

Įpareigojančio sprendimo turinio santrauka	Teisinė bazė
Nenaujo pastato perleidimas PVMĮ 32 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad senų pastatų ar jų dalių pardavimas yra PVM neapmokestinamas. Naujų pastatų ar jų dalių pardavimas apmokestinamas PVM, taikant standartinį 21 proc. tarifą. • Naujas pastatas - tai nebaigtas pastatas, taip pat baigtas pastatas - 24 mėnesius po jo užbaigimo (užbaigimo įteisinimo teisės aktu nustatyta tvarka) arba esminio pagerinimo. Nenaujas pastatas - baigtas pastatas, praėjus 24 mėnesiams po jo užbaigimo arba esminio pagerinimo. • Nebaigtu statyti pastatu PVM tikslais laikomas pastatas, kuris Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip nebaigta statyba ir kuriam nėra pasirašytas statybos užbaigimo aktas ar patvirtinta deklaracija apie statybos užbaigimą. • Tačiau jei pastatas registre įregistruotas kaip nebaigta statyba, bet faktinės aplinkybės patvirtina, kad jis visiškai įrengtas ir naudojamas (pvz., nuomojamas ir gaunamos pajamos), toks pastatas PVM tikslais nelaikomas nebaigtu statyti vien dėl formalaus registracijos statuso. • Jeigu objektyviais įrodymais pagrindžiama, kad nuo faktinio eksploatavimo pradžios yra praėję daugiau kaip 24 mėnesiai, laikoma, kad tiekiamas senas nekilnojamasis turtas, kurio pardavimas pagal PVMĮ 32 straipsnio 1 dalį yra PVM neapmokestinamas. Situacija: Vienetas 2023-07-11 pagal pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo komercinės paskirties negyvenamąją patalpą. Pastatas, kuriame yra patalpa, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip nebaigtas statyti (baigtumas - 90 proc., statybos pabaigos metai - 2020 m.). Šis baigtumo rodiklis iki šiol¹ nepasikeitęs, nors tiek pastatas, tiek patalpa faktiškai yra visiškai įrengti ir eksploatuojami: 2023-07-13 sudaryta patalpų nuomos sutartis; patalpos buvo įrengtos ir 2023-10-16 pasirašytas patalpų priėmimo-perdavimo aktas, kuriuo patalpos perduotos naudotis nuomininkui; Priėmimo-perdavimo akte užfiksuotos patalpų nuotraukos patvirtina, kad patalpos visiškai įrengtos; Iš banko išrašų matyti, kad nuo 2023-10-16 gaunamos nuomos pajamos. Vienetas planuoja patalpas parduoti po 2025-10-16, t. y. praėjus daugiau kaip 24 mėnesiams nuo faktinės jų eksploatavimo pradžios. Įvertinus teisės aktų nuostatas ir faktines aplinkybes, laikytina, kad 24 mėnesių laikotarpis skaičiuojamas nuo faktinės patalpų eksploatavimo pradžios - 2023-10-16. Tokiu atveju patalpų pardavimas po 2025-10-16 laikomas seno nekilnojamojo turto tiekimo sandoriu, kuris pagal PVMĮ 32 straipsnio 1 dalį yra PVM neapmokestinamas.	PVMĮ² 32 straipsnio 1 dalis.

¹ 2025-07-21

² Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas