GPM įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 28 punkto apibendrinto paaiškinimo (komentaro) pakeitimas

17 straipsnio 1 dalies 28 punktas (taikoma apskaičiuojant 2026 m. ir vėlesnių mokestinių laikotarpių pajamų mokestį)

28) ne individualios veiklos turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn pajamos, gautos pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn kilnojamąjį daiktą (įskaitant kilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, kuris nekilnojamuoju pripažįstamas pagal įstatymus), jeigu šios rūšies daiktui pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus privaloma teisinė registracija ir šis daiktas yra nustatyta tvarka įregistruotas Europos ekonominės erdvės valstybėje, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš 3 metus iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn; turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn pajamos, gautos per mokestinį laikotarpį pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn šios dalies 53 ir 54 punktuose nenurodytą nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, esantį Europos ekonominės erdvės valstybėje, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš 5 metus iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn;

(Pagal 2025 m. gruodžio 16 d. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo Nr. IX-1007 6, 13-1, 16, 17, 18, 18-2, 19, 20, 21, 23, 27, 29, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XV-343 1, 3, 6, 8 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr. XV-680, taikomas apskaičiuojant ir deklaruojant 2026 metų ar vėlesnių mokestinių laikotarpių pajamas).

Komentaras

1. Gyventojo neapmokestinamosioms pajamoms priskiriamos pajamos, gautos už parduotą ar kitaip perleistą nuosavybėn tokį turtą:

- ne individualios veiklos kilnojamąjį daiktą (įskaitant kilnojamą pagal prigimtį daiktą, kuris nekilnojamuoju pripažįstamas pagal įstatymus), jeigu šios rūšies daiktui pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus privaloma teisinė registracija ir šis daiktas yra nustatyta tvarka įregistruotas Europos ekonominės erdvės (toliau – EEE) valstybėje, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš 3 metus iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn;

- GPMĮ 17 str. 1 dalies 53 ir 54 punktuose nenurodytą nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, esantį EEE valstybėje, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš ~~10 metų~~ **5 metus** iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn.

2. EEE valstybėms priklauso 27 Europos Sąjungos valstybės (Airija, Austrija, Belgija, Bulgarija, Čekija, Danija, Estija, Graikija, Ispanija, Italija, Kipras, Kroatija, Latvija, Lenkija, Lietuva, Liuksemburgas, Malta, Nyderlandai, Portugalija, Prancūzija, Rumunija, Slovakija, Slovėnija, Suomija, Švedija, Vengrija, Vokietija) ir **3 Europos laisvosios prekybos asociacijos šalys (**Islandija, Lichtenšteinas, Norvegija**).**

3. Kilnojamojo daikto ir nekilnojamojo daikto sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK). Atkreiptinas dėmesys, kad gyventojų pajamų mokesčio tikslais kilnojamiesiems daiktams priskiriami ir tie pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, kurie pagal CK laikomi nekilnojamaisiais (pvz., laivai, orlaiviai).

Teisiškai registruoti Lietuvoje privaloma tokius kilnojamuosius daiktus, taip pat kilnojamuosius pagal prigimtį daiktus, kurie įstatymų pripažinti nekilnojamaisiais, (toliau - kilnojamasis daiktas) kaip kelių eisme dalyvaujančias transporto priemones ir jų priekabas (puspriekabes), žemės ūkio techniką, laivus, šaunamuosius ginklus, potencialiai pavojingus įrenginius ir kt. Lengvata taikoma apmokestinant pajamas, gautas už parduotą ar kitaip perleistą nuosavybėn kilnojamąjį daiktą, kuriam pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus privaloma teisinė registracija ir šis daiktas yra nustatyta tvarka įregistruotas Lietuvoje ar kitoje EEE valstybėje.

Nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai – tai daiktai, kurie pagal prigimtį yra nekilnojamieji, pvz.: žemė, pastatai, butai ir kiti nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai. Lengvata taikoma apmokestinant pajamas, gautas už parduotą ar kitaip perleistą nuosavybėn ne tik Lietuvoje esantį nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, bet ir esantį kitoje EEE valstybėje.

4. Esminės lengvatos taikymo sąlygos yra:

- šiame punkte nurodyto kilnojamojo daikto išlaikymas iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn ne mažiau kaip trejus metus;

- šiame punkte nurodyto nekilnojamojo pagal prigimtį daikto išlaikymas ne mažiau kaip ~~10 metų~~ **5 metus.** GPMĮ 17 str. 1 d. 28 punkto (~~2015 m. gruodžio 10 d. įstatymo Nr. XII-2162~~ **2025 m. birželio 26 d. įstatymo Nr. XV-343** redakcija) nuostatos, kad šio įstatymo 17 str. 1 d. 53 ir 54 punktuose nenurodyto nekilnojamojo pagal prigimtį daikto (t. y. ne gyvenamojo būsto), esančio Europos ekonominės erdvės valstybėje, pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos, jeigu toks daiktas įsigytas anksčiau negu prieš ~~10 metų~~ **5 metus** iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn, taikomos apskaičiuojant ir deklaruojant ~~2016~~ **2026** metų ir vėlesnių mokestinių laikotarpių pajamas. Vadinasi GPMĮ pataisos, kuriomis tik iš ne anksčiau kaip **5 metus (nuo 2016-01-01 iki 2025-12-31 ne anksčiau kaip** 10 metų**)** įsigyto nekilnojamojo turto (kito nei gyvenamasis būstas) pardavimo gautos pajamos yra priskiriamos gyventojų pajamų mokesčiu neapmokestinamoms pajamoms, taikomos į priekį, t. y. tik tiems teisiniams santykiams dėl nekilnojamojo turto perleidimo, kurie atsiranda po šių pataisų įsigaliojimo.

Pavyzdžiai

1. Gyventojas ~~2013-01-03~~ **2023-01-06** nusipirko automobilį. ~~2016-02-03~~ **2026-02-03** jį pardavė. Kadangi automobilis įsigytas anksčiau nei prieš trejus metus iki jo pardavimo, todėl gautos pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos.

2. Gyventojas ~~2016-12-21~~ **2026-08-10** parduoda komercinės paskirties patalpas, kurios iki pat pardavimo buvo priskirtos individualios veiklos turtui. Komercinės patalpos buvo įsigytos ~~2005-03-09~~ **2020-03-09**. Pajamų mokestis nuo pajamų, gautų už nurodyto turto pardavimą, nemokamas, kadangi daiktas įsigytas anksčiau nei prieš ~~10 metų~~ **5 metus** iki pardavimo.

3. Gyventojas ~~2016-02-10~~ **2026-02-10** parduoda 167 a žemės sklypą. Dalis sklypo (141 a) yra pirkta ~~2004~~ **2020** m., kita dalis (26 a) pirkta ~~2008~~ **2022** m. ~~Ta dalis pajamų, kuri~~ **Pajamų dalis**, gaunama už ~~2004~~ **2020** m. ~~įsigytą žemės sklypo dalį~~ **įsigyto žemės sklypo pardavimą**, neapmokestinama, kadangi ji įsigyta ir parduota išlaikius ilgiau nei ~~10 metų~~ **5 metus** iki ~~jo~~ **sklypo** pardavimo ~~nuosavybėn~~. ~~Pajamos, gaunamos~~ **Pajamų dalis, gaunama** už ~~2008~~ **2022** m. ~~įsigytą~~ **įsigyto** žemės **sklypo** ~~dalį~~ **dalies pardavimą**, ~~apmokestinamos~~ **apmokestinama** pajamų mokesčiu (**proporcingai apskaičiuojant pagal parduoto sklypo įsigytas dalis, kadangi nuo žemės sklypo dalies įsigijimo iki sklypo pardavimo nepraėjo 5 metai).**

~~4~~. Gyventojas ~~2006-02-03~~ **2021-02-03** įsigijo žemės sklypą, kurį pardavus, tarkime~~, 2016-03-04~~ **2026-03-04**, kai ~~bus praėję~~ nuo turto įsigijimo iki jo pardavimo **kito asmens** nuosavybėn **bus praėję** ~~10 metų~~ **5 metai**, pajamos pajamų mokesčiu bus neapmokestinamos.

5. Gyventojas ~~2007~~ **2022** m. įsigijo nekilnojamojo turto (žemės ~~sklypų, skirtų~~ **sklypus, skirtus** gyvenamųjų namų statybai). ~~2016~~ **2026** m. pardavė tokius sklypus:

~~2016.06.15~~ **2026-02-15** pardavė **2021-04-10 įsigytą** sklypą~~, kuris buvo įsigytas 2007.04.10~~**;**

~~2016.12.15~~ **2026-08-10** pardavė **2022-09-10 įsigytą** sklypą~~, kuris buvo įsigytas 2007.09.10;~~

~~2016.01.12~~ **2026-01-12** pardavė **2022-01-08 įsigytą** sklypą, ~~kuris buvo įsigytas 2008.01.08~~.

Lengvata taikoma nekilnojamajam pagal prigimtį daiktui, kuris buvo išlaikytas ~~10 metų~~ **5 metus** iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn. Nurodytais atvejais, pajamos, gautos už parduotą ~~ar kitokiu būdu perleistą nuosavybėn~~ turtą apmokestinamos pajamų mokesčiu.

6. Gyventojas 2015-05-20 nusipirko 0,30 ha žemės sklypą, 2021-06-10 nusipirko kitą šalia esantį 0,10 ha sklypą, o 2023-03-20 nusipirko dar vieną 0,10 ha dydžio sklypą. Įsigytuosius sklypus, kurių bendras plotas 0,50 ha, pertvarkė ir iš jų suformavo 7 žemės sklypus: 6 sklypai po 0,07 ha ir 1 sklypas 0,08 ha.

Gyventojas 2025-06-10 pardavė 2 (po 0,07 ha) žemės sklypus, už kuriuos gavo po 21 500 Eur, 2026-07-20 pardavė 3 (taip pat po 0,07 ha) žemės sklypus, už kuriuos gavo po 25 000 Eur ir 2 sklypai liko neparduoti.

Tuo atveju, kai nėra galimybės nustatyti (nepateikiami įrodantys dokumentai) kokios sujungtų sklypų plotų dalys sudaro parduodamų naujai suformuotų sklypų plotus, tai tokių sklypų plotai bei jų apmokestinamosios pajamos apskaičiuojamos proporcingai:

6.1. 2025-06-10 parduotų sklypų apmokestinamųjų pajamų apskaičiavimas.

2025 m. parduotų sklypų apmokestinamos pajamos apskaičiuojamos pagal jų gavimo metu galiojusias GPMĮ nuostatas (2025 m. perleistas nekilnojamasis turtas nebuvo apmokestinamas, jei nuo jo įsigijimo iki pardavimo buvo išlaikytas daugiau nei 10 m.) nustatant, kokia 2025 m. gautų pardavimo pajamų dalis turi būti apmokestinama gyventojų pajamų mokesčiu.

Apskaičiuojama procentinė dalis 10 m. neišlaikytų sklypų ploto bendrame sujungtų sklypų plote:

10 m. neišlaikytų sklypų plotas – 0,2 ha (0,10 ha sklypas, įsigytas 2021-06-10 + 0,10 ha sklypas, įsigytas 2023-03-20).

Bendras sujungtų sklypų plotas – 0,5 ha (0,3+0,10+0,10)

Procentinė dalis – 40 proc. (0,20 ÷ 0,5 x 100 proc.)

Šiuo atveju 10 m. neišlaikytų sklypų ploto dalis sudaro 40 proc. nuo viso sujungtų sklypų ploto.

Atitinkamai apskaičiuojama už 2025 m. parduotus sklypus gauta apmokestinamų pajamų dalis pagal tą pačią 40 procentų proporciją. Jei už 2025-06-10 parduotus 2 sklypus pagal pardavimo dokumentus gauta po 21 500 Eur, tai kiekvieno sklypo apmokestinamos pajamos – 8 600 Eur (21 500 Eur x 40 proc.);

6.2. 2026-07-20 parduotų sklypų apmokestinamų pajamų apskaičiavimas.

2026 m. parduotų sklypų apmokestinamos pajamos apskaičiuojamos pagal 2026 m. jų gavimo metu galiojusias GPMĮ nuostatas (2026 m. perleistas nekilnojamasis turtas neapmokestinamas, jei nuo jo įsigijimo iki pardavimo išlaikytas daugiau nei 5 m.). Nustatant 2026-07-20 gautų pardavimo pajamų apmokestinamą dalį apskaičiuojama procentinė dalis 5 m. neišlaikyto sklypo ploto (t. y. 2023-03-20 įsigytas 0,10 ha sklypas) bendrame sujungtų sklypų 0,5 ha plote:

Procentinė dalis – 20 proc. (0,10 ÷ 0,5 x 100 proc.).

5 m. neišlaikyto sklypo ploto dalis sudaro 20 proc. nuo 0,5 ha sujungtų sklypų ploto.

Atitinkamai už 2026 m. parduotus sklypus proporcingai apskaičiuota apmokestinama pajamų dalis yra 20 proc. nuo 2026-07-20 už parduotus 3 sklypus (po 25 000 Eur) gautų pardavimo pajamų. Kiekvieno sklypo apmokestinamoms pajamoms priskiriama 5 000 Eur (25 000 Eur x 20 proc.) suma.

5. Apskaičiuojant turto išlaikymo terminą, būtina nustatyti:

– kada parduodamą ar kitaip perleidžiamą turtą gyventojas įsigijo (pradėjo valdyti nuosavybės teise);

– ar gyventojas šį turtą parduoda ar kitaip perleidžia kito asmens nuosavybėn;

– kada gyventojas šį turtą parduoda ar kitaip perleidžia nuosavybėn.

6. Terminas nuo turto įsigijimo iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo kito asmens nuosavybėn skaičiuojamas metais, mėnesiais ir dienomis pagal šiame komentare paaiškintas taisykles.

7. Jeigu nustatoma, kad:

– **nekilnojamasis pagal prigimtį** daiktas parduodamas ar kitaip perleidžiamas nuosavybėn ir sutarties sudarymo metu **(pardavimo atveju – priėmimo-perdavimo akto pasirašymo metu)** nuo tokio daikto įsigijimo dienos yra praėję daugiau kaip ~~10 metų~~ **5 metai (pvz., butas įsigytas 2021-06-10, parduotas (pasirašytas priėmimo-perdavimo aktas) 2026-06-11 ar vėliau, gyventojo gautos pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos, .**

– **registruotinas kilnojamasis** daiktas **(įskaitant kilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, nekilnojamuoju pripažįstamą pagal įstatymus, pvz., laivai, civiliniai orlaiviai), esantis EEE valstybėje (įskaitant Lietuvoje)** parduodamas ar kitaip perleidžiamas nuosavybėn, ir nuosavybės perleidimo dieną (numatytą sutartyje) sueina daugiau kaip treji **metai (pvz., automobilis įsigytas 2023-02-02, parduotas 2026-02-03 ar vėliau)** gyventojo gautos pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos.

8. Tuo atveju, kai daikto pirkimo-pardavimo ar kitokio perleidimo sutarties sudarymo metu nuo daikto įsigijimo **iki jo perleidimo** nėra praėję daugiau kaip ~~10 metų~~ **5 metai** ir daikto priėmimo - perdavimo aktą numatyta surašyti ateityje (sutarties ir priėmimo-perdavimo akto pasirašymo datos nesutampa), iki nuosavybės perleidimo dienos **(priėmimo-perdavimo akto pasirašymo)** 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~~ **5 metai** nuo šio daikto įsigijimo dienos.

Pavyzdžiai

1. Gyventojas ~~2006-02-02~~ **2020-02-02** ~~gautą dovanų~~ **padovanotą** žemės sklypą **2026-09-10** parduoda (pasirašo pirkimo-pardavimo sutartį **ir priėmimo-perdavimo aktą, kuriuo** perduoda žemę valdyti nuosavybės teise) ~~2016-03-10~~**.** Laikytina, kad parduodamas žemės sklypas įsigytas anksčiau nei prieš ~~10 metų~~ **5 metus** iki pardavimo, todėl **taikant nuo 2026 m. galiojančias GPMĮ 17 str.1 d. 28 punkto nuostatas (pagal kurias neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, jei nuo jo įsigijimo iki pardavimo buvo išlaikytas daugiau nei 5 m.)** gautos turto pardavimo pajamos neapmokestinamos.

2. Gyventojas ~~2007-02-02~~ **2020-02-02** paveldėtą butą (kuriame nebuvo deklaruota jo gyvenamoji vieta) pagal pirkimo-pardavimo sutartį ~~parduoda~~ ~~2015-09-05~~ **pardavė 2025-09-05.** Sutartyje pardavėjas ~~įsipareigoja~~ **įsipareigojo** perduoti ~~butą ir~~ nuosavybės teises **į butą (pasirašyti priėmimo-perdavimo aktą)** ~~2017-03-10~~ **2026-10-10**. Buto pardavimo **(pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo)** metu nuo jo įsigijimo **iki pardavimo** nėra praėję daugiau kaip 10 metų. Pardavėjo **2025 m.** gauta suma (daliniai mokėjimai) iki nuosavybės teisių perleidimo **(priėmimo-perdavimo akto pasirašymo)** ~~apmokestinamos~~ **apmokestinama pagal jų gavimo metu (t. y. 2025 m.) galiojusias GPMĮ nuostatas** kaip turto pardavimo (dalinės turto pardavimo) pajamos, už kurias sumokėtą pajamų mokestį galima **susi**grąžinti, jei nuosavybės perleidimas įvyks sutartyje nustatytą **2026-10-10** datą, t. y. ~~2017-03-10~~ **jei pagal nuo 2026 m. galiojančias nuostatas nuo įsigijimo iki nuosavybės perleidimo (priėmimo-perleidimo akto pasirašymo) turtas bus išlaikytas daugiau nei 5 m.**

~~3. 2015-10-25 gyventojas sudaro žemės (kuri buvo įsigyta iki 2011 m. sausio 1 d., išlaikyta iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn 3 metus) pirkimo-pardavimo preliminari sutartis, gauna avansą, o galutinis atsiskaitymas įvyksta 2016 m., turtas pirkėjo nuosavybėn pereina 2016 m. Tokiu atveju, pajamos (avansas) gautos 2015 m. pajamų mokesčiu neapmokestinamos. 2016 m. gautos žemės sklypo pardavimo pajamos pajamų mokesčiu apmokestinamos, kadangi nuo sklypo įsigijimo iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn nepraėjo 10 metų.~~

3. 2025-09-20 gyventojas sudaro būsto, įsigyto 2021-12-15, pirkimo-pardavimo sutartį, kuri kartu yra ir jo perdavimo aktas. Dalį sumos pirkėjas sumokėjo sudarant sutartį 2025-09-20, o likusią dalį numatyta sumokėti 2026 ir 2027 metais. Šiuo atveju, 2025 m. gauta pajamų

dalis apmokestinama pajamų mokesčiu pagal pajamų gavimo metu (2025 m.) galiojusias nuostatas, kaip nekilnojamasis turtas iki pardavimo neišlaikytas 10 metų.

2026 m. ir 2027 m. gauta būsto pardavimo pajamų dalis bus apmokestinama pajamų mokesčiu pagal tais mokestiniais metais galiojusias GPMĮ nuostatas, kaip nekilnojamasis turtas iki pardavimo neišlaikytas 5 metus (šiuo atveju nuo 2021-12-15 iki 2025-09-20).

4. ~~2015 m. pabaigoje sudaroma žemės (kuri buvo įsigyta iki 2011 m. sausio 1 d., išlaikyta iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn 3 metus) pirkimo-pardavimo sutartis (turtas pirkėjo nuosavybėn pereina 2015 metais), tačiau pirkėjas su pardavėju atsiskaito dalimis 2015 ir 2016 metais.~~

~~Atsakymas. Tiek 2015 m., tiek 2016 m. gautos turto pardavimo pajamos pajamų mokesčiu neapmokestinamos~~.

2025-01-25 gyventojas sudaro žemės sklypo, įsigyto 2020-10-10, pirkimo-pardavimo preliminarią sutartį, kurią sudarant gauna avansą. 2025-11-12 notariškai patvirtina pirkimo-pardavimo sutartį, kuri kartu yra ir priėmimo-perleidimo aktas, bei nustato, kad už perleidžiamą žemės sklypą atsiskaitoma 2026 ir 2027 metais. Tokiu atveju, 2025 m. gautos pajamos (avansas) apmokestinamos pajamų mokesčiu pagal pajamų gavimo metu (2025 m.) galiojusias nuostatas, nes žemės sklypas iki pardavimo nebuvo išlaikytas 10 metų.

2026 m. ir 2027 m. gauta žemės sklypo pardavimo pajamų dalis apmokestinama pajamų mokesčiu pagal tais mokestiniais metais galiojusias GPMĮ nuostatas, t. y. neapmokestinama pajamų mokesčiu, nes nuo sklypo įsigijimo iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn bus praėję daugiau nei 5 metai (šiuo atveju nuo 2020-10-10 iki 2025-11-12).

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

9. Daikto (turto) įsigijimo/perleidimo nuosavybėn momentą apibrėžia CK~~: iki 2001-06-30 įsigyto daikto – CK, galiojusio iki 2001-06-30 nuostatos, nuo 2001-07-01 įsigyto daikto – CK, įsigaliojusio 2001-07-01, nuostatos~~. Taikant 17 str. 1 d. 28 punkto nuostatas, daikto įsigijimo data nebūtinai turi būti siejama su jo įregistravimu atitinkamame turto registre:

9.1. kilnojamojo daikto, jeigu šios rūšies daiktui pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus privaloma teisinė registracija ir šis daiktas yra nustatyta tvarka įregistruotas Europos ekonominės erdvės valstybėje ir nekilnojamojo daikto, esančio Europos ekonominės erdvės valstybėje, įsigijimo data nustatoma pagal gyventojo pateiktą įsigijimą pagrindžiantį dokumentą, pvz.: pirkimo-pardavimo sutartį, **priėmimo-perdavimo aktą**, pirkimo pažymą, kvitą, sąskaitą, dovanojimo sutartį, turto paveldėjimo liudijimą ir pan. Daikto įsigijimo datą įrodinėja pats gyventojas.

Pavyzdžiai

1. Gyventojas ~~2010-12-03~~ **2025-12-03** sudarė buto (kuriame nebuvo deklaruota jo gyvenamoji vieta) pirkimo-pardavimo sandorį, **kuris kartu yra ir priėmimo-perdavimo aktas**. Nuosavybės teisę įregistravo po 2 mėn., t. y. ~~2011-02-01~~ **2026-02-01.** Buto įsigijimo data laikytina pirkimo-pardavimo sutartyje nurodyta data, t. y. ~~2010-12-03~~ **2025-12-03.**

2. Gyventojas ~~2009-01-10~~ **2026-05-20** sudarė automobilio pirkimo-pardavimo sandorį. Automobilį savo vardu įregistravo ~~2009-01-15~~ **2026-05-25**. Automobilio įsigijimo data laikytina pažymoje-sąskaitoje nurodyta data, t. y. ~~2009-01-10~~ **2026-05-20**.

3. Gyventojas ~~2010-03-10~~ **2025-03-10** sudarė gamybinės paskirties pastato pirkimo-pardavimo sandorį. ~~2011~~ **2026** metais, pakeitęs šio pastato paskirtį, atliko rekonstrukciją ir įrengė 5 butus (gyvenamosios vietos nė viename iš jų nedeklaravo), kuriuos įregistravo kaip atskiras gyvenamąsias patalpas. ~~2011-04-20~~ **2026-10-01** parduoda vieną iš butų. Šio daikto įsigijimo data laikytina pastato pirkimo - pardavimo sutartyje nurodyta data, t. y. ~~2010-03-10~~ **2025-03-10**.

4. Gyventojui pagal ~~2010-01-01~~ **2025-10-25** sudarytą buto pirkimo-pardavimo sutartį buvo perduotas kito asmens butas valdyti nuosavybės teise. Buto (kuriame gyventojas nedeklaravo savo gyvenamosios vietos) įsigijimo data ~~2010-01-01~~ **2025-10-25**.

Jeigu analogišku atveju sutartyje **būtų** numatyta, kad buto perdavimas įvyks ateityje, sutartyje numatytu laiku, buto įsigijimo data ~~laikytina~~ **būtų laikoma** data, kada ~~daiktas buvo~~ **butas bus** perduotas nuosavybėn (**pasirašytas priėmimo-perdavimo aktas**).

5. ~~2006-03-10~~ **2020-10-20** mirus turto palikėjui, gyventojas paveldėjo žemės ūkio paskirties žemės sklypą~~, į kurį~~ paveldėjimo teisės liudijimą gavo ~~2009-09-14~~ **2023-11-11.** Vėliau (~~2016-05-10~~ **2026-09-10**) pakeitęs žemės paskirtį, ~~jį~~ **jį** pardavė. Žemės **sklypo** įsigijimo data – ~~2006-03-10~~ **2020-10-20** turto palikėjo mirties diena.

9.2. Tuo atveju, kai gyventojas įsigijo nepilnai pagamintą ~~(nesvarbu kokio baigtumo~~ **pastatytą)** daiktą ir šio daikto pagaminimą užbaigia arba užbaigtumą padidina, tokio **nepilnai pagaminto** daikto įsigijimo data nustatoma pagal nepilnai pagaminto daikto įsigijimą pagrindžiantį dokumentą, **o to daikto pagaminimas (statyba) pagal jo pagaminimą (statybą) pagrindžiantį dokumentą (pvz., statybos užbaigimo aktu, deklaracija apie statybos užbaigimą, o nebaigta statyba – pažyma apie nebaigto statyti statinio statybą ar pažyma apie statinių statybą be nukrypimo nuo esminių statinio projekto sprendinių ir pan.)**.

Pavyzdys

1. Gyventojas ~~2006-01-20~~ **2020-01-20** nusipirko nebaigtą statyti gyvenamąjį **namą (pvz., 60 proc. baigtumo).** ~~kuriame savo gyvenamosios vietos nedeklaravo.~~ ~~2011 metais~~ **2025-11-30 gyventojas** užbaigė **namo** statybos darbus **(Nekilnojamojo turto registro informacinėse sistemose (toliau — NTR)) įregistruotas 100 proc. pastatytas namas pagal 2025-11-30 deklaraciją apie statybos užbaigimą),** o ~~2016-06-12~~ **2026-06-26** – pardavė (**gyvenamoji vieta jame nebuvo deklaruota**). **Šiuo atveju 60 proc. pastatytos** gyvenamojo namo **dalies** įsigijimo data laikoma ~~2006-01-20~~ **2020-01-20, o likusios 40 procentų pastatytos gyvenamojo namo dalies įsigijimo data laikoma 2025-11-30**. Gautos pajamos **už nusipirktos 60 proc. gyvenamojo namo dalies pardavimą** pajamų mokesčiu neapmokestinamos, kadangi ~~namas įsigytas ir parduotas~~ **ši nusipirkta namo dalis parduota** išlaikius ~~10 metų~~ **5 metus** iki ~~jo~~ **jos** pardavimo. **Gautos pajamos už 40 proc. pastatyto gyvenamojo namo dalies pardavimą apmokestinamos pajamų mokesčiu GPMĮ 6 straipsnyje nustatyta tvarka, jei iš gautų namo pardavimo pajamų, proporcingai apskaičiavus tenkančių 40 procentų pasistatyto namo daliai, atėmus faktiškas 40 procentų namo dalies pastatymui patirtas pasistatymo išlaidas (plačiau GPMĮ 19 straipsnio komentare), susidarytų skirtumas.**

9.3. Tais atvejais, kai pasidalijamas bendrosios **jungtinės** sutuoktinių nuosavybės teise turimas daiktas, jo įsigijimo data nustatoma pagal to daikto įsigijimo (bet ne pasidalijimo) dokumentą.

Kai pasidalijamas bendrosios dalinės nuosavybės teise sutuoktinių turėtas daiktas, įsigijimo metu įsigytos dalies įsigijimo data nustatoma pagal to daikto įsigijimo dokumentą, o kitos dalies įsigijimo data nustatoma pagal to daikto pasidalinimo (perleidimo) dokumentą.

Pavyzdys

1. Sutuoktiniai bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise ~~2006-03-06~~ **2021-02-21** įsigijo žemės sklypą. Sutuoktiniams išsiskyrus, jų susitarimu, patvirtintu notaro (arba teismo sprendimu), ~~2015-01-15~~ **2025-01-15** visas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausantis turtas buvo padalytas: buvusiai sutuoktinei atiteko žemės sklypas, už kurio dalį (½) ji buvusiajam sutuoktiniui įpareigota išmokėti piniginę kompensaciją.

Gyventoja šį žemės sklypą, priklausantį jai asmeninės nuosavybės teise, ~~2016-04-27~~ **2026-10-15** parduoda.

Atsižvelgus į tai, kad buvo pasidalytas ~~gyventojai~~ **sutuoktiniams bendrosios** jungtinės nuosavybės teise priklausęs turtas, jo pasidalijimas nėra laikomas įsigijimu. Žemės sklypo įsigijimo data yra ~~2006-03-06~~ **2021-02-21.**

2. Tuo atveju, kai sutuoktiniai dar iki santuokos sudarymo 2019-04-10 įsigijo žemės sklypą dalinės nuosavybės teise po ½ dalį, tačiau skyrybų metu pagal teismo 2025-06-20 sprendimu patvirtintą sutartį dėl santuokos nutraukimo pasekmių, visas žemės sklypas atiteko sutuoktinei, kuri 2026-02-20 jį pardavė. Šiuo atveju laikoma, kad ½ žemės sklypo dalis įsigyta 2019-04-10, o pagal patvirtintą minėtą sutartį atitekusi kita dalis (bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausiusi sutuoktiniui) įsigyta teismo sprendimo priėmimo dieną, t. y. 2025-06-20.

9.4. Tais atvejais, kai pasidalijamas **(atidalijamas)** bendrosios **dalinės** nuosavybės teise gyventojams priklausantis daiktas, jo įsigijimo data nustatoma pagal to daikto įsigijimo (bet ne pasidalijimo (**atidalijimo**) dokumentą.

Pavyzdys

1. Gyventojui A nuo ~~2006~~ **2020-01-20** dalinės nuosavybės teise priklausė ½ komercinių patalpų ploto, pažymėto Nr.1. Kita ½ patalpų dalis dalinės nuosavybės teise priklausė kitam gyventojui B.

Gyventojų susitarimu patalpos ~~2010~~ **2025-05-20** buvo padalytos, nustatant kiekvienam savininkui tenkančias patalpų dalis. Atlikus ~~rekonstravimą~~ **rekonstrukciją,** pasidalytos patalpos buvo visiškai atskirtos viena nuo kitos, ir, suderinus su atitinkamomis institucijomis, joms, kaip atskiriems daiktams, suteikti ~~tokie~~ numeriai: gyventojo A turimų patalpų Nr. 1, gyventojo B – Nr.1A.

Gyventojas B. ~~2016-04-16~~ **2026-04-26** jam priklausančias patalpas Nr.1A parduoda.

Patalpų įsigijimo data – ~~2006~~ **2020-01-20**.

9.5. Tais atvejais, kai turtą sutuoktiniai įsigyja bendrosios **jungtinės** nuosavybės teise, mirus vienam iš sutuoktinių ir jo turto dalį paveldėjus pergyvenusiam sutuoktiniui, tokį turtą parduodant ar kitaip perleidžiant nuosavybėn jo įsigijimo data laikoma šio turto įsigijimo bendrosios jungtinės nuosavybės teisėmis data.

Kai vienas iš sutuoktinių paveldi mirusiam sutuoktiniui **asmeninės** nuosavybės teise priklausiusį daiktą **(daikto dalį)**, pergyvenusio sutuoktinio tokio paveldėto daikto **(daikto dalies)** įsigijimo data laikomas palikimo atsiradimo laikas, kaip jis suprantamas pagal Civilinio kodekso 5.3 straipsnį, **t. y. palikėjo mirties diena.**

Pavyzdžiai

1. Sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise ~~2013-01-12~~ **2023-01-13** įsigijo automobilį. ~~2016~~ **2026** m. mirus vienam iš sutuoktinių, pergyvenęs sutuoktinis, sutvarkęs paveldėjimo dokumentus, tais pačiais metais automobilį pardavė. Automobilio įsigijimo data laikoma ~~2013-01-12~~ **2023-01-13**.

2. Vienas iš sutuoktinių ~~2010-02-02~~ **2020-02-02** asmeninės nuosavybės teise įsigijo komercinės paskirties patalpas. ~~2016-07-15~~ **2025-07-15,** ~~šis sutuoktinis mirė~~, **mirus šiam sutuoktiniui,** ~~ir~~ patalpas paveldėjo kitas sutuoktinis. Minėtų komercinių patalpų įsigijimo data pergyvenusiam sutuoktiniui yra ~~2016-07-15~~ **2025-07-15**.

3. Sutuoktiniai dar iki santuokos sudarymo 2015-03-20 įsigijo asmeninės nuosavybės teise po ½ dalį namo, 2025-09-10 mirus vienam iš sutuoktinių, pergyvenęs sutuoktinis paveldėjo mirusiojo sutuoktinio dalį, o 2026-02-25 šį namą (kuriame nebuvo deklaruota gyvenamoji vieta) pardavė. Šiuo atveju laikoma, kad ½ namo dalis įsigyta 2015-03-20, o paveldėta dalis 2025-09-10.

10. Tuo atveju, kai daiktas įsigytas jį pagaminant, įsigijimo datą gyventojas gali įrodinėti pateikdamas ir kitus dokumentus, pagrindžiančius faktinį daikto įsigijimo momentą. Tokiais dokumentais gali būti kompetentingų institucijų (valstybės pareigūnų) sprendimai (teismo nutartys, aktai, leidimai ir pan.), **deklaracijos apie statybos užbaigimą,** kadastrinių matavimų bylos, mokesčių administratoriui pateiktos deklaracijos, kuriose toks turtas buvo deklaruotas, turto draudimo sutartys ir kitos sutartys, turto eksploatavimo išlaidų apmokėjimo dokumentai ir kt.

~~10.1.~~ Daikto įsigijimo data gali būti laikoma dokumento, kuriame užfiksuota anksčiausia faktinį daikto įsigijimą įrodanti, data.

Pavyzdžiai

1. Gyventojas ~~2006~~ **2019** metais pasistatė namą (savo gyvenamosios vietos šiame name nedeklaravo), kurį ~~VĮ Registrų centras~~ **NTR** įregistravo ~~2015~~ **2024** metais. ~~2016~~ **2026** metais namą parduoda. Gyventojas pateikia namo kadastrinių matavimų bylą, kurioje yra duomenys apie ~~statybos užbaigimą: 2009 metais atlikta statinio inventorizacija, kurios metu užfiksuotas statybos užbaigtumas~~ 100 proc. **statybos užbaigimą 2022 m.** Remiantis šiuo dokumentu, namo ~~įsigijimo momentu~~ **įsigijimu** gali būti laikoma byloje ~~įrašyta inventorizavimo~~ **nurodyta 100 proc. statybos baigtumo** data – ~~2009~~ **2022** m.

2. Gyventojas ~~2006~~ **2020** metais įsigijo žemės sklypą, ~~2009~~ **2022** metais gavo leidimą namo statybai. ~~2016~~ **2026** metais žemė ir nebaigtas statyti namas parduodami. Kadangi parduodami du skirtingi daiktai, įsigijimo data nustatoma kiekvienam daiktui atskirai**.** ~~Gyventojas pateikia žemės pirkimo sutartį taip pat Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro (Registrų centro) pažymėjimą~~ **Žemės sklypo ir nebaigto statyti namo, kuris prieš pardavimą įregistruojamas NTR, įsigijimo datos gali būti nustatomos pagal NTR duomenų bazės išrašo (toliau – Išrašas) duomenis. Žemės sklypo – pagal NTR įregistravimo pagrindu nurodytą įsigijimo dokumento (šiuo atveju pirkimo-pardavimo sutarties) datą, o nebaigtos statybos – pagal NTR įregistravimo pagrindu nurodytos pažymos apie nebaigto statyti statinio statybą (arba pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių) datą. Šiuo atveju** ~~Ž~~žemės **sklypo** įsigijimo data ~~remiantis pateiktu dokumentu~~ laikoma **NTR nurodyta žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo data, o jei pirkimo-pardavimo sutarties ir priėmimo-perdavimo akto datos nesutampa, tai priėmimo-perdavimo akto data,** ~~sutartyje nurodyta žemės pirkimo data, o~~ nebaigtos statybos įsigijimo data gali būti laikoma **NTR nurodyta pažymos, kurios pagrindu** ~~nebaigtos statybos įregistravimo~~ **įregistruota nebaigta statyba**, data.

3. Gyventojas statėsi namą nuo ~~2005~~ **2015** metų, ~~nekilnojamojo turto registre~~ **NTR 100 proc. namo statybą** įregistravo ~~2014~~ **2024** metais, o ~~2016-10-15~~ **2026-06-16** namą parduoda. Gyventojas pateikia ~~2006-10-10 statinių statybos inspekcijos aktą dėl individualaus statinio priėmimo naudoti.~~ **2021-05-10 sudarytą namo kadastro duomenų bylą, kuria remiantis namo įsigijimo data laikoma 2021-05-10.**

4. Gyvenamojo namo statybos bendrijos daugiabutis namas ~~2009-01-10~~ **NTR įregistruotas pagal 2022-10-20** ~~pripažintas tinkamu naudoti~~ **statybos užbaigimo aktą**. Gyventojas (bendrijos narys) ~~nekilnojamojo turto registre~~ ~~savo vardu~~ ~~įregistravo~~ **nuosavybės teises į jam priklausantį** pastatytą butą **NTR įregistravo** ~~2009-01-15~~ **2022-10-30**. ~~2016-06-20~~ **2026-09-20** butą parduoda kito asmens nuosavybėn. Gyventojas pateikė dokumentus, įrodančius, kad ~~2006-05-27~~ **2021-08-20** visiškai išsimokėjo pajų už butą ~~ir tai, kad nuo 2006-09-01 jame faktiškai gyveno (gyvenamosios vietos šiame bute nebuvo deklaravęs)~~. Remiantis gyventojo pateiktais dokumentais, buto įsigijimo data gali būti laikoma anksčiausia data – ~~2006-05-27~~ **2021-08-20**.

5. Gyventojas ~~2005-07-07~~ **2020-07-17** su statytoju sudaro gyventojo lėšų panaudojimo gyvenamojo namo statybai sutartį, pagal kurią finansuoja (moka nustatytais terminais įmokas) pasirinkto buto statybos kaštus. Namas ~~pripažintas tinkamu naudoti 2006-09-10~~ **užbaigtas statyti (patvirtintas statybos užbaigimo aktas) 2021-09-20**. Gyventojas ~~2006-11-10~~ **2021-11-21** sumokėjo paskutinę įmoką ir gavo statytojo pažymą, kurioje patvirtinama, kad visiškai atsiskaityta pagal sutartį. ~~Nekilnojamojo turto registre~~ **NTR** butą savo vardu įregistravo ~~2010-01-02~~ **2023-01-02** ir ~~2016-12-15~~ **2026-11-30** jį parduoda kito asmens nuosavybėn. Remiantis gyventojo pateiktais dokumentais, buto įsigijimo data gali būti laikoma pažymoje apie visišką atsiskaitymą nurodyta data, t. y. ~~2006-11-10~~ **2021-11-21.**

6. Gyventojas ~~2006-05-02~~ **2019-10-17** įsigijo žemės sklypą. Pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą bei sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio, sudarytą tarp žemės savininko ir prašymą paimti sklypą visuomenės poreikiams pateikusios institucijos (savivaldybės), ~~2009-03-11~~ **2023-03-11** buvo priimtas sprendimas paimti visuomenės poreikiams gyventojui priklausantį žemės sklypą (unikalus Nr. X). Sprendime nurodyta, kad už paimamą žemės sklypą atlyginama **gyventojui** suteikiant lygiavertį žemės sklypą (unikalus Nr. Y)~~, kuris suteikiamas gyventojo nuosavybėn~~. Žemės sklypo, pažymėto unikaliu Nr. Y, įsigijimo data ~~2006-05-02~~ **2019-10-17.**

11. Įsigijimo datos nustatymas, kai gyventojas parduoda ar kitaip perleidžia nuosavybėn daiktą, įsigytą išsimokėtinai arba lizingo būdu:

Daiktų pirkimo-pardavimo išsimokėtinai (kreditan) sutarties samprata apibrėžta CK 6.411 straipsnyje, o lizingo sutarties – CK 6.567 straipsnyje.

