



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

2021-02-25 Nr. (18.18-31-1)RM-8477

**DĖL 2020 METAIS GAUTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS PAJAMŲ APMOKESTINIMO TVARKOS**

Primename, jog gyventojas turimą nekilnojamąjį turtą gali nuomoti tokiu būdu:

– gyvenamosios paskirties patalpas – sumokėjus fiksuoto dydžio pajamų mokestį ir įsigijus verslo liudijimą gyvenamųjų patalpų nuomai, tokiu būdu patalpos nuomojamos **tik gyventojams**, įskaitant ir vykdančiams individualią veiklą (tiek su verslo liudijimu, tiek įregistruotą pagal pažymą);

– bet koki nekilnojamąjį turtą (įskaitant gyvenamosios paskirties patalpas) – metams pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 dienos, deklaruojant iš nekilnojamojo turto nuomos gautas pajamas ir nuo jų sumokant gyventojų pajamų mokestį.

**Nuo 2020-07-01 fiksuoto dydžio pajamų mokestis mokamas atskirai už kiekvieną gyvenamosios paskirties objektą (iki 2020-06-30 įsigijus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, nuomojamų gyvenamosios paskirties objektų skaičius nebuvo ribojamas).**

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 gyventoją (nevykdančio gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklos su verslo liudijimu), tai išmokamos sumos už nekilnojamojo turto nuomą priskiriamos A klasės pajamoms, nuo kurių pajamų mokestį privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą individualią veiklą vykdančias ir išsinuotą nekilnojamąjį turtą naudojantis šios veiklos vykdymui gyventojas. Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi nekilnojamąjį turtą asmeniniais tikslais, pajamų mokesčio nuo išmokamų turto nuomos pajamų kitam gyventojui išskaičiuoti neprivalo.

Taigi, nuolatinis Lietuvos gyventojas, kuris vykdo įregistruotą individualią veiklą pagal pažymą arba vykdo veiklą įsigijęs verslo liudijimą ir iš kito gyventoją 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. pajamų mokestį.

Pavyzdžiai:

1. Tarkime, kad 2020 m. žemės ūkio individualią veiklą vykdančias gyventojas kitam gyventojui išmoka išmokas už žemės ūkio veiklai vykdyti nuomojamą žemės sklypą. Kadangi tokios nuomos (už individualiai veiklai vykdyti naudojamą išsinuotą žemės sklypą) pajamos priskiriamos A klasės pajamoms, todėl individualią veiklą vykdančias gyventojas nuo jų privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą 15 proc. pajamų mokestį.

2. Jeigu gyventojas, vykdančias teisininko individualią veiklą, 2020 m. nuomojasi patalpas veiklai vykdyti iš kito gyventoją, tai išmokėdamas išmokas už nuomojamas patalpas, privalo išskaičiuoti 15 proc. pajamų mokestį.

3. Jeigu individualią veiklą su verslo liudijimu vykdančias gyventojas savo veiklos vykdymui nuomojasi nekilnojamojį turtą iš kito gyventojų, tai išmokėdamas už nekilnojamojo turto nuomą išmokas, privalo išskaičiuoti pajamų mokestį. Pavyzdžiui, gamybos veiklai verslo liudijimą įsigijęs gyventojas savo veiklos vykdymui iš kito gyventojų nuomojasi gamybines patalpas, todėl išmokėdamas gyventojui išmokas už nekilnojamojo turto nuomą, privalo apskaičiuoti, išskaičiuoti ir sumokėti 15 procentų pajamų mokestį.

4. Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomoja gyvenamosios paskirties patalpas iš verslo liudijimą gyvenamosios paskirties patalpų nuomai įsigijusio gyventojų, tai mokėdamas už minėtų patalpų nuomą išmokas, išskaičiuoti pajamų mokesčio neprivalo.

Jeigu individualią veiklą vykdančias gyventojas nuomojasi iš kito gyventojų nekilnojamojį 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.

#### ***Išskaičiuoto pajamų mokesčio deklaravimas***

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

1. Mėnesinės pajamų mokesčio deklaracijos formą GPM313<sup>1</sup>. Šioje deklaracijoje išmokas išmokėję asmenys bendromis sumomis privalo deklaruoti per ataskaitinį mėnesį kitiems gyventojams išmokėtas nuomos išmokas. Deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu;

2. Metinės gyventojams išmokėtų išmokų, priskiriamų A ir B klasės pajamoms, deklaracijos formą GPM312<sup>2</sup>, 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 nekilnojamojį turtą išmokėję individualią veiklą vykdančias gyventojai. Šioje deklaracijoje deklaruojamos konkrečiam gyventojui išmokėtos išmokos ir išskaičiuotas pajamų mokestis. Deklaracija turi būti pateikta elektroniniu būdu.

#### ***Nuomos pajamų deklaravimas***

2020 m. gautos nekilnojamojo turto nuomos pajamos iš individualios veiklos **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; 2020 m. 148 968 Eur) sumos.

Tačiau, kai metinė gyventojų gautų nuomos pajamų kartu su kitomis nesusijusiomis su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais apmokestinamųjų pajamų dalis 2020 m. ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais **viršija 120 VDU dydžio sumą**, tai gautų pajamų dalis, viršijanti 120 VDU, apmokestinama taikant GPMĮ 6 straipsnio 1<sup>2</sup> dalyje nustatytą **20 procentų pajamų mokesčio tarifą**. 120 VDU viršijanti pajamų dalis apskaičiuojama nuo bendros sumos šių metinių pajamų:

- autorinių atlyginimų, gautų ne iš darbdavio;
- honorarų;
- turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn;
- turto nuomos;

<sup>1</sup> 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 taisyklių patvirtinimo“.

<sup>2</sup> 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“.

- MB vadovo (MB nario) pagal civilinę paslaugų sutartį už vadovavimą MB;
- kitų pajamų ne iš darbo santykių, taip pat pajamos, kurioms taikomas tik 15 proc. GPM tarifas, t. y. individualios veiklos pajamos, pajamos iš paskirstytojo pelno, ligos, motinystės, tėvystės, vaiko priežiūros ir ilgalaikio darbo išmokos.

Nuolatinis Lietuvos gyventojas, nuomojantis nekilnojamąjį turtą kitiems gyventojams, 2020 m. (ar vėlesniais mokestiniais laikotarpiais) gautas nekilnojamojo turto nuomos pajamas turi deklaruoti ir nuo jų sumokėti pajamų mokestį iki 2021 m. gegužės 3 d. (vėlesniais mokestiniais laikotarpiais iki kitų metų mokestinių laikotarpių gegužės 2 d.), pateikdamas Pavyzdinės pajamų mokesčio deklaracijos GPM311 formą<sup>3</sup> (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.

Iš veiklos su gyvenamųjų patalpų nuomos veiklai įsigytu verslo liudijimu gautos pajamos deklaruojamos deklaracijos priede GPM311C (vedlio C dalyje) „Individualios veiklos pajamos“, kuriame taip pat deklaruojama ir 45 000 eurų per 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.

Gyventojas gautos bet kokio nekilnojamojo turto nuomos pajamos (įskaitant ir iš gyvenamųjų patalpų, nuomotų neįsigijus gyvenamųjų patalpų nuomos verslo liudijimo, bei iš juridiniams asmenims nuomotų gyvenamųjų patalpų (tiek įsigijus gyvenamųjų patalpų nuomos verslo liudijimą, tiek ir jo neįsigijus)) deklaruojamos deklaracijos GPM311D2 priede (vedlio D dalyje) 23 pajamų rūšies kodu.

Verslo liudijimą įsigijęs gyventojas, mokestiniam laikotarpiui pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d. privalo pateikti metinę pajamų deklaraciją ir deklaruoti per mokestinį laikotarpį gautas pajamas.

Gyventojas, už nekilnojamojo turto nuomą gavęs minėtų A klasei priskiriamų pajamų, tokių pajamų deklaruoti neprivalo.

Teisės departamento direktorė

Rasa Virvilienė

---

<sup>3</sup> 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“.