamos ir deklaruojamos iki 2026 m. gegužės 4 dienos, ir iki tos pačios dienos turi būti sumokėtas apskaičiuotas pajamų mokestis.

Nekilnojamaisiais pagal prigimtį daiktais laikomi daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pvz.: žemės sklypai, statiniai, butai, patalpos ir pan.).

1. Kada nuo gautų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų reikia mokėti pajamų mokestį?

Gyventojų gautos nekilnojamojo turto pardavimo pajamos apmokestinamos, jeigu šis turtas buvo įsigytas ir neišlaikius 10 metų perleistas kito asmens nuosavybėn. *Pavyzdžiui, gyventojas įsigijo žemės sklypą 2016 m. ir 2025 m. šį žemės sklypą pardavė. Kadangi nuo žemės sklypo įsigijimo iki pardavimo nepraėjo 10 metų, nuo gautų žemės sklypo pardavimo pajamų (atėmus įsigijimo kainą ir su perleidimu susijusius privalomus mokėjimus) turi būti apskaičiuotas, deklaruotas ir sumokėtas į biudžetą pajamų mokestis.*

2. Kokiais atvejais nuo gautų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų nereikia mokėti pajamų mokesčio?

Pajamų mokesčio nereikia mokėti, jeigu:

– 2025 m. nekilnojamasis turtas nuo jo įsigijimo iki pardavimo nuosavybėn buvo išlaikytas 10 ir daugiau metų. Pavyzdžiui, gyventojas 2015-03-15 įsigijo komercines patalpas, kurias 2025-04-03 pardavė;

– **parduodamas** Lietuvoje ar kitoje Europos ekonominės erdvės valstybėje esantis **gyvenamasis būstas** (įskaitant priskirtą žemę), kuriame pardavimo ar kitokio perleidimo metu pastaruosius 2 metus iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn teisės aktų nustatyta tvarka buvo deklaruota gyventojų (turto perleidėjų) gyvenamoji vieta;

– **pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn** Lietuvoje ar kitoje Europos ekonominės erdvės valstybėje esantį **gyvenamąjį būstą** (įskaitant priskirtą žemę), kuriame gyventojų gyvenamoji vieta pardavimo ar kitokio perleidimo metu deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka, buvo trumpesnį nei 2 metų laikotarpį, tačiau gautos pajamos per vienerius metus nuo būsto pardavimo ar kitokio

Informaciją apie asmens duomenų tvarkymą galima rasti adresu www.vmi.lt skiltyje [Asmens duomenų apsauga](#).



Biudžetinė įstaiga,
Vasario 16-osios g. 14,
LT-01107 Vilnius

Tel. (8 5) 2668 200,
El. p. vmi@vmi.lt,
www.vmi.lt
E. pristatymo dėžutės
adresas 188659752

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre,
Kodas 188659752

perleidimo nuosavybėn panaudojamos kito Europos ekonominės erdvės valstybėje esančio būsto, kuriame per vienerius metus nuo pardavimo gyventojas teisės aktų nustatyta tvarka deklaruoja gyvenamąją vietą, įsigijimui.

3. Nuo kokios sumos, gautos už parduotą (neišlaikytą 10 metų) nekilnojamąjį turtą, reikia skaičiuoti ir mokėti pajamų mokestį?

Apmokestinamosios nekilnojamojo turto pardavimo pajamos apskaičiuojamos iš gautų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų atėmus to parduoto nekilnojamojo turto įsigijimo išlaidas, įskaitant sumokėtus teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus, susijusius su to nekilnojamojo turto perleidimu (pvz. atlygis notarui už notarinių veiksmų atlikimą, atlyginimas už įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, valstybės rinkliava, privalomas mokestis parduodant turtą už geodezinius (kadastrinius) sklypo matavimus, mokestis už privalomą pastato energinio naudingumo sertifikavimą ir pan.). 2025 m. gautos nekilnojamojo turto pardavimo apmokestinamosios pajamos apmokestinamos taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą, jei per 2025 kalendorinius metus jų kartu su kitomis GPMĮ 6 straipsnio 1² dalyje nurodytomis pajamomis gauta bendra suma neviršija 120 vidutinių darbo užmokesčių (toliau – VDU; 2025 m. – 253 065,60 Eur) sumos.

Pavyzdžiui, gyventojas 2016 m. įsigijo negyvenamosios paskirties patalpas, kurias 2025 metais pardavė. Kadangi turtas nebuvo išlaikytas 10 metų iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn, turi būti apskaičiuojamas pardavimo ir įsigijimo kainų skirtumas. Pagal turto įsigijimo dokumentus nustatoma, kad patalpų įsigijimo kaina - 120 000 Eur. Turto pardavimo kaina - 150 000 Eur. Gyventojas patyrė 800 Eur su turto pardavimu susijusių išlaidų (mokestis notarui). Turto pardavimo apmokestinamosios pajamos (pardavimo ir įsigijimo kainų (įskaitant privalomus mokėjimus) skirtumas) sudaro 29 200 Eur (150 000-120 000-800), pajamų mokestis - 4 380 Eur (29 200 x 15 proc.)

Kai metinė gyventojų gautų nekilnojamojo turto pardavimo apmokestinamųjų pajamų kartu su kitomis nesusijusiomis su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais apmokestinamųjų pajamų¹ dalis 2025 m. viršija 120 VDU dydžio sumą, tai 120 VDU viršijanti gautų pajamų dalis, **apmokestinama 20 procentų pajamų mokesčio tarifu**. 120 VDU viršijanti pajamų dalis apskaičiuojama nuo bendros sumos šių metinių pajamų:

- palūkanų;
- sportininkų, atlikėjų, autorinių atlyginimų, gautų ne iš darbdavio;
- honorarų;
- turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn;
- turto nuomos;
- ne individualios veiklos pajamų, gautų už parduotas ar kitaip perleistas nuosavybėn atliekas;
- mažosios bendrijos (toliau – MB) vadovo (MB nario) pagal civilinę paslaugų sutartį už vadovavimą MB;
- azartinių lošimų laimėjimų;
- dovanų, prizų ne iš darbdavio ir kt. pajamų.

4. Kaip nustatoma nekilnojamojo turto įsigijimo kaina?

Turto įsigijimo kaina – tai pinigų suma (turto vertė), už kurią buvo įsigytas turtas, įskaitant su šio turto įsigijimu susijusius teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus (pvz. atlygis notarui už notarinių veiksmų atlikimą, atlyginimas už įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, valstybės rinkliava, mokestis už privalomą pastato energinio naudingumo sertifikavimą ir pan.), taip pat savo ar sutuoktinio lėšomis atlikto to turto rekonstravimo ir (arba) kapitalinio remonto, kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, išlaidos. Tuo atveju, kai turtas yra pasigamintas (pastatytas) paties gyventojų, turto įsigijimo kaina laikomos visos tam turtui pagaminti (pastatyti) patirtos išlaidos. Jeigu nekilnojamas turtas buvo rekonstruotas ir (arba) buvo atliktas kapitalinis remontas, šiems darbams patirtos išlaidos (įskaitant tam tikslui pasiskolintų lėšų sugrąžintą dalį), pagrįstos tas išlaidas patvirtinančiais dokumentais, priskiriamos to turto įsigijimo kainai.

¹ Išskyrus pajamas iš individualios veiklos, paskirstytąjį pelną, tantjemas ir atlygį už veiklą stebėtojų taryboje, valdyboje, paskolų komitete, iš darbdavio pagal autorines sutartis, mažųjų bendrijų vadovų pagal paslaugų sutartį gautas pajamas.

5. Kokie dokumentai patvirtina turto įsigijimo kainą?

Dokumentai, patvirtinantys turto įsigijimo kainą, privalo turėti Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytus privalomus apskaitos dokumentų rekvizitus.

Turto įsigijimo kaina gali būti pagrindžiama:

- galiojančiais sandoriais;
- užsienio vienetų ir gyventojų surašytais dokumentais, jei iš šių dokumentų galima nustatyti ūkinės operacijos turinį.

Parduodant ar kitokiu būdu perleidžiant nuosavybės turta, būtina turėti to turto įsigijimo dokumentus arba įsigijimo kainą patvirtinančių galiojančių sandorių dokumentus, pavyzdžiui:

- paveldėjimo teisės liudijimą, dovanojimo sutartį;
- Apskritis valstybinės mokesčių inspekcijos pažymą apie paveldimo turto vertę, kai gauto turto vertė apskaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymą;

- pirkimo-pardavimo sandorį patvirtinantį dokumentą;
- nekilnojamojo turto statybos kainą patvirtinančiais dokumentais gali būti statybos išlaidas pagrindžiantys dokumentai: kasos aparato kvitai, PVM sąskaita faktūra ar sąskaita faktūra, kurioje pažymėta apie apmokėjimą, ir pan., t. y. iš kurių būtų galima nustatyti įsigytų prekių, medžiagų ar paslaugų įsigijimo datą ir kainą, pirkėją. Išlaidos gali būti pripažįstamos tik tuo atveju, jeigu kvite nurodytas pirkėjo (kliento) pavadinimas ir fizinio asmens (pardavėjo) vardas, pavardė. Jei kasos aparato kvituose nėra visų privalomų apskaitos dokumentų rekvizitų, t. y. jeigu kasos aparato kvite rekvizitų, identifikuojančių pirkėją, nėra, tai turto - savos statybos namo ar buto statybinių medžiagų išlaidas pagrindžiančiais dokumentais gali būti pripažįstami kasos aparato kvitai, kurie neviršija 100 eurų.

Atitinkamų metų dokumentams taikomos tuo metu galiojusiuose įstatymuose ir kituose teisės aktuose numatyti reikalavimai.

Tais atvejais, kai nėra išsaugoti dokumentų originalai, įsigijimo dokumentais gali būti pripažįstamos atitinkamų institucijų patvirtintos tokių dokumentų kopijos (pvz.: notaro patvirtinta sutarties kopija, paslaugas suteikusių (prekes pardavusių) įmonės pažymos – sąskaitos kopija ir pan.). Be to, tai gali būti ir banko išrašas iš gyventojų sąskaitos, jei už turto įsigijimą (pardavimą) buvo sumokėta pavedimu ir jei galima nustatyti, kam, kada, už ką ir kokia suma buvo mokėta.

Jei nebuvo išsaugoti nekilnojamojo turto įsigijimo dokumentai ir nėra atitinkamų institucijų patvirtintų tų dokumentų kopijų, iš turto pardavimo pajamų to turto įsigijimo kaina negali būti atimama. Vadinasi, pajamų mokestis turi būti skaičiuojamas nuo visos sumos, gautos už parduotą turta (neatėmus to turto įsigijimo kainos arba atėmus tik dokumentais pagrįstą sumą).

6. Kokia nekilnojamojo turto įsigijimo kaina, jeigu šis daiktas buvo paties gyventojų pasistatytas, suremontuotas?

6.1. Tais atvejais, kai gyventojas pats **pagamina (pastato)** statinį, tai tokio statinio įsigijimo kaina yra statinio pagaminimui (pastatymui) patirtos išlaidos, pagrįstos jas patvirtinančiais dokumentais.

Tais atvejais, kai gyventojas parduoda ar kitokiu būdu perleidžia nuosavybės paties pasistatytą (pasigaminatą) nekilnojamąjį turta, tokio turto įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant visas faktiškai patirtas nekilnojamojo turto statybos (gamybos) išlaidas (įskaitant ir statybinių medžiagų bei žaliavų atsivežimo, statybinių atliekų išvežimo iš statybos aikštelės išlaidas), neatsižvelgiant iš kokių lėšų (nuosavų ar skolintų) jos buvo apmokėtos.

Išlaidos, patirtos statinio pagaminimui (pastatymui) turi būti pagrįstos išlaidas patvirtinančiais dokumentais.

Pavyzdžiui, gyventojas už 250 000 Eur parduoda savo gyvenamąjį namą, kuriam pasistatyti panaudojo 50 000 Eur savo nuosavų lėšų bei iš kredito įstaigos paimtą 150 000 Eur paskolą gyvenamajam namui statyti. Namo įsigijimo kaina, pagrįsta namo statybai patirtų išlaidų dokumentais, sudaro 200 000 Eur (50 000 + 150 000).

6.2. Tais atvejais, kai gyventojai įsigyja patalpas (neįrengtus butus daugiabučiuose namuose, neužbaigtus neįrengtus namus ar kitas neįrengtas patalpas) ir tokių įsigytų patalpų užbaigimui, t. y. **apdailos darbams, papildomai patiria išlaidų**, tai apskaičiuojant tokių patalpų įsigijimo kainą, prie įsigyto neužbaigto turto įsigijimo kainos yra pridedama apdailos darbams faktiškai patirtų ir dokumentais pagrįstų išlaidų suma.

6.3. Nekilnojamojo turto įsigijimo kainai taip pat priskiriamos gyventojų savo ar sutuoktinio lėšomis (įskaitant tam tikslui pasiskolintų lėšų sugrąžintą dalį) atlikto turto rekonstravimo ir (arba)

kapitalinio remonto, kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, patirtos išlaidos, pagrįstos dokumentais.

6.4. Statinio paprastojo remonto išlaidos statinio įsigijimo kainai nepriskiriamos.

6.5. Tais atvejais, kai gyventojas parduoda ar kitokiu būdu perleidžia nuosavybėn įsigytą nekilnojamąjį turtą, kurio rekonstravimui ir (arba) kapitaliniam remontui jis pats ar jo sutuoktinis buvo pasiėmęs paskolą ir dar jos negrąžino, tai tokio turto ir/arba daikto įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant:

- faktiškai patirtas turto ir/arba daikto įsigijimo išlaidas;
- gyventojų (ar jo sutuoktinio) nuosavomis lėšomis patirtas turto rekonstravimo ir/arba kapitalinio remonto išlaidas.

7. Tam tikri nekilnojamojo turto įsigijimo kainos nustatymo atvejai (paveldėjimas, dovana, atkurta nuosavybė).

Gyventojų turto įsigijimo kainos nustatymas tam tikrais atvejais, įtvirtintas Gyventojų ne individualios veiklos turto įsigijimo kainos nustatymo tam tikrais atvejais taisyklėse² (toliau – Taisyklės). Taisyklėse nustatyta, kokia laikoma turto įsigijimo kaina, kai turtas įgytas paveldėjimo būdu, gautas dovanų, atkurta nuosavybė ir kt. atvejais.

7.1. Pagal Taisyklės paveldėjimo būdu įgyto nekilnojamojo turto įsigijimo kaina laikoma turto vertė, kuria šis turtas buvo įvertintas paveldimo turto mokesčiui apskaičiuoti, tą dieną, kai turtą paveldintis gyventojas pateikė mokesčių administratoriui prašymą nustatyti to turto apmokestinamąją vertę, reikalingą paveldimo turto mokesčiui apskaičiuoti (nesvarbu, ar turtą paveldėjęs įpėdinis, turėjo sumokėti paveldimo turto mokestį, ar buvo nuo jo atleistas).

Paveldimo turto mokesčio apskaičiavimo tikslu paveldimo turto vertė nustatoma vadovaujantis Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėmis³, pagal kurias nekilnojamojo turto vertė turtą paveldėjusio gyventojų pasirinkimu yra valstybės įmonės Registrų centro nustatyta šio turto vidutinė rinkos vertė arba vertė, nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą.

Vadinasi, paveldėjimo būdu įgyto nekilnojamojo turto įsigijimo kaina gali būti valstybės įmonės Registrų centro nustatyta jo vidutinė rinkos vertė, buvusi turtą paveldinčio gyventojų prašymo apskaičiuoti paveldimo turto apmokestinamąją vertę pateikimo mokesčių administratoriui dieną, arba vertė, nustatyta atlikus individualų nekilnojamojo turto vertinimą, buvusi gyventojų pasirinktą dieną laikotarpiu nuo palikimo atsiradimo dienos iki paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo dienos.

7.2. Dovanoto nekilnojamojo turto įsigijimo kaina laikoma turto vertė, kuri apdovanojimo momentu būtų laikoma apdovanojimo asmens pajamomis, jeigu ši turto vertė yra gyventojų pajamų mokesčio bazė. Turtui, įgytam dovanojimo būdu, priskiriamas ir turtas, gautas kaip loterijos laimėjimas, laimėjimas arba prizas. Laimėjimų ir prizų įsigijimo vertė nustatoma taip pat, kaip dovanojimo būdu gauto turto vertė, t. y. laikoma turto vertė, kuri laimėjimų gavimo momentu būtų pripažįstama apdovanojimo pajamomis.

Dovanojimo būdu gauto nekilnojamojo turto įsigijimo kaina laikoma dovanoto turto tikroji rinkos kaina, nustatyta tos dovanos gavimo dieną. Nustatyta, kad 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.

7.3. Turto, įgyto pagal išlaikymo iki gyvos galvos (rentos) sutartį, įsigijimo kaina nustatoma taip:

- turto, įgyto iš sutuoktinių, vaikų (įvaikių), tėvų (įtėvių), brolių, seserų, vaikaičių ir senelių, įsigijimo kaina yra jo tikroji rinkos kaina, buvusi turto perdavimo rentos mokėtojui dieną;

- turto, įgyto iš kitų gyventojų, įsigijimo kaina laikoma teisinę galią turinčiais dokumentais pagrįsta, faktiškai rentos gavėjui išlaikyti patirtų išlaidų suma. Negalint pagrįsti patirtų išlaikymo išlaidų teisinę galią turinčiais dokumentais, tokio turto įsigijimo kaina gali būti skaičiuojama pagal numanomas išlaikymo išlaidas, kurios apskaičiuojamos dauginant išlaikymo laikotarpio mėnesių skaičių iš tais mėnesiais galiojusios minimaliosios mėnesinės algos (ne visam mėnesiui tenkančios

² Taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 29 d. nutarimu Nr. 133 „Dėl Gyventojų ne individualios veiklos turto įsigijimo kainos nustatymo tam tikrais atvejais taisyklių patvirtinimo“, kurios nuo 2020-08-04 papildytos ir išdėstytos nauja redakcija.

³ Taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“.

numanomos išlaikymo išlaidos apskaičiuojamos proporcingai tam mėnesiui tenkančiam dienų skaičiui). Rentos mokėtojas, laikydamasis šiame punkte nustatytų sąlygų, turi teisę pasirinkti laikotarpį, už kurį turto įsigijimo kaina skaičiuojama pagal faktines išlaidas, o už kurį – pagal numanomas išlaikymo išlaidas.

7.4. Nekilnojamojo turto įsigijimo kaina prilyginama jo pardavimo kainai, kai nuosavybės teisės buvo atkurtos ir turtas grąžintas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnyje nurodytiems Lietuvos Respublikos piliečiams: turto savininkui; asmenims, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą, nepaisant to, kad testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą; turto savininko, kuris mirė ir nepaliko testamentu, sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) – į jiems tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį; turto savininko vaiko (įvaikio), kuris yra miręs, sutuoktiniui, vaikams (įvaikiams) – į mirusiajam tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį. Jeigu nurodyto įstatymo 2 straipsnio 1 dalies 1-4 punktuose nurodyti piliečiai, kurie nustatytu laiku buvo padavę prašymus atkurti nuosavybės teises, yra mirę, nuosavybės teisės atkuriamos mirusiojo vardu ir perduodamos įpėdiniui, jeigu šis yra Lietuvos Respublikos pilietis. Taip pat, kai nurodyto įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nurodyti piliečiai teisę atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą yra perleidę notariškai patvirtinta sutartimi savo vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams), sutuoktiniui bei vaikaičiams.

Nekilnojamojo turto įsigijimo kaina nėra prilyginama to turto pardavimo kainai tuo atveju, kai pagal notariškai patvirtintą teisių perleidimo sutartį teisę atkurti nuosavybės teises į turtą yra perleista ne vaikui (įvaikiui), ne tėvui (įtėviui), ne sutuoktiniui ar vaikaičiui, o kitam Lietuvos Respublikos piliečiui, kuriam atkuriamą nuosavybę ir kuris savo vardu susigrąžina turtą. Tokiu atveju laikoma, kad nekilnojamojo turto įsigijimo kaina yra lygi 0, tačiau galima įskaityti sumokėtus teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus, susijusius su turto perleidimu.

8. Nekilnojamojo turto pardavimo pajamų deklaravimas.

Nuolatinis Lietuvos gyventojas 2025 m. gautas nekilnojamojo turto pardavimo pajamas turi deklaruoti iki 2026 m. gegužės 4 d., pateikdamas Pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formą⁴ (toliau – deklaracija).

Deklaracijas patogiausia ir paprasčiausia užpildyti bei pateikti elektroniniu būdu per VMI Elektroninio deklaravimo informacinę sistemą (adresu: <https://deklaravimas.vmi.lt/>), kurioje įdiegta deklaracijos pateikimo priemonė – **vedlys**, su kurio pagalba deklaravimo procesas vykdomas klausimų ir atsakymų principu.

Jeigu gyventojas nekilnojamojo turto pardavimo pajamas gavo už bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausiusį turtą, tai laikoma, kad tokios pajamos yra gautos abiejų sutuoktinių lygiomis dalimis, jeigu vedybų sutartimi nenustatyta kitaip. Todėl kiekvienas iš sutuoktinių turi deklaruoti jam priklausančią nekilnojamojo turto pardavimo pajamų bei jų įsigijimo išlaidų dalį ir sumokėti apskaičiuotą mokėtiną pajamų mokesťį.

Gyventojas gautos nekilnojamojo turto perleidimo nuosavybės pajamos deklaruojamos deklaracijos GPM311D1 priedo (vedlio D dalyje) 1 dalyje 17 pajamų rūšies kodu, kai buvo gautos nekilnojamojo daikto (kito ne būsto) perleidimo pajamos, ir 18 pajamų rūšies kodu, kai buvo gautos būsto (įskaitant priskirtą žemę) perleidimo pajamos. Perleisto nekilnojamojo turto įsigijimo išlaidos deklaruojamos GPM311D1 priedo 2 dalyje.

Gautas nekilnojamojo turto perleidimo pajamas privalo deklaruoti gyventojai, gavę pajamų už nepaėjęs 10 metų nuo įsigijimo perleistą nuosavybės žemę, pastatą ar kitą **nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą**, esantį Europos ekonominės erdvės valstybėje (toliau – EEE valstybė), **įskaitant esantį Lietuvoje.**

Gautų nekilnojamojo turto perleidimo pajamų deklaruoti nebūtina, jeigu už nekilnojamojo turto pardavimą gautos pajamos priskiriamos neapmokestinamosioms pajamoms, t. y. jei pajamos gautos už:

- parduotą nekilnojamąjį turtą, esantį EEE valstybėje, jeigu toks turtas buvo įsigytas anksčiau nei prieš 10 metų iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybės,

⁴ Forma patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2019 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. VA-93 „Dėl Pavyzdinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formos ir jos priedų formų ir jų užpildymo, pateikimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“.

- EEE valstybėje esančio gyvenamojo būsto (įskaitant priskirtą žemę) pardavimą ar kitokį perleidimą nuosavybėn, jeigu jame pardavimo metu ne trumpiau kaip 2 metus iki pardavimo buvo gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka,

- EEE valstybėje esančio gyvenamojo būsto (įskaitant priskirtą žemę) pardavimą ar kitokį perleidimą nuosavybėn, jeigu jame pardavimo metu buvo gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka, trumpiau nei 2 metus, tačiau iš jo perleidimo gautos pajamos per vienerius metus buvo panaudotos kitam EEE valstybėje esančiam būstui įsigyti, ir kuriame per tuos vienerius metus buvo deklaruota gyvenamoji vieta.

9. Pajamų mokesčio sumokėjimas.

Apskaičiuotas ir deklaruotas 2025 m. deklaracijoje pajamų mokestis turi būti sumokėtas į VMI biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą iki 2026 m. gegužės 4 d. Nuolatinio Lietuvos gyventojų deklaruotas pajamų mokestis sumokamas 1441 kodu.

Teisės departamento direktorė

Rasa Virvilienė