Tuo atveju, kai gyventojas parduoda ar kitaip perleidžia nuosavybėn daiktą, kurį įsigijo išsimokėtinai (kreditan) arba lizingo būdu, nepaisant 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

1. Gyventojas ~~2011-02-01~~ **2023-02-01** pasirašė automobilio pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartį ir kartu perėmė įgyjamą automobilį. Sutartyje numatyta, kad nuosavybės teisė įgyjama apmokėjus visą sutartyje numatytą kainą. ~~2016-03-10~~ **2026-06-10** pirkėjas sumokėjo paskutinę įmoką ir po 2 mėnesių automobilį pardavė. Laikytina, kad automobilį jis įsigijo ~~2011-02-01~~ **2023-02-01** (nuo automobilio perdavimo jam momento), t. y. anksčiau negu prieš trejus metus iki pardavimo, todėl gautos šio turto pardavimo pajamos neapmokestinamos.

12. Atitinkamai atsižvelgiant į komentaro 11 dalies pavyzdyje išdėstytas nuostatas, gyventojo, kuris parduoda daiktą išsimokėtinai (kreditan), atžvilgiu, trejų metų terminas skaičiuojamas nuo daikto įsigijimo iki jo perdavimo pirkėjui, neatsižvelgiant į tai, kada jis pagal sutarties nuostatas perleidžia nuosavybės teises.

13. Įsigijimo datos nustatymas, kai gyventojas parduoda ar kitaip perleidžia turtą, į kurį nuosavybės teisės atkurtos pagal atitinkamus teisės aktus:

13.1. Tuo atveju, kai pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (toliau – įstatymas) nuosavybės teisės atkurtos tam pačiam turto savininkui, iš kurio šis turtas buvo nacionalizuotas ar kitaip nusavintas, ir jis šį turtą ar kitą lygiavertį sugrąžintą turtą parduoda ar kitaip perleidžia nuosavybėn, laikytina, kad šis turtas įsigytas anksčiau nei prieš ~~10 metų~~ **5 metus** iki jo pardavimo ar kito perleidimo nuosavybėn.

13.2. Tuo atveju, kai nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą atkuriamos įstatymo 2 str. 1 d. 2 - 4 punktuose nurodytiems asmenims:

1) asmenims, kuriems mirę turto savininkai testamentais paliko savo turtą, nepaisant to, kad testamentuose nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą, o šiems mirus, – jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) ar šių asmenų sutuoktiniams bei vaikams;

2) turto savininkų, kurie mirė ir nepaliko testamentų ar okupacijos metais (1939 – 1990 m.) emigravo į užsienį ir ten, netekdami Lietuvos Respublikos pilietybės, priėmė kitos šalies pilietybę, sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jei šie asmenys yra Lietuvos Respublikos piliečiai, – į jiems tenkančias išlikusio nekilnojamojo turto dalis;

3) turto savininkų vaikų (įvaikių), kurie yra mirę, sutuoktiniams, vaikams (įvaikiams) - į mirusiesiems tenkančias išlikusio nekilnojamojo turto dalis;

4) Įstatymo ~~1-3 punktuose~~ **2 str. 1 dalyje** nurodytų piliečių vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams), sutuoktiniams bei vaikaičiams (jeigu šie yra Lietuvos Respublikos piliečiai) pagal notariškai patvirtintas teisių perleidimo sutartis;

įsigijimo data laikoma prašymą išnagrinėjusios institucijos (valstybės pareigūno) sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo priėmimo data.

13.3. Tuo atveju, kai nuosavybės teisės atkurtos įstatymo 2 str. 2 dalyje nustatytu būdu mirusiojo asmens vardu ir perduodamos įpėdiniui, laikoma, kad įpėdinis grąžintą turtą įsigijo sprendimo atkurti nuosavybės teises priėmimo dieną.

~~13.4. Tais atvejais, kai nuosavybės teisės atkuriamos, ir turtas grąžinamas asmenims, kuriems ši teisė yra perleista pagal **iki 2001-12-31** notariškai patvirtintas teisių perleidimo sutartis, tokio turto įsigijimo data laikytina prašymą atkurti nuosavybės teises išnagrinėjusios institucijos (valstybės pareigūno) sprendimo atkurti nuosavybės teises priėmimo data.~~

~~Pavyzdys~~

~~Gyventojas A pagal notariškai patvirtintą sutartį perleido gyventojui B teisę atkurti nuosavybės teises į žemę. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimo B gyventojui sprendimas priimtas 1999-11-02, turtas sugrąžintas 2000-01-15 ir gyventojas jį 2016-01-06 pardavė**.** Laikytina, kad buvo parduotas anksčiau nei prieš dešimt metų, t. y. 1999 metais įsigytas turtas.~~

14. Lengvata netaikoma, jeigu pajamos gautos iš užsienio vienetų, įregistruotų ar kitaip organizuotų tikslinėse teritorijose, ar gyventojų, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta yra tikslinėje teritorijoje. Tikslinių teritorijų sąvoka bei tokių teritorijų sąrašas pateiktas 2 str. 21 dalies komentare.