



**VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

Apskričių valstybinėms mokesčių
inspekcijoms

Nr.

DĖL 2025 METAIS GAUTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS PAJAMŲ APMOKESTINIMO TVARKOS

Primename, jog gyventojas turimą nekilnojamąjį turtą gali nuomoti vienu iš šių būdų:

– gyvenamosios paskirties patalpas – sumokėjus fiksuoto dydžio pajamų mokestį ir įsigijus verslo liudijimą gyvenamosios paskirties patalpų nuomai. Šiuo būdu gali būti nuomojamos **tik gyvenamosios paskirties patalpos** (t. y., kurios pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, yra gyvenamosios paskirties) ir **tik gyventojams** (įskaitant gyventojus, vykdančius individualią veiklą, tiek su verslo liudijimu, tiek pagal pažymą), kai iš tokios nuomos (pagal visus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimus) 2025 m. mokestiniu laikotarpiu gautos pajamos neviršijo 45 000 Eur;

– bet kokią nekilnojamąjį turtą (įskaitant ir gyvenamosios paskirties patalpas) – metams pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d. (**2026 m. iki gegužės 4 d.**), deklaravus iš nekilnojamojo turto nuomos gautas pajamas ir nuo jų apskaičiavus bei sumokėjus į biudžetą gyventojų pajamų mokestį.

Atkreipiame dėmesį, kad gyventojai, nekilnojamąjį turtą (tiek gyvenamosios paskirties patalpas, tiek kitos paskirties nekilnojamąjį turtą) nuomojantys per nuomos tarpininkavimo ir/ar nuomos administravimo paslaugas teikiančias įmones¹, apmokestinti gali **tik vienu būdu** – metams pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 dienos, deklaruodami iš nekilnojamojo turto nuomos gautas pajamas ir nuo jų sumokėdami gyventojų pajamų mokestį. Nuomos tarpininkavimo ir / ar nuomos administravimo paslaugas teikiančioms įmonėms nepriskiriamos viešbučių užsakymo internetu svetainės (platformos Booking.com, Airbnb ir pan.), teikiančios apgyvendinimo įstaigų užsakymo paslaugas.

Fiksuoto dydžio pajamų mokestis mokamas atskirai už kiekvieną gyvenamosios paskirties objektą. Kai gyventojas nekilnojamąjį turtą (įskaitant ir gyvenamosios paskirties patalpas) nuomoja juridiniam asmeniui, tai tokios išmokos priskiriamos A klasės pajamoms, nuo kurių mokestį apskaičiuoja ir sumoka išmoką išmokėjęs juridinis asmuo.

Tais atvejais, kai individualią veiklą vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymo tikslais nuomojasi nekilnojamąjį turtą iš kito gyventojų (nevykdančio gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklos su verslo liudijimu), tai išmokamos sumos už nekilnojamojo turto nuomą priskiriamos A klasės pajamoms. Nuo šių pajamų mokestį privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą nuomininkas, t. y. individualiai veiklai vykdyti turtą išsinuovavęs gyventojas. Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi nekilnojamąjį turtą asmeniniais tikslais, nuo išmokamų turto nuomos pajamų kitam gyventojui pajamų mokesčio išskaičiuoti neprivalo.

¹ Nuomos tarpininkavimo ir/ar nuomos administravimo paslaugas teikiančios įmonės – tai įmonės, kurios už turtą nuomojantį savininką atlieka visus aktyvius veiksmus: savininko vardu sukuria konkrečiose užsienio platformose (tokiose kaip Booking.com, Airbnb ir pan.) paskyras, kurias patalpų savininkų vardu administruoja, prižiūri bei tvarko, priima bei tvarko rezervacijas, nustato nuomos kainas ir t.t.

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

Taigi, nuolatinis Lietuvos gyventojas, kuris vykdo individualią veiklą pagal pažymą arba veiklą, įsigijęs verslo liudijimą, ir iš kito gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimo neįsigijusio gyventojas savo individualios veiklos vykdymui nuomojasi nekilnojamąjį turtą (pvz. butą, komercines patalpas, žemę ir pan.), išmokėdamas nuomotojui nekilnojamojo turto nuomos pajamas, privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 15 proc.² pajamų mokestį.

Pavyzdžiai:

1. Tarkime, kad 2025 m. žemės ūkio individualią veiklą vykdančias gyventojas kitam gyventojui išmoka išmokas už žemės ūkio veiklai vykdyti nuomojamą žemės sklypą. Kadangi tokios nuomos pajamos³ priskiriamos A klasės pajamoms, todėl individualią veiklą vykdančias gyventojas nuo jų privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 2025 m. 15 proc. pajamų mokestį.

2. Gyventojas, vykdančias teisinių paslaugų teikimo individualią veiklą, šiai veiklai vykdyti iš kito gyventojas 2025 m. nuomojasi patalpas, todėl išmokėdamas išmokas už nuomojamas patalpas, 2025 m. privalo išskaičiuoti 15 proc. pajamų mokestį.

3. Individualią veiklą su verslo liudijimu vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymui nuomojasi nekilnojamąjį turtą iš kito gyventojas, todėl išmokėdamas už nekilnojamojo turto nuomą išmokas, privalo išskaičiuoti pajamų mokestį. Pavyzdžiui, gamybos veiklai verslo liudijimą įsigijęs gyventojas savo veiklos vykdymui iš kito gyventojas nuomojasi gamybinės patalpas, todėl 2025 m. išmokėdamas gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą, privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti 15 procentų pajamų mokestį.

Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi iš kito gyventojas nekilnojamąjį turtą individualiai veiklai vykdyti ir nuompinigius moka kas mėnesį, tai išmokėdamas išmokas iki mėnesio 15 d., jis privalo iki to paties mėnesio 15 dienos sumokėti ir pajamų mokestį. Jeigu išmokas už turto nuomą gyventojas išmoka po mėnesio 15 d., pajamų mokestį privalo sumokėti iki to mėnesio paskutinės dienos. Tais atvejais, kai nuomos pajamos išmokamos vieną kartą per metus ar kas ketvirtį, išmokėta suma apmokestinama tą mėnesį, kurį ji buvo išmokėta: sumokama iki mėnesio 15 dienos, jei išmoka už turto nuomą buvo sumokėta iki mėnesio 15 d., arba iki to mėnesio paskutinės dienos, jei išmoka už turto nuomą buvo sumokėta po mėnesio 15 dienos.

4. Tais atvejais, kai individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi gyvenamosios paskirties patalpas iš verslo liudijimą gyvenamosios paskirties patalpų nuomai įsigijusio gyventojas, išmokėdamas išmokas už minėtų patalpų nuomą, išskaičiuoti ir deklaruoti pajamų mokesčio jis neprivalo.

Išskaičiuoto pajamų mokesčio ir išmokų deklaravimas

Mokestį išskaičiuojantis asmuo (juridinis asmuo arba individualią veiklą vykdančias gyventojas (tiek pagal pažymą, tiek įsigijęs verslo liudijimą), mokestiniu laikotarpiu išmokėjęs kitam gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą, privalo deklaruoti išmokėtas išmokas, išskaičiuotą ir sumokėtą pajamų mokestį pateikdamas:

1. Mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM313 formą (toliau – GPM313 deklaracija)⁴. Šioje GPM313 deklaracijoje išmokas išmokėję asmenys bendromis sumomis privalo deklaruoti per ataskaitinį mėnesį kitiems gyventojams išmokėtas nuomos išmokas ir išskaičiuotą pajamų mokestį. GPM313 deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu;

2. Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos GPM312 formą (toliau – GPM312 deklaracija)⁵, kurią, mokestiniam laikotarpiui pasibaigus, iki kitų metų vasario 15 dienos, privalo pateikti išmokas už nekilnojamojo turto nuomą išmokėję juridiniai asmenys bei išmokas už veiklos vykdymui išsinuotą nekilnojamąjį turtą išmokėję individualią veiklą vykdančias gyventojas. Šioje GPM312 deklaracijoje deklaruojamos konkrečiam gyventojui išmokėtos išmokos ir išskaičiuotas pajamų mokestis. GPM312 deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu.

² Pagal iki 2025-12-31 galiojusias Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (toliau – GPMĮ) nuostatas.

³ Už individualiai veiklai vykdyti naudojamą išsinuotą žemės sklypą.

⁴ Forma patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos viršininko 2017 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. VA-121 „Dėl Mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM313 formos ir jos užpildymo ir pateikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁵ Forma patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos viršininko 2018 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. VA-9 „Dėl Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos GPM312 formos, jos priedų GPM312L, GPM312U formų ir jų užpildymo ir pateikimo taisyklių patvirtinimo“.

Gautų nuomos pajamų deklaravimas

2025 m. gautos nekilnojamojo turto nuomos pajamos iš gyvenamųjų patalpų nuomos su verslo liudijimu **nevykdančių** gyventojų, apmokestinamos taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą, jei kartu su kitomis ne iš darbo santykių ar jų esmę atitinkamų santykių kalendoriniais metais gautomis pajamomis gauta bendra suma **neviršija 120 vidutinių darbo užmokesčių** (toliau – VDU; 2025 m. – 253 065,60 Eur) sumos.

Tačiau, kai metinė gyventojų gautų nuomos pajamų kartu su kitomis nesusijusiomis su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais apmokestinamųjų pajamų⁶ dalis 2025 m. **viršija 120 VDU dydžio sumą**, viršijanti 120 VDU dalis, apmokestinama taikant GPMĮ 6 straipsnio 1² dalyje nustatytą **20 procentų pajamų mokesčio tarifą**. 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.

Nuolatinis Lietuvos gyventojas, nuomojantis nekilnojamąjį turtą kitiems gyventojams, 2025 m. gautas nekilnojamojo turto nuomos pajamas turi deklaruoti ir nuo jų sumokėti pajamų mokestį iki 2026 m. gegužės 4 d., pateikdamas Pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formą⁷ (toliau – Deklaracija).

Deklaraciją 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**.

Gautos pajamos iš veiklos, vykdytos įsigijus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, deklaruojamos deklaracijos priede GPM311C (vedlio C dalyje) „Individualios veiklos pajamos“, kuriame taip pat deklaruojama ir 45 000 eurų per 2025 m. mokestinį laikotarpį viršijančioji pajamų dalis (neatsižvelgiant į tai, kad tokios pajamos nelaikomos pajamomis, gautomis iš gyvenamųjų patalpų nuomos veiklos, vykdytos su verslo liudijimu). Šios pajamos žymimos 90 pajamų rūšies kodu.

Gyventojų gautos bet kokio nekilnojamojo turto nuomos pajamos (įskaitant ir iš gyvenamųjų patalpų, nuomotų neįsigijus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimo, bei iš juridiniams asmenims nuomotų gyvenamųjų patalpų) deklaruojamos Deklaracijos GPM311D2 priede (vedlio D dalyje) 23 pajamų rūšies kodu. 2025 m. Deklaracija turi būti pateikiama iki 2026 m. gegužės 4 dienos.

Teisės departamento direktorė

Rasa Virvilienė

⁶ Išskyrus pajamas iš individualios veiklos, pajamas iš paskirstytojo pelno, tantjemas ir atlygį už veiklą stebėtojų taryboje, valdyboje, paskolų komitete, iš darbdavio pagal autorines sutartis, mažųjų bendrijų vadovų pagal paslaugų sutartį gautas pajamas.

⁷ Deklaracija patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2019 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. VA-93 „Dėl Pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formos, jos užpildymo, pateikimo bei tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.