

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO
Į S T A T Y M O**

2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233

APIBENDRINTAS KOMENTARAS

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Šis įstatymas nustato nekilnojamojo turto apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau – mokestis) tvarką.

Komentaras

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (Žin., 2005, Nr. 76-2741; toliau – NTMI) nustato nekilnojamojo turto (toliau – NT) apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau – NTM) tvarką.

2 straipsnis. Pagrindinės Įstatymo sąvokos

1. Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Komentaras

Sąvoka apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas (toliau – NT) naudojama nustatant NTM tarifą.

Apleistu ar neprižiūrimu NT laikomas toks NT, kuris atitinka sąvokoje pateiktų kriterijų visumą:

- 1) NT būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, ir
 - 2) NT per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir
 - 3) NT yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo NT sąrašą.
- Kiekviena savivaldybė sudaro savo teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo NT sąrašą, kurį patvirtina tos savivaldybės taryba.

2. Fizinis asmuo – Lietuvos Respublikos pilietis, užsienio valstybės pilietis ir asmuo be pilietybės.

Komentaras

Fizinio asmens sąvoka naudojama apibrėžiant mokesčio mokėtoją. Šiame įstatyme fiziniu asmeniu laikomas:

- Lietuvos Respublikos pilietis ir
- užsienio valstybės pilietis, ir
- asmuo be pilietybės.

3. Įsigyjamas nekilnojamasis turtas – pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pagal pirkimo-pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį asmens valdomas nekilnojamasis turtas (ar jo dalis).

Komentaras

1. Ši sąvoka naudojama apibrėžiant mokesčio mokėtoją, t. y. NT, už kurį mokesčių turi mokėti ne formaliai nuosavybės teisę turintis, o šį turtą faktiškai kaip savininkas valdantis asmuo (plačiau žr. NTMĮ 3 str. 2 d. komentarą).

2. Tokiu NT yra laikomas NT, kurį asmuo gavo pagal (1) finansinės nuomos (lizingo) sutartį, numatančią, kad, sumokėjus visą sutartyje numatytą kainą, šis NT pereis lizingo gavėjui (pirkėjui) nuosavybės teise (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.567 – 6.574 straipsniai); arba (2) pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartį (LR CK 6.411–6.416 straipsniai); arba (3) išperkamosios nuomos sutartį (CK 6.361, 6.503 straipsniai). Įsigyjamu nekilnojamoju turtu laikytinas ne tiek pagal atitinkamo sandorio (sutarties), kuriuo šis turtas įgyjamas, formalų pavadinimą, kiek pagal esminius jo požymius, kurių vienas svarbiausių būtų, pavyzdžiui, pirminis tikslas – įgyti NT, kurį įsigyjantis asmuo (laikydamasis sutartyje numatytų sąlygų) dar iki numatyto nuosavybės teisės perėjimo galėtų valdyti kaip savo.

Pagal nuomos, įskaitant ilgalaikę nuomą (*emphyteusis*) (CK 4.165 straipsnis), panaudos ir kitus panašius sandorius, kurie nėra susiję su nuosavybės teisių į atitinkamą NT perleidimu, gautas turtas nelaikytinas įsigyjamu NT.

3. Įsigyjamu NT gali būti ne tik visas savarankiškas NT objektas (namas, sandėlis, komercinės patalpos ir t.t.), bet ir jo dalis, idealioji ar realioji (pvz., 1/3 sandėlio, 255/500 daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės, II namo aukštas ir pan.), jeigu tai yra atitinkamo sandorio objektas.

4. Juridinis asmuo – Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo, užsienio valstybės juridinis asmuo, taip pat bet kokia užsienio valstybės organizacija, pagal Lietuvos Respublikos ar šios užsienio valstybės įstatymus pripažįstama teisės subjektu.

Komentaras

Juridinio asmens sąvoka naudojama apibrėžiant mokesčio mokėtoją. Šiame įstatyme juridiniu asmeniu laikomas:

- Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo, taip pat
- užsienio valstybės juridinis asmuo, bet kokia užsienio valstybės organizacija, pagal Lietuvos Respublikos ar šios užsienio valstybės įstatymus pripažįstama teisės subjektu, t. y. bet kokie užsienio vienetai, įskaitant įmones, įstaigas ir organizacijas, neatsižvelgiant į jų organizavimo formą bei į tai, ar jie yra juridiniai asmenys pagal užsienio valstybės teisės aktus, ar ne.

4¹. Kolektyvinio investavimo subjektas – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme.

(Papildyta 2019-06-13 įstatymu Nr. [XIII-2244](#), paskelbta TAR 2019-06-27)

Komentaras

1. Kolektyvinio investavimo subjekto sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme (toliau – PMĮ).

Pagal PMĮ 2 straipsnio 15¹ dalį kolektyvinio investavimo subjektas – kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, alternatyvūs kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatyme. Kolektyvinio investavimo subjektu taip pat laikomas užsienio valstybėje įsteigtas ar kitaip organizuotas subjektas, *mutatis mutandis* atitinkantis šioje dalyje nurodytuose teisės aktuose atitinkamiems kolektyvinio investavimo subjektams nustatytus reikalavimus. Kolektyvinio investavimo subjektu taip pat laikomas subjektas, kuriam taikomas 2013 m. balandžio 17 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 345/2013 dėl Europos rizikos kapitalo fondų (OL 2013 L 115, p. 1) arba 2013 m. balandžio 17 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 346/2013 dėl Europos socialinio verslumo fondų (OL 2013 L 115, p. 18), arba 2015 m. balandžio 29 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2015/760 dėl Europos ilgalaikių investicijų fondų (OL

2015 L 123, p. 98), arba 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2017/1131 dėl pinigų rinkos fondų (OL 2017 L 169, p. 8) (žr. PMĮ 2 straipsnio 15¹ dalies komentarą).
(Papildyta VMI prie FM 2020-05-25 raštu Nr.(32.42-31-1E) RM-26191)

5. Komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

Komentaras

Ši sąvoka apibrėžia NT, kuris vadovaujantis NTMĮ yra laikomas komercinio naudojimo NT (pavyzdžiui, viešbučiai, moteliai, nakvynės namai, parduotuvės, knygynai, restoranai, kavinės, grožio salonai ir pan.).

Šiame punkte nurodytos NT paskirtys atitinka nekilnojamojo turto paskirtis, nustatytas Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose ir statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose (žr. NTMĮ 2 str. 12 d. komentarą).

6. Nekilnojamasis turtas – Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

Komentaras

1. Pagal NTMĮ NT laikomi Nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

NT registruojamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šio įstatymo 9 straipsnyje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre registruojami nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – NTKĮ) nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri NT objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris.

Kadangi pagal CK nuostatas nuosavybės teisė į NT nebesiejama su NT faktiniu teisiniu įregistravimu, NT NTMĮ tikslais laikomas ir nuosavybės teise priklausantis ar įsigijamas NT, kuris nėra faktiškai įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Kaip nustatoma neįregistruoto NT mokestinė vertė žr. NTMĮ 9 str. 3 dalies komentaro 5 punkte.

2. NTKĮ 5 str. 2 dalyje nustatyta, kad bendrojo naudojimo patalpos ar kiti statinių ar patalpų (suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai) priklausiniai, negali būti laikomi atskirais NT kadastro objektais, kol pagal šio įstatymo 7 straipsnio nuostatas nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamieji daiktai. Todėl jie nėra apmokestinami NTM atskirai nuo pagrindinio NT objekto. NTM už priklausinius bei bendro naudojimo patalpas pradedamas mokėti tik tada, kai iš jų ar jų dalies suformuojami atskiri NT objektai, nepriklausomai nuo nuosavybės teisių į juos įregistravimo.

3. NT objektais (inžineriniais statiniais) taip pat laikomi įvairios paskirties inžineriniai įrenginiai, kurie neatsiejamai sujungti su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, jei jie gali būti registruojami Nekilnojamojo turto registre. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – SĮ) 2 str. 16 dalį, inžineriniai statiniai – tai susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat kiti inžineriniai statiniai, kurie nėra pastatai. To paties įstatymo 2 str. 17 dalis reglamentuoja, kad inžineriniai tinklai yra statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotėkų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais. Tačiau pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 dalį (žemos ir vidutinės įtampos elektros oro linijos, oro kabeliai ir požeminių kabelių linijos ir įrenginiai kartu su priklausiniais), Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymo 37 str. 5 dalį (ryšių linijos, kabeliai, ryšių kabelių kanalų sistemos) bei Lietuvos Respublikos gamtinių dujų įstatymo 13¹ str. 2 dalį (nuo 2017-05-01 mažo ir vidutinio slėgio dujotiekiai) yra laikomi kilnojamaisiais daiktais, todėl nėra laikomi NTM objektais. Remiantis SĮ 2 str. 100 dalimi, susisiekimo komunikacijos – tai visų rūšių transporto (biotransporto, geležinkelio, automobilių, jūrų, vidaus vandenų, oro, miestų elektrinio transporto) bei pėsčiųjų judėjimui skirti statiniai (keliai, gatvės). Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų 2002 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 534, 5 priedą, kitais inžineriniais statiniais laikomi įvairūs hidrotechnikos statiniai (statiniai ir įrenginiai vandens ištekliams naudoti ir aplinkai nuo žalingo vandens poveikio saugoti – užtvankos, hidroelektrinių, hidroakumuliacinių elektrinių statiniai, kanalai, žuvininkystės statiniai, tvenkiniai, akvedukai, melioracijos statiniai ir pan.), sporto inžineriniai statiniai (sporto aikštynai, naudojami žaidimams atvirame ore, mašinų, dviračių ar arklių

lenktynių keliai ir pan.) ir kiti inžineriniai statiniai (fortai, bunkeriai, šaudyklos, poligonai, sąvartynai, vėjo jėgainių statiniai ir pan.).

7. Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama.

Komentaras

1. Ši sąvoka apibrėžia NT vertinimo būdą, naudojamą siekiant nustatyti NT vidutinę rinkos vertę.

NT vertinimo masiniu būdu tvarka yra reglamentuota Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 patvirtintose Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse. Nustatant NT vertes masiniu būdu nėra vertinamas kiekvienas individualus NT objektas, o analizuojama ir vertinama iš karto visa kadastro charakteristikomis panašių NT objektų grupė. NT masinis vertinimas atliekamas tokia tvarka:

- formuojamos NT verčių zonos (iš sandorių duomenų ir ekonominių veiksnių nustatomos teritorijos, kuriose yra panašios NT vertės),
- parengiami NT verčių žemėlapiai, kurie derinami su savivaldybėmis, visuomene,
- turto vertintojas, t. y. Valstybės įmonė „Registrų centras“ (toliau - VĮ „Registrų centras“), nustatyta tvarka parinkęs atitinkamą metodą (lyginamosios vertės arba naudojimo pajamų vertės), sudaro vertinimo modelius – nustato formules vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui konkrečiose turto verčių zonose, atsižvelgiant į NT kadastrinius rodiklius (buvimo vietą, naudojimo paskirtį ir pan.). Konkretaus NT mokestinė (vidutinė rinkos) vertė nustatoma, į vertinimo modelį įrašius atitinkamų šio NT objekto charakteristikų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus.

2. Atlikus NT masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio NT vertinimo ataskaita, o kiekvieno NT vieneto ataskaita nerengiama.

8. Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė – nekilnojamojo turto vertė, nustatyta šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytais turto vertinimo metodais ir būdais.

Komentaras

NT vidutinė rinkos vertė – tai NT vertė, nustatyta lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) ar naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų) metodu, atliekant masinį NT vertinimą, arba atkuriamosios vertės metodu.

9. Švietimo darbas – veikla, kuri pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymą laikoma švietimo darbu.

Komentaras

Ši sąvoka naudojama nustatant NTM lengvatas.

Pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymo 2 straipsnio 34 dalį, švietimo teikėjas – tai mokykla, laisvasis mokytojas arba kitas švietimo teikėjas (įstaiga, įmonė, organizacija, taip pat valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija, ar jų padaliniai, įsteigti Lietuvos Respublikoje, kuriems švietimas nėra pagrindinė veikla), Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka turintys teisę vykdyti švietimą.

10. Turto vertintojas – turtą vertinanti įmonė, tvarkanti Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą.

Komentaras

NT vertina ir jo mokestinę vertę masiniu būdu, ar atitinkamai atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustato ir individualiu vertinimu nustatytas NT vertes mokestinėmis vertėmis nustatyta tvarka pripažįsta Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarkanti VĮ „Registrų centras“.

11. Žuvininkystės statiniai – tvenkiniai bei jiems aptarnauti skirti statiniai ir įrenginiai, skirti žuvims veisti ir auginti.

Komentaras

Ši sąvoka naudojama taikant NTM lengvatas.

Žuvininkystės statiniai – tai tvenkiniai bei jiems aptarnauti skirti statiniai ir įrenginiai, kurie skirti žuvims veisti ir auginti. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, 5 priedą, žuvininkystės statiniai nėra išskiriami į atskirą pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties tipą, o priskiriami hidrotechniniams statiniams.

12. Kitos šiame įstatyme vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos (prioriteto tvarka) Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ir Lietuvos Respublikos statybos įstatyme. Šiame įstatyme nurodyta nekilnojamojo turto paskirtis atitinka nekilnojamojo turto paskirtį, nustatytą Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose ir statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose.

Komentaras

Sąvokos, kurios nenurodytos NTMĮ, suprantamos taip kaip jos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ir Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (prioriteto tvarka), t. y., jeigu ta pati sąvoka minėtuose teisės aktuose apibrėžta skirtingai, aiškinant NTMĮ nuostatas pirmenybė teikiama tam, kaip ši sąvoka suprantama Mokesčių administravimo įstatyme, po to Civiliniame kodekse, galiausiai – Statybos įstatyme.

NTMĮ nurodyta NT paskirtis atitinka Nekilnojamojo kadastro nuostatų, patvirtintų Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, 3–5 prieduose bei statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose nurodytą paskirtį.

Registruojant statinį Nekilnojamojo turto registre, nurodoma statinio paskirtis, nustatyta normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose.

3 straipsnis. Mokesčio mokėtojai

1. Mokestį moka nekilnojamojo turto savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys, išskyrus šio straipsnio 2, 3 ir 4 dalyse nurodytus atvejus.

(Papildyta 2019-06-13 įstatymu Nr. [XIII-2244](#), paskelbta TAR 2019-06-27)

Komentaras

NTM moka Lietuvos bei užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, kuriems NT, esantis Lietuvos Respublikos teritorijoje, priklauso nuosavybės teise.

Prievolė mokėti mokestį ne visada tenka NT savininkui (plačiau žr. NTMĮ 3 straipsnio 2, 3 ir 4 dalies komentarą).

(Papildyta VMI prie FM 2020-05-25 raštu Nr.(32.42-31-1E) RM-26191)

2. Mokestį už įsigyjamą nekilnojamąjį turtą moka šį turtą įsigyjantis fizinis ar juridinis asmuo, jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre.

NTM už pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, pagal pirkimo – pardavimo išsimokėtinai arba išperkamosios nuomos sutartį įsigyjamą NT (plačiau žr. NTMĮ 2 straipsnio 3 dalies komentarą) moka ne faktinis šio turto savininkas, o jį įsigyjantis asmuo. NTM už įsigyjamą NT įsigyjantis asmuo (tiek fizinis, tiek juridinis asmuo) pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį faktiškai perima valdyti įsigyjamą NT. Tam, kad ši nuostata būtų taikoma, informacija apie atitinkamą sandorį (lizingo, pirkimo–pardavimo išsimokėtinai, išperkamosios nuomos) turi būti užfiksuota viešajame valstybės registre (Nekilnojamojo turto registre). Kitaip tariant, Nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruota sandorį patvirtinanti sutartis.

1 pavyzdys.

Įmonė A iš lizingo bendrovės pagal finansinės nuomos sutartį (kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas) 2020 m. vasario mėnesį perėmė valdyti ir naudoti lizingo bendrovei nuosavybės teise priklausančią sandėlį. Sutartis apie sandorį viešajame valstybės registre buvo užregistruota 2020 m. balandžio mėnesį.

Tokiu atveju, NTM už sandėlį iki 2020 m. vasario mėnesio (imtinai) turi mokėti lizingo bendrovė,

kuriai nuosavybės teise priklauso statinys. Nepaisant to, kad sutartis valstybės registre užregistruota tik 2020 m. balandžio mėnesį, nuo 2020 m. kovo mėnesio (imtinai) NTM už sandėlį turi mokėti pagal finansinės nuomos sutartį šį NT perėmusi įmonė A.

2 pavyzdys.

Įmonė B iš įmonės C pagal išperkamosios nuomos sutartį 2020 m. sausio mėnesį perėmė valdyti gamybinės patalpas. Sutartyje buvo numatyta, kad įmonei B nuosavybės teisė į šį turtą pereis sumokėjus sutartyje numatytas įmokas 2021 m. gruodžio mėnesį. Išperkamosios nuomos sutartis viešajame valstybės registre iki nuosavybės teisės perėjimo taip ir nebuvo užregistruota.

Tokiu atveju NTM už gamybinės patalpas iki 2021 m. gruodžio mėnesio (imtinai) privalo mokėti įmonė C. O nuo 2022 m. sausio mėnesio (imtinai) NTM privalo mokėti įmonė B.

3 pavyzdys.

2020 m. lapkričio mėnesį gyventojas pagal pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutartį, kuri tą patį mėnesį buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre, iš įmonės X perėmė valdyti garažą. Pirkimo – pardavimo išsimokėtinai sutartyje buvo numatyta, kad sumokėjus sutartyje nurodytą sumą (iki 2022 m. kovo 31 d.) nuosavybės teisė į garažą pereina fiziniam asmeniui.

NTM iki 2020 metų lapkričio 30 d. už garažą moka įmonė X. Nuo 2020 m. gruodžio 1 d.–prievolė mokėti NTM pereina garažą įsigyjanti fiziniam asmeniui. Garažo paskirties NT, nuosavybės teise priklausantis ar įsigijamas fizinio asmens, yra NTM mokesčio objektas ir apmokestinamas NTM, jeigu jo mokestinę vertę pridėjus prie kitų fizinio asmens turimų ar įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės ir inžinerinių statinių bendra mokestinė vertė viršija 150 000 eurų arba 200 000 eurų (plačiau žr. NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 arba 7 punktų komentarus).

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

3. Nekilnojamojo turto mokestį už juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausančią fiziniam asmeniui (asmenims) arba jo (jų) įsigyjamą, tuo laikotarpiu moka šis juridinis asmuo.

Komentaras

Juridiniai asmenys (taip pat ir užsienio valstybių juridiniai asmenys) NTM moka ne tik už jiems nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigyjamą NT (arba jo dalį), bet ir iš fizinių asmenų neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perimtą naudotis NT (arba jo dalį), kuris fiziniams asmenims priklauso nuosavybės teise arba yra fizinių asmenų įsigijamas pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, pagal pirkimo – pardavimo išsimokėtinai arba išperkamosios nuomos sutartį.

Jei fizinių asmenų – ūkinių bendrijų narių, individualių įmonių savininkų ir jų šeimos narių, įsigijamas arba nuosavybės teise jiems priklausantis NT yra perduotas naudotis tų bendrijų ir įmonių veikloje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro 2002 m. vasario 11 d. įsakymu Nr. 39 „Dėl materialiojo ilgalaikio turto, kuris nuosavybės teise priklauso ūkinių bendrijų nariams, individualių (personalinių) įmonių savininkams ir jų šeimų nariams ir yra naudojamas šių vienetų veikloje, eksploatavimo ir remonto sąnaudų atskaitymo iš šių vienetų pajamų tvarkos patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 16-643) nustatyta tvarka, tai NTM už tokį NT privalo mokėti minėtos bendrijos ir įmonės.

4. Kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, nekilnojamojo turto savininkams šio įstatymo nustatytas prievoles vykdomas ir teises įgyvendinantis asmuo (mokesčio mokėtojas) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.

Komentaras

NTMĮ papildytas kolektyvinio investavimo subjekto sąvoka (kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme (toliau - PMI)) ir šia dalimi nustatoma, kad kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, nekilnojamojo turto savininkams šio įstatymo nustatytas prievoles vykdomas ir teises įgyvendinantis asmuo (mokesčio mokėtojas) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo

įmonė, t. y. nekilnojamojo turto mokestį moka bei deklaracijos KIT711 formą pateikia kolektyvinio investavimo subjektą (jei jis neturi juridinio asmens statuso) valdanti įmonė.

(Papildyta VMI prie FM 2020-05-25 raštu Nr.(32.42-31-1E) RM-26191)

4 straipsnis. Mokesčio objektas

Mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje, išskyrus:

Komentaras

NTM objektas yra Lietuvos Respublikoje esantis, NT apibrėžimą atitinkantis daiktas (žr. NTMĮ 2 str. 6 dalies komentarą), išskyrus NT, atitinkantį šio straipsnio 1 ir 2 punktuose nurodytus kriterijus.

1) faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka;

Komentaras

Šiame punkte nurodytas NT nėra laikomas NTM objektu (ir todėl neapmokestinamas NTM), jei jis atitinka abu kriterijus: (1) statinio statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas arba atnaujinimas nėra baigtas ir (2) statinys faktiškai yra nenaudojamas.

Naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, kapitalinis remontas ar statinio atnaujinimas pripažįstami užbaigtais Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788, toliau – Statybos įstatymas) 24 straipsnyje nustatyta tvarka (pvz., patvirtinamas statybos užbaigimo aktas arba pateikiama deklaracija apie statybos užbaigimą). Kol statiniai yra statomi, rekonstruojami, kapitališkai remontuojami ar atnaujinami ir yra faktiškai nenaudojami, NTM už juos neturi būti mokamas. Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, NTM už likusią statinio dalį turi būti mokamas.

Statybos darbų pradžia, skirtingai nuo užbaigimo, visų pirma sietina su atitinkamus leidimus turinčio asmens faktiniais veiksmais, o ne su šių dokumentų išdavimo momentu. Tai reiškia, kad šiame punkte aptariamas NT NTM objektu nelaikomas ir NTM neapmokestinamas nuo mėnesio, kurį pradėti rekonstravimo, kapitalinio remonto ar statinio atnaujinimo darbai, bet ne anksčiau nei šiems darbams buvo išduotas statybos leidimas pagal Statybos įstatymo 23 straipsnį.

Statinio statybą, rekonstravimą, atnaujinimą ar kapitalinį remontą pripažinus baigtu Statybos įstatymo nustatyta tvarka, už statinį turi būti mokamas NTM NTMĮ nustatyta tvarka. NTM turi būti pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, kurį statinio statyba, rekonstravimas, atnaujinimas ar kapitalinis remontas buvo pripažintas baigtu Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Baigus kapitalinį remontą, rekonstrukciją ar atnaujinimą, turintį įtakos šio turto mokestinei vertei, NTM mokamas nuo naujos NT vertės (plačiau žr. NTMĮ 9 str. 3 dalies komentaro 4.2. p.).

Jeigu statiniai, neužbaigus jų statybos, rekonstravimo, kapitalinio remonto ar atnaujinimo, pažeidžiant Statybos įstatymo nuostatas, faktiškai naudojami, tai už tokius statinius turi būti mokamas NTM NTMĮ nustatyta tvarka. NTM turi būti pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, kurį neužbaigti statyti, rekonstruoti, kapitališkai remontuoti ar atnaujinti statiniai buvo faktiškai pradėti naudoti.

Pavyzdys

Tarkime, NTM mokėtojas 2010 metų lapkričio mėnesį išsiima statybos leidimą visos dviejų aukštų parduotuvės rekonstrukcijai. Šio statinio antrojo aukšto rekonstrukcija pradedama 2011 metų sausio mėnesį, o pirmajame parduotuvės aukšte yra tęsiama įprasta veikla. Baigus antrojo aukšto rekonstrukciją 2012 metų sausio mėnesį, antrojo aukšto ¾ patalpų įrengiamos ir išnuomojamos administracinės patalpos, o 1/4 patalpų, 2012 metų sausio mėnesį pradėjus pirmojo aukšto rekonstrukciją, panaudojama sandėliuoti pirmojo aukšto parduotuvės baldus.

Tarkime, pirmojo aukšto rekonstrukcija baigiama 2013 metų sausio mėnesį ir nuo 2013 metų sausio 20 dienos jame tęsiama iki rekonstrukcijos vykdyta prekybinė veikla. Statybos užbaigimas Statybos įstatymo nustatyta tvarka patvirtinamas tik užbaigus abiejų pastato aukštų rekonstrukciją 2013 metų kovo 15 dieną.

Kadangi 2010 metais rekonstrukcija nebuvo pradėta, tai 2010 metais NTM mokamas už visą pastatą. 2011 metais NTM už rekonstruojamą antrąjį pastato aukštą mokėti nereikia, NTM turi būti mokamas tik už pastato pirmąjį aukštą, kuris toliau naudojamas veikloje.

2012 metais, kai rekonstruojamas pastato pirmasis aukštas, NTM mokamas tik už pastato antrąjį aukštą, kurio statybos užbaigimas nors ir nepatvirtintas Statybos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau jis faktiškai yra naudojamas – nuomojamos patalpos bei sandėliuojami baldai.

Kadangi 2013 metų sausio 20 dieną pradedamas naudoti pirmasis pastato aukštas, tai nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM turi būti pradedamas mokėti ir už pastato pirmąjį aukštą, t. y. nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM mokamas už visą pastatą.

2) valdžios ir privataus subjektų partnerystės, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, pagrindu sukurtą ar įgytą nekilnojamąjį turtą, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis nekilnojamasis turtas naudojamas pagal toje sutartyje nustatytą paskirtį.

Komentaras

NTM objektu nelaikomas (ir todėl neapmokestinamas NTM) NT, kuris sukurtas ar įgytas valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu. Pagal Lietuvos Respublikos investicijų įstatymą (Žin., 1999, Nr. 66-2127) valdžios ir privataus subjektų partnerystė – tai viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdas, kai privatus subjektas valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nustatytais sąlygomis investuoja į valdžios subjekto funkcijoms priskirtas veiklos sritis ir šiai veiklai vykdyti reikalingą valstybės arba savivaldybės turtą ir vykdo tose srityse šiame įstatyme nustatytą veiklą, už kurią privačiam subjektui atlyginimą moka valdžios subjektas. Remiantis Investicijų įstatymo 15¹ str. 1 dalimi, pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį valdžios subjektas suteikia privačiam subjektui teisę vykdyti minėto įstatymo 15² str. 3 dalyje nustatytą veiklą, valdyti ir naudoti šiai veiklai vykdyti reikalingą valstybės arba savivaldybės turtą ir įsipareigoja mokėti privačiam subjektui atlyginimą už jo vykdomą veiklą, o privatus subjektas įsipareigoja vykdyti sutartyje nustatytą veiklą ir užtikrinti investicijas, kurių reikia šiai veiklai vykdyti ir jai vykdyti reikalingam turtui sukurti arba perduoto valdyti ir naudoti turto būklei pagerinti. Pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti veiklą, susijusią su infrastruktūros, taip pat naujo arba jam perduoto valdyti ir naudoti valstybės ar savivaldybės turto projektavimu, statyba, rekonstravimu, remontu, atnaujinimu, valdymu, naudojimu ir priežiūra bei viešųjų paslaugų teikimu šiose srityse: transporto, švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, kultūros, turizmo, viešosios tvarkos ir visuomenės apsaugos ir kitose įstatymų nustatytoje valdžios subjekto veiklą ir funkcijas apimančiose srityse.

Šis turtas NTM neapmokestinamas tol, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis turtas yra naudojamas pagal sutartyje nustatytą paskirtį.

1 pavyzdys

Įmonė X ir savivaldybė sudarė valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį 25 metams. Pagal šią sutartį įmonė X įsipareigojo rekonstruoti, prižiūrėti, esant poreikiui remontuoti savivaldybės jai perleistą valdyti ir naudoti muziejaus pastatą. Taip pat įmonė X įsipareigojo iki sutarties galiojimo pabaigos kiekvienais metais muziejuje vykdyti savivaldybės funkcijoms priskirtą veiklą, už kurią savivaldybė mokės sutartą atlyginimą.

Tokiu atveju, valdžios ir privataus subjektų sutarties galiojimo metu įmonė X NTM už muziejų nemokės, nes muziejus nebus laikomas NTM objektu.

5 straipsnis. Mokesčio mokestinis laikotarpis

Mokesčio mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai.

Komentaras

NTM mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai. Toks mokestinis laikotarpis prasideda kalendorinių metų sausio 1 dieną, o baigiasi kalendorinių metų gruodžio 31 dieną (imtinai).

6 straipsnis. Mokesčio tarifai

1. Mokesčio tarifas – nuo 0,5 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip.

(Papildyta 2019-12-12 įstatymu Nr. [XIII-2653](#),, paskelbta TAR 2019-12-27)

Komentaras

NTM tarifą ribose nuo 0,5 procento iki 3 procentų NT mokestinės vertės nustato savivaldybės, išskyrus [NTMĮ 6](#) straipsnio 4 ir 5 dalyje nustatytus tarifus. Šis nekilnojamojo turto mokesčio tarifo intervalas taikomas apskaičiuojant 2020 ir vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokestį.

Savivaldybių tarybų nustatyti NTM tarifai yra skelbiami VMI interneto svetainėje bei juos nustatčiusiose savivaldybėse.

Pažymėtina, jog savivaldybės, kurios taryba nėra nustačiusi 2020 m. mokestiniu laikotarpiu taikomo nekilnojamojo turto mokesčio tarifo arba yra nustačiusi mažesnę nekilnojamojo turto mokesčio tarifą nei šio straipsnio 1 dalyje nurodytas minimalus nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, arba keičia jau nustatytus 2020 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifus, teritorijoje 2020 metų mokestiniu laikotarpiu taikomas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.

2. Savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos. Jeigu, vadovaujantis šio įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi, nuo kito mokestinio laikotarpio mokestis už šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytą nekilnojamąjį turtą bus skaičiuojamas taikant naujai atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą vertę, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Savivaldybės taryba gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, apleistumą, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokestinį laikotarpį galioja paskutiniai nustatyti konkretūs mokesčio tarifai.

(Papildyta 2019-06-13 įstatymu Nr. [XIII-2244](#), paskelbta TAR 2019-06-27)

***TAR pastaba.** 6 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatos taikomos nustatant 2021 metų ir vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokesčio tarifus.*

Komentaras

Savivaldybių tarybos naują konkretų NTM tarifą, kuris galios tos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, nustato iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 d. Tuo atveju, kai nuo kito mokestinio laikotarpio NTM turės būti skaičiuojamas taikant naujai atlikto NT masinio vertinimo metu nustatytą mokestinę vertę, savivaldybių tarybos kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 d.

Savivaldybių tarybos, laikantis šio NTM tarifų intervalo, gali nustatyti ir kelis konkrečius NTM tarifus, galiojančius vienos savivaldybės teritorijoje, tačiau tik atsižvelgiant į vieną ar kelis kriterijus:

- NT paskirtį (pavyzdžiui, galėtų skirtis gyvenamosios paskirties ir komercinių paskirčių pastatams taikomi NTM tarifai),
- naudojimą (pavyzdžiui, nenaudojamas, naudojamas ne pagal paskirtį, naudojamas tenkinti viešuosius interesus ir pan.),
- teisinį statusą (pavyzdžiui, priskirtas nekilnojamosioms kultūros vertybėms, architektūros paminklams ir pan.),
- jo technines savybes (pavyzdžiui, griūvantis NT ir pan.),
- priežiūros būklę (pavyzdžiui, neprižiūrimas NT ir pan.),
- apleistumą (koks NT laikytinas apleistu plačiau žr. NTMĮ 2 str. 1 d. komentarą),
- NTM mokėtojų kategoriją (dydis ar teisinė forma, socialinė padėtis),
- NT buvimo savivaldybės teritorijoje vietą, įvertintą pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus.

Komentuojamo straipsnio 2 dalyje yra nustatytas baigtinis sąrašas kriterijų pagal kuriuos gali būti diferencijuojami NTM tarifai savivaldybių sprendimuose. Šių kriterijų neatitinkantis savivaldybės tarybos sprendimas ar jo dalis laikytinas neįtakojančiu mokesčių mokėtojų teisių ir pareigų, ta apimtimi, kuria NTM tarifą lemia kiti nei įstatyme nustatyti kriterijai (pavyzdžiui, kai tarifo dydis siejamas su už praėjusį

mokestinį laikotarpį sumokėta NTM suma ar panašiai). Taikoma tik ta savivaldybės sprendimo dalis, kuria NTM tarifai nustatomi vadovaujantis vienu ar keliais komentuojamojo straipsnio 2 dalyje išvardintų kriterijų.

Pažymėtina, jog savivaldybių taryboms nurodytais terminais (iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 d. arba gruodžio 1 d.) nenustačius naujų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų, kitą mokestinį laikotarpį galios paskutiniai nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai, t. y. tie nekilnojamojo turto mokesčio tarifai, kurie buvo patvirtinti vėliausiu savivaldybės tarybos sprendimu.

Pavyzdys

Savivaldybės taryba iki 2020 m. gruodžio 1 d. nepriėmė sprendimo dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų, taikytinų 2021 m. mokestiniu laikotarpiu, o paskutinį kartą nekilnojamojo turto mokesčio tarifus buvo nustačiusi 2019 m. gegužės 25 d. sprendimu. Tokiu atveju, 2021 m. mokestiniu laikotarpiu šios savivaldybės teritorijoje galios 2019 m. gegužės 25 d. sprendimu nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai. Tačiau, jeigu tam tikram nekilnojamajam turtui savivaldybės taryba buvo nustačiusi mažesnę nekilnojamojo turto mokesčio tarifą nei 6 straipsnio 1 dalyje nurodytas minimalus nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, tai tokiame nekilnojamajame turtui 2021 metų mokestiniu laikotarpiu bus taikomas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.

3. Jeigu savivaldybės taryba kito mokestinio laikotarpio konkrečius mokesčio tarifus nustato arba pakeičia po šio straipsnio 2 dalyje nurodytų terminų, nustatyti (pakeisti) konkretūs mokesčio tarifai savivaldybės teritorijoje taikomi dar kitą mokestinį laikotarpį po ateinančio mokestinio laikotarpio.

(Papildyta 2019-06-13 įstatymu Nr. [XIII-2244](#), paskelbta TAR 2019-06-27)

***TAR pastaba.** 6 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatos taikomos nustatant 2021 metų ir vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokesčio tarifus.*

Komentaras

Savivaldybės teritorijoje galioja ir gali būti taikomi tik iki komentuojamo straipsnio 2 dalyje nurodyto termino (iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 d. arba gruodžio 1 d.) savivaldybės tarybos nustatyti arba pagal komentuojamo straipsnio 3 dalies ir (ar) 4 dalies nuostatas taikomi NTM tarifai.

Savivaldybės tarybai iki komentuojamo straipsnio 2 dalyje nurodyto termino (iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 d. arba iki gruodžio 1 d.) nenustačius naujų konkrečių NTM tarifų, o taip pat ir po šio termino keičiant nustatytus NTM tarifus, nustatyti ar pakeisti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai teritorijoje būtų taikomi tik dar kitą mokestinį laikotarpį, einantį po būsimo mokestinio laikotarpio.

Pavyzdys

Savivaldybės taryba 2020 m. gruodžio 15 d. (t. y. po gruodžio 1 d., kadangi nekilnojamojo turto mokestis bus skaičiuojamas taikant naujai atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą vertę) sprendimu nustato nekilnojamojo turto mokesčio tarifus 2021 m. mokestiniam laikotarpiui. Tokiu sprendimu nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai šios savivaldybės teritorijoje būtų taikomi ne 2021 m., o 2022 m. mokestiniu laikotarpiu.

Savivaldybės taryba 2020 m. gegužės 23 d. priėmė sprendimą ir nustatė nekilnojamojo turto mokesčio tarifus 2021 m. mokestiniam laikotarpiui. 2020 m. gruodžio 29 d. (t. y. po gruodžio 1 d., kadangi nekilnojamojo turto mokestis bus skaičiuojamas taikant naujai atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą vertę) savivaldybės taryba nusprendžia pakeisti taikytiną nekilnojamojo turto mokesčio tarifą juridiniams asmenims. Šie pakeisti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai bus taikomi 2022 m. mokestiniu laikotarpiu.

4. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyto turto mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

- 1) neapmokestinamąjį dydį, tačiau neviršijančią 300 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;**
- 2) 300 000 eurų, tačiau neviršijančią 500 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;**
- 3) 500 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.**

Komentaras

Pagal NTMĮ 7 str. 1 d. 6 punktą, NTM neapmokestinama fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 150 000 eurų. Jeigu išvardintos paskirties statinių (patalpų) bendra mokestinė vertė viršija 150 000 eurų, nuo viršijančios dalies atsiranda prievolė mokėti NTM:

- 1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 150 000 eurų, bet neviršijančiai 300 000 eurų, taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;
- 2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 300 000 eurų, bet neviršijančiai 500 000 eurų, taikomas 1 proc. NTM tarifas;
- 3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 500 000 eurų, taikomas 2 proc. NTM tarifas.

Pavyzdžiai

1.	Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 200 000 eurų, bei garažas, kurio vertė 40 000 eurų. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 90 000 eurų mokestinės vertės (200 000 + 40 000 – 150 000).
2.	Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė - 180 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė 30 000 eurų, poilsio paskirties statinių, kurių bendra mokestinė vertė 140 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 350 000 eurų. NTM tarifų taikymas: 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 150 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 150 000, bet neviršijanti 300 000 eurų); 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 300 000 eurų).
3.	Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 190 000 eurų, garažas – 50 000 eurų, ūkio – 120 000 eurų, pagalbinio ūkio – 160 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas: 1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 150 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 150 000, bet neviršija 300 000 eurų); 2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 200 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 300 000 eurų, bet neviršija 500 000 eurų); 3) 2 proc. NTM bus mokamas nuo 20 000 eurų (NT mokestinės vertės dalis viršija 500 000 eurų ribą).
4.	Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 190 000 eurų, garažas 50 000 eurų, ferma – 300 000, kurią fizinis asmuo naudoja pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti). Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 540 000 eurų, tačiau apmokestinama tik 90 000 eurų (540 000 – 300 000 – 150 000), nes pagal NTMĮ 7 str. 2 d. nekilnojamas turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos, kaip apibrėžta GPMĮ, gauti (uždirbti), neapmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu bei NTMĮ 7 str. 1 d. 6 punkte minimam NT taikoma neapmokestinamoji 150 000 eurų vertė. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 90 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 150 000, bet neviršija 300 000 eurų).

Šis tarifas nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos.

5. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 7 punkte nurodyto turto mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

- 1) neapmokestinamąjį dydį, tačiau neviršijančiai 390 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;**
- 2) 390 000 eurų, tačiau neviršijančiai 650 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;**
- 3) 650 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.**

Komentaras

Pagal NTMĮ 7 str. 1 d. 7 punktą, NTM neapmokestinama fiziniams asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo,

religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 200 000 eurų. Jeigu išvardintos paskirties statinių (patalpų) bendra mokestinė vertė viršija 200 000 eurų, nuo viršijančios dalies atsiranda prievolė mokėti NTM:

- 1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 200 000 eurų, bet neviršijančiai 390 000 eurų taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;
- 2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 390 000 eurų, bet neviršijančiai 650 000 eurų, taikomas 1 procento NTM tarifas;
- 3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 650 000 eurų, taikomas 2 procentų NTM tarifas.

Pavyzdžiai

1.	Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė 180 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė – 24 000 eurų. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 4 000 eurų mokestinės vertės (180 000 + 24 000 – 200 000).
2.	Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
1)	0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 190 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 200 000, bet neviršija 390 000 eurų);
2)	1 proc. NTM bus mokamas nuo 130 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 390 000 eurų, bet neviršija 650 000 eurų).
3.	Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė 700 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
1)	0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 190 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 200 000, bet neviršijanti 390 000 eurų);
2)	1 proc. NTM bus mokamas nuo 260 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 390 000 eurų, bet neviršijanti 650 000 eurų);
3)	2 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 650 000 eurų).

Šis tarifas nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos
(Papildyta VMI prie FM 2020-05-25 raštu Nr.(32.42-31-1E) RM-26191)

7 straipsnis. Mokesčio lengvatos

1. Mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį pagal šio įstatymo 3 straipsnį moka fizinis asmuo:

(2010 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-1158, Žin., 2010, Nr.145-7415, įsigaliojo nuo 2011 m. sausio 1 d.)

Komentaras

Šioje dalyje nustatytos NTM lengvatos taikomos NT, nuosavybės teise priklausančiam fiziniam asmeniui arba fizinio asmens įsigyjamam NT, jeigu šis NT neterminuotai arba ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui neperduotas naudotis juridiniams asmenims. NTM lengvatos taikomos nurodytiems tikslams naudojamam NT. Tuo atveju, kai šioje dalyje nurodytai veiklai naudojama tik NT dalis, tai lengvata taikoma tik šiai NT daliai.

1) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas socialinei globai ir socialinei priežiūrai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiam ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), kurį fizinis asmuo naudoja socialinės globos bei socialinės priežiūros paslaugoms vykdyti. Socialinė

globa ir socialinė priežiūra reglamentuojama Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gegužės 9 d. nutarime Nr. 360 „Dėl socialinės paramos koncepcijos“.

2) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 2 straipsnio 33 dalyje, gauti (uždirbti);

Komentaras

1. NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), fizinio asmens naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti). Pajamos iš žemės ūkio veiklos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (Žin., 2002, Nr. 73-3085; toliau – GPMĮ) 2 str. 33 dalyje.

2. Būtinąs reikalavimas norint pritaikyti NTMĮ lengvatą yra pajamų iš atitinkamos žemės ūkio veiklos **gavimas (uždirbimas)**. Jeigu fizinis asmuo naudoja žemės ūkio paskirties žemę, ant kurios yra pastatyti pastatai (statiniai), savo reikmėms tenkinti, t. y. augina daržoves, vaisius ir kt., kuriuos suvartoja savo šeimos poreikiams ir nerealizuoja jų siekiant gauti (uždirbti) pajamų, tokiu atveju neatsiranda ir pajamų, kaip jos apibrėžtos GPMĮ 2 str. 33 dalyje.

3. Sprendžiant klausimą dėl lengvatos taikymo, vienas iš kriterijų galėtų būti aplinkybė, jog šis NT yra deklaruotas kaip atitinkamos individualios veiklos turtas.

3) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens naudojamas švietimo darbui;

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), fizinio asmens naudojamas švietimo darbui. Švietimo darbo sąvoka apibrėžta NTMĮ 2 str. 9 dalyje (žr. NTMĮ 2 str. 9 dalies komentarą).

4) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), esantis kapinių teritorijoje;

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), esantis kapinių teritorijoje.

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), esantis kapinių teritorijoje.

Pagal iki 2017 m. gruodžio 31 dienos galiojusią NTMĮ 7 str. 1 d. 4 punkto redakciją NTM taip pat buvo neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), kurį fizinis asmuo naudojo teikiant laidojimo paslaugas. Laidojimo paslaugų sąvoka apibrėžta Lietuvos respublikos žmonių palaikų laidojimo įstatymo 2 str. 16 dalyje.

5) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens, turinčio meno kūrėjo statusą, naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui, turinčiam meno kūrėjo statusą, nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (arba jo dalis), jeigu šis NT fizinis asmuo naudoja kaip kūrybinės dirbtuvės (studiją) individualiai kūrybinei veiklai.

Individualios kūrybinės veiklos sąvoka yra paaiškinta GPMĮ 2 straipsnio 7 ir 10 dalyse (žr. GPMĮ 2 straipsnio 7 ir 10 dalių komentarą).

Meno kūrėjų statuso suteikimo fiziniams asmenims pagrindai ir tvarka yra nustatyta Lietuvos Respublikos [meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatyme](#).

(NTMĮ 7 str. 1 dalies 5 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2024-08-01 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-32756).

6) fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 150 000 eurų;

TAR pastaba. 6 punkto nuostatos taikomos apskaičiuojant ir deklaruojant 2020 metų ir vėlesnių mokesčių laikotarpių nekilnojamojo turto mokestį.

(Papildyta 2019-12-12 įstatymu Nr. [XIII-2653](#), paskelbta TAR 2019-12-27)

Komentaras

NTM neapmokestinama fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių, bendra mokestinė vertė, kuri neviršija 150 000 eurų. Jeigu visų išvardintų paskirčių NT, bendra mokestinė vertė viršija 150 000 eurų, viršijanti suma yra apmokestinama NTM (plačiau žr. NTMĮ 6 str. 4 d. komentarą).

7) asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems vaiką su negalia (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį vaiką su negalia (įvaikį), kuriam nustatytas individualios pagalbos teikimo išlaidų kompensacijos pirmo ar antro lygio poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo šios dalies 6 punkte nurodyto nekilnojamojo turto bendra vertė, neviršijanti 200 000 eurų.

Komentaras

NTM neapmokestinama fiziniams asmenims auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims auginantiems vaiką su negalia (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį vaiką su negalia (įvaikį), kuriam nustatytas individualios pagalbos teikimo išlaidų kompensacijos pirmo ar antro lygio poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių, bendra mokestinė vertė, kuri neviršija 200 000 eurų. Šią sumą viršijanti NT bendra mokestinė vertė yra apmokestinama NTM (plačiau žr. NTMĮ 6 straipsnio 5 dalies komentarą).

(NTMĮ 7 str. 1 dalies 7 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2024-08-01 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-32756).

2. Mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį pagal šio įstatymo 3 straipsnį moka juridinis asmuo:

Komentaras

Šioje dalyje nustatytos NTM lengvatos taikomos ne tik NT, nuosavybės teise priklausančiam ar įsigyjamam šioje dalyje nurodytiems juridiniams asmenims ir šių asmenų naudojamam šioje dalyje numatytiems tikslams, bet ir fizinio asmens juridiniams asmenims neterminuotai arba ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotam naudotis NT, jei šis perduotas NT naudojamas šioje dalyje nurodytiems tikslams.

1) užsienio valstybių diplomatinėjų atstovybių ir konsulinių įstaigų, pagal tarptautinę teisę specialų statusą turinčių subjektų ar kitų subjektų, su kuriais Lietuvos Respublikos tarptautinis bendradarbiavimas atitinka Lietuvos Respublikos Seimo priimtuose teisės aktuose nustatytus užsienio politikos ir nacionalinio saugumo tikslus, atstovybių, akredituotų Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas užsienio valstybių diplomatinėjų atstovybių ir konsulinių įstaigų, pagal tarptautinę teisę specialų statusą

turinčių subjektų ar kitų subjektų, su kuriais Lietuvos Respublikos tarptautinis bendradarbiavimas atitinka Lietuvos Respublikos Seimo priimtuose teisės aktuose nustatytus užsienio politikos ir nacionalinio saugumo tikslus, atstovybių, akredituotų Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių nuosavybės teise priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT.

(NTMĮ 7 str. 2 dalies 1 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2023-11-21 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-39934).

2) valstybės ar savivaldybių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas Lietuvos valstybei ar savivaldybėms priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT.

Atkreiptinas dėmesys, kad visų rūšių bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą (Žin., 2000, Nr. 64-1914; 2003, Nr. 123-5574), kurių visos ar dalis akcijų priklauso valstybei ar savivaldybei, už joms priklausantį ar iš fizinių asmenų perimtą NT privalo mokėti NTM šio įstatymo nustatyta tvarka.

Pažymėtina, kad atsižvelgiant į tai, kad pagal NTMĮ 7 str. 2 d. 2 punktą valstybės ir savivaldybių NT yra neapmokestinamas, 2010 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo Nr. XI-1158 (Žin., 2010, Nr. 145-7415) 5 str. 2 dalimi buvo atsisakyta dubliuojančių nuostatų dėl valstybės ir savivaldybės įmonių, biudžetinių įstaigų, taip pat Lietuvos darbo biržos prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos ir Lietuvos darbo rinkos mokymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos NT neapmokestinimo.

3) laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas NT, esantis laisvosios ekonominės zonos teritorijoje, laisvųjų ekonominių zonų įmonėms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymą, priklausantis ar šių įmonių iš fizinių asmenų perimtas NT.

Pavyzdys

UAB X, turinčiai laisvosios ekonominės zonos statusą ir vykdančiai veiklą Klaipėdos laisvosios ekonominės zonoje (toliau – Klaipėdos LEZ įmonė), nuosavybės teise priklauso gamybos paskirties NT, kuris randasi Klaipėdos LEZ teritorijoje. Įmonė 2021 m. liepos mėn. įsigijo sandėliavimo paskirties NT Vilniaus rajono teritorijoje. Kadangi NTMĮ 7 straipsnio 2 dalies 3 punkte nustatyta lengvata taikoma tik tokiam turtui, kuris yra laisvosios ekonominės zonos teritorijoje, tai įmonei už įsigytą sandėliavimo paskirties NT Vilniaus rajone nuo 2021 m. rugpjūčio mėn. kyla prievolė apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti NTM.

UAB Y nuosavybės teise priklauso sandėliavimo paskirties NT, kuris yra Alytaus mieste, ir dar nuosavybės teise priklauso gamybos paskirties NT, kuris yra Kauno laisvosios ekonominės zonos (toliau – Kauno LEZ) teritorijoje. Įmonė 2021 m. rugsėjo mėn. kreipėsi į Kauno LEZ valdymo bendrovę dėl leidimo vykdyti gamybos veiklą Kauno LEZ teritorijoje išdavimo, kuris buvo suteiktas 2021 m. spalio mėn. Įmonės laisvosios ekonominės zonos statuso įgijimas Juridinių asmenų registre buvo įregistruotas 2021 m. lapkričio 16 d., t. y. nuo šios datos įmonei buvo suteiktas laisvosios ekonominės zonos įmonės statusas.

Šiuo atveju įmonei nuosavybės teise priklausantis sandėliavimo paskirties NT bus apmokestinamas taip: už sandėliavimo paskirties pastatą, esantį Alytaus mieste NTM turi būti apskaičiuotas, deklaruotas ir mokamas už visą mokesčių laikotarpį, o NTM už gamybos paskirties NT turės būti apskaičiuotas, deklaruotas ir sumokėtas už laikotarpį iki spalio mėn., o nuo 2021 m. lapkričio mėn. gamybos paskirties NT, esantis Kauno LEZ, yra neapmokestinamas NTM. Todėl:

- už 2021 m. sausio mėn. - 2021 m. spalio mėn. laikotarpį įmonė NTM mokės už abu pastatus bendra NTMĮ nustatyta tvarka (tiek už sandėliavimo paskirties pastatą, esantį Alytaus mieste, tiek už gamybinės paskirties pastatą esantį Kauno LEZ), t. y. šis NT minėtu laikotarpiu yra apmokestinamas NTM, NTMĮ nustatyta tvarka;

- už 2021 m. lapkričio mėn. - 2021 m. gruodžio mėn. laikotarpį įmonė NTM mokės tik už Alytaus mieste esantį sandėliavimo paskirties pastatą.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

4) bankrutavusių įmonių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas bankrutavusioms įmonėms priklausantis ar šių įmonių iš fizinių asmenų perimtas NT.

Nuo 2020-01-01 įsigaliojo Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymas (toliau – JANĮ) ir Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas neteko galios. Pagal JANĮ 154 straipsnį, įsigaliojus JANĮ įstatymui, kituose teisės aktuose nurodytas juridinio asmens teisinis statusas „bankrutavęs“ atitinka JANĮ nurodytą juridinio asmens teisinį statusą „likviduojamas dėl bankroto“. Todėl, NTMĮ nuostatų taikymo tikslais, bankrutavusiu juridiniu asmeniu laikomas likviduojamas dėl bankroto juridinis asmuo.

Pavyzdys

UAB X nuosavybės teise priklauso sandėliavimo ir gamybos paskirties NT. Nuo 2020 m. lapkričio mėn. teisme iškelta ir nagrinėjama juridinio asmens bankroto byla. 2021 m. liepos 13 d. teismas priėmė nutartį likviduoti juridinį asmenį dėl bankroto. Ši teismo nutartis įsigaliojo 2021 m. liepos 20 d., t. y. nuo šios datos įsiteisėjo teismo priimta nutartis likviduoti UAB X. Atsižvelgiant į tai, kad juridinis asmuo įgyja statusą „likviduojamas dėl bankroto juridinis asmuo“ nuo teismo nutarties likviduoti juridinį asmenį dėl bankroto įsiteisėjimo dienos, tai įmonei nuosavybės teise priklausantis NT neapmokestinamas nuo 2021 m. liepos mėn., nes pagal NTMĮ 7 straipsnio 4 dalį, įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradeda taikyti nuo to mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

5) tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų nekilnojamasis turtas, o kitų religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas visas tradicinėms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT, **neatsižvelgiant į jo naudojimo tikslus.**

Pagal Lietuvos Respublikos religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymo 5 straipsnį yra pripažįstamos devynios tradicinės Lietuvoje egzistuojančios religinės bendruomenės ir bendrijos: lotynų apeigų katalikų, graikų apeigų katalikų, evangelikų liuteronų, evangelikų reformatų, ortodoksų (stačiatikių), sentikių, judėjų, musulmonų sunitų ir karaimų.

Kitoms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams, veikiantiems pagal Religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymą, priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT (arba jo dalis) neapmokestinamas NTM, **jei naudojamas tik nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai.**

(NTMĮ 7 str. 2 dalies 5 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2024-08-01 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-32756).

6) aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamas nekilnojamasis turtas ir bendros paskirties objektai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą sąrašą;

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT, naudojamas aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai bei priskirtas bendros paskirties objektams. Minėtų objektų sąrašas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1395 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamų aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamo nekilnojamojo turto ir bendros paskirties objektų sąrašo patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 150-5489).

7) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas laidojimo paslaugoms arba esantis kapinių teritorijoje;

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis arba jų įsigijamas bei šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kuris yra kapinių teritorijoje.

8) neįgaliųjų asociacijų, įmonių ir įstaigų, kurių dalyviai yra tik asmenų su negalia asociacijų, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas neįgaliųjų asociacijoms, įmonėms, kurių visos akcijos priklauso neįgaliųjų asociacijoms, ir įstaigoms, kurių dalyviai yra tik asmenų su negalia asociacijos, priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT.

(NTMI 7 str. 2 dalies 8 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2024-08-01 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-32756).

9) juridinių asmenų, kurių daugiau kaip 50 procentų pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2 straipsnio 28¹ dalyje, įskaitant kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamas už parduotus išgytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus, nekilnojamasis turtas, kuris visas ar kurio dalis naudojami pajamoms iš žemės ūkio veiklos ir (ar) kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamoms už parduotus išgytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus gauti (uždirbti);

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, kurių daugiau kaip 50 proc. pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, įskaitant kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamas už parduotus išgytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus, NT (visas arba jo dalis), kuris yra naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos ir (ar) kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamoms už parduotus išgytus iš savo narių jų pagamintus žemės ūkio produktus gauti (uždirbti). Jei NT ar jo dalis yra naudojama ne žemės ūkio veiklai vykdyti ir (ar) kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamoms už parduotus išgytus iš savo narių jų pagamintus žemės ūkio produktus gauti (uždirbti), bet kitai veiklai, NT ar jo dalis yra apmokestinamas NTM.

Pajamos iš žemės ūkio veiklos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2 straipsnio 28¹ dalyje.

Pavyzdys

Įmonė, kurios pajamos per mokestinį laikotarpį iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų, dalį gamybinės paskirties patalpų naudoja paties užaugintų grūdų sandėliavimui, o kitą dalį patalpų nuomoja.

NTM neapmokestinama tik ta dalis gamybinės paskirties patalpų, kuri yra naudojama pačios įmonės užaugintų grūdų sandėliavimui. NT dalis, kuri yra nuomojama, yra apmokestinama NTM, nes nėra naudojama pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

10) daugiabučių namų savininkų bendrijų, namų statybos bendrijų, garažų eksploatavimo ir sodininkų bendrijų nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas daugiabučių namų savininkų bendrijoms, namų statybos bendrijoms, garažų eksploatavimo (šių bendrijų steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijoms priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas reglamentuoja Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2012, Nr. 50-2440) ir sodininkų bendrijoms (sąvoka reglamentuota Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (Žin., 2004, Nr. 4-40) 3 straipsnis) (toliau - bendrijos) priklausančiai ar šių bendrijų iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kuri bendrijos naudoja tik nekomercinei veiklai.

Jeigu bendrijos minėtą NT (ar jo dalį) naudoja komercinei veiklai (pvz., nuomoja savo patalpas), tai už šį turtą jos privalo mokėti nekilnojamojo turto mokestį NTMI nustatyta tvarka.

11) labdaros ir paramos fondų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos fondų įstatymą, nekilnojamasis turtas (ar jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas labdaros organizacijoms ir paramos fondams, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos fondų įstatymą (Žin., 1996, Nr. 32-787; 2004, Nr. 7-128), priklausančiai ar šių organizacijų ir fondų (toliau – fondai) iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kuri ir fondai naudoja savo nekomercinei veiklai.

Jeigu fondai minėtą NT (ar jo dalį) naudoja komercinei veiklai (pvz., nuomoja savo patalpas), tai už šį turtą jie privalo mokėti nekilnojamojo turto mokestį NTMI nustatyta tvarka.

12) mokslo ir studijų institucijų, nurodytų Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas mokslo ir studijų institucijoms (Lietuvos mokslų akademijai, aukštosioms mokykloms, mokslo institutams, kitoms mokslo įstaigoms), išvardytoms Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme (Žin., 2009, Nr. 54-2140), priklausančiai ar šių institucijų iš fizinių asmenų perimtas NT.

13) švietimo įstaigų, nurodytų Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme (Žin., 1991, Nr. 23-593, 2011, Nr. 38-1804) išvardintoms švietimo įstaigoms (ikimokyklinio ugdymo įstaigoms, bendrojo ugdymo mokykloms, profesinio mokymo įstaigoms, aukštosioms mokykloms, neformaliojo vaikų švietimo mokykloms, formalųjį švietimą papildančioms ugdymo mokykloms, neformaliojo suaugusiųjų švietimo mokykloms) priklausančiai ar šių įstaigų iš fizinių asmenų perimtas NT.

14) socialines paslaugas teikiančių įstaigų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas socialines paslaugas teikiančioms įstaigoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą (Žin., 2006, Nr. 17-589) priklausančiai ar šių įstaigų iš fizinių asmenų perimtas NT.

15) profesinių sąjungų nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei profesinių sąjungų įstatuose numatyta veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas profesinėms sąjungoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos profesinių sąjungų įstatymą (Žin., 1991, Nr. 34-933), priklausantis ar profesinių sąjungų iš fizinių asmenų perimtas NT (arba jo dalis), kuri profesinės sąjungos naudoja savo įstatuose numatyta nekomercinei veiklai.

Jeigu minėtas NT (ar jo dalis) naudojamas komercinei veiklai (pvz. nuomojamas tretiesiems asmenims), tai už tokį NT (ar jo dalį) profesinės sąjungos turi mokėti NTM NTMĮ nustatyta tvarka.

16) juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą, nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą (Žin., 2004, Nr. 25-745; toliau – Asociacijų įstatymas) (visuomeninėms organizacijoms, asociacijoms ir t.t.) priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), jeigu jis naudojamas šių juridinių asmenų nekomercinei veiklai.

Jeigu minėti asmenys NT (arba jo dalį) naudoja komercinei veiklai (pvz., nuomoja savo patalpas), tai šis turtas apmokestinamas NTM NTMĮ nustatyta tvarka.

17) Lietuvos banko nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas Lietuvos bankui priklausantis ar šio asmens iš fizinių asmenų perimtas NT.

18) juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjų ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą (Žin., 1996, Nr. 84-2002, 2004, Nr.153-5573; toliau – Meno kūrėjų įstatymas), priklausantis ar šių asmens iš fizinių asmenų perimtas NT.

19) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas.

Komentaras

1. Šiame punkte nustatyta NTM lengvata gali būti taikoma juridiniams asmenims, kurie turi teisę teikti sveikatos priežiūros paslaugas. Lietuvos Respublikos sveikatos priežiūros įstaigų įstatymo (toliau – *SPĮI*) 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo ar užsienio valstybėje juridinio asmens ar kitos organizacijos filialas, įsteigtas Lietuvos Respublikoje, gali teikti asmens sveikatos priežiūros paslaugas tik gavęs licenciją asmens sveikatos priežiūros veiklai. Šias paslaugas asmens sveikatos priežiūros įstaiga turi teisę teikti tik konkrečiais licencijoje asmens sveikatos priežiūros veiklai nurodytais adresais, išskyrus atvejus, kai pagal asmens sveikatos priežiūros paslaugų teikimo pobūdį ir paskirtį jos turi būti teikiamos ne tik sveikatos priežiūros įstaigoje ir tai numatyta atskirų paslaugų teikimą reglamentuojančiuose sveikatos apsaugos ministro įsakymuose. Paminėtina, jog vadovaujantis šio straipsnio 18 dalimi licencijos asmens sveikatos priežiūros veiklai yra registruojamos Valstybinės akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybos tvarkomoje Sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo informacinėje sistemoje.

Taikant šiame punkte nustatytą lengvatą, turi būti atsižvelgiama ar subjektas turi licenciją teikti asmens sveikatos priežiūros paslaugas, ar turi teisę teikti sveikatos priežiūros paslaugas licencijoje nurodytu adresu, išskyrus atvejus, kai pagal asmens sveikatos priežiūros paslaugų teikimo pobūdį ir paskirtį jos turi būti teikiamos ne tik sveikatos priežiūros įstaigoje ir tai numatyta atskirų paslaugų teikimą reglamentuojančiuose sveikatos apsaugos ministro įsakymuose, bei kaip naudojamas jam priklausantis ar jo iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), t. y. NTM

neapmokestinamas tik tas NT (ar jo dalis), kuris naudojamas išimtinai sveikatos priežiūros paslaugoms teikti.

Sveikatos priežiūros paslaugų sąvoka reglamentuota SPIĮ 2 straipsnio 6 dalyje.

2. Šiame punkte nustatyta NTM lengvata pradama taikyti tą mėnesį, kurį minėtas licencijas įgiję juridiniai asmenys sveikatos priežiūros paslaugas pradeda faktiškai teikti pagal atitinkamas sutartis su Lietuvos nacionalinės sveikatos sistemos veiklos užsakovais, numatytais SPIĮ 2 straipsnio 3 dalyje, ar pagal kitus dokumentus, iš kurių būtų galima spręsti, kad tokios paslaugos buvo teikiamos. Lengvata nebetaikoma nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį sveikatos priežiūros paslaugos nustoja būti teikiamos ar kurį panaikinama licencija tokias paslaugas teikti.

3. NTM neapmokestinamas tik tas sveikatos priežiūros paslaugas teikiantiems juridiniams asmenims priklausantis ar iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kuris naudojamas minėtoms sveikatos priežiūros paslaugoms teikti, ir ta NT dalis yra aiškiai išskirta iš NT, kuris nėra naudojamas sveikatos priežiūros paslaugoms teikti. Jei tik sveikatos priežiūros paslaugoms teikti naudojamas NT nėra išskirtas iš NT, kuris naudojamas ir kitai veiklai, tai šiame punkte nustatyta lengvata negali būti taikoma iki tokia dalis nėra išskiriama.

1 pavyzdys

Juridinis asmuo vykdo optikos prekių mažmeninę prekybą, akinių gamybą ir gydytojo oftalmologo konsultacinę veiklą. Ši veikla vykdoma 200 kv. m. pastate: 30 kv. m. patalpoje yra įkurtas gydytojo oftalmologo kabinetas, kuriame teikiamos licenciją turinčio oftalmologo konsultacijos, 25 kv. m. patalpoje vykdoma akinių gamyba, o likusią pastato dalį užima prekybos salė ir pagalbinės patalpos. NTM nemokamas tik už tą pastato dalį, kuri naudojama sveikatos priežiūros paslaugoms teikti, t. y. tik už 30 kv. m. patalpą, kurioje teikiamos oftalmologo paslaugos, o likusi 170 kv. m. pastato dalis turi būti apmokestinama NTM.

2 pavyzdys

Kurorto sanatorija nuosavybės teise priklausančiame pastate teikia sanatorinio gydymo paslaugas bei apgyvendina šias paslaugas gaunančius asmenis ir kitus poilsiautojus. Kadangi minėtas juridinis asmuo – sanatorija NT naudoja ne tik sveikatos priežiūros paslaugoms teikti, NTM lengvata taikoma tik tada, kai išskiriama NT dalis, kuri naudojama teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas.

3 pavyzdys

Sveikatos priežiūros įstaigai nuosavybės teise priklauso kompleksas pastatų adresais Gedimino g. 1, Gedimino g. 2, Gedimino g. 3, kurie visi yra ne didesniu atstumu nei 800 m. Įstaigai išduotoje licencijoje, sveikatos priežiūros paslaugų teikimo vieta nurodyta adresu Gedimino g. 1. Asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-156 „Dėl Asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo“, 8.4 papunktyje nustatyta, jog vienos įstaigos pastatų kompleksas, kai didžiausias atstumas tarp jame esančių pastatų yra ne didesnis nei 800 m., laikomas vienu veiklos adresu. Tai reiškia, jog šios įstaigos nuosavybės teise priklausantys pastatai naudojami tik sveikatos priežiūros paslaugoms teikti yra neapmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu.

4 pavyzdys

Sveikatos priežiūros įstaigai, teikiančiai kineziterapijos paslaugas, nuosavybės teise priklauso patalpos adresu Mindaugo g. 1, kuriose laikoma reikalinga įranga paslaugų teikimui, administracinės patalpos ir pan., t. y. sveikatos priežiūros paslaugos šiose patalpose nėra teikiamos. Įstaiga, vadovaujantis Kineziterapijos paslaugų teikimo reikalavimų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2022 m. birželio 1 d. įsakymu Nr. V-1034 „Dėl Kineziterapijos paslaugų teikimo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, 4 punktu kineziterapijos paslaugas teikia nuomojamose Sporto klubo patalpose adresu Kęstučio g. 3. Nors įstaiga turi licenciją teikti sveikatos priežiūros paslaugas Mindaugo g. 1, tačiau atsižvelgiant į tai, jog šiose patalpose (priklausančiose nuosavybės teise) faktiškai nėra teikiamos sveikatos priežiūros paslaugos, toks nekilnojamas turtas yra apmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu.

(NTMĮ 7 str. 2 dalies 19 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2024-08-01 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-32756).

4. Mokesčio lengvatos taikomos šia tvarka:

1) įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradedama taikyti nuo mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą;

Komentaras

Įgijus teisę į lengvatas, nurodytas šio straipsnio 1 ir 2 dalyse, šios lengvatos pradedamos taikyti nuo mėnesio, kurį jos įgyjamos. Todėl NTM nebemokamas nuo mėnesio, kurį NT pradedamas naudoti, pvz., laidojimo paslaugoms, švietimo darbe, ar kitose veiklose, srityse, kurioms taikomos šiame straipsnyje nurodytos lengvatos.

1 pavyzdys

Bankrutuojanti įmonė teismo sprendimu (neteisminio proceso atveju – kreditorių susirinkimo nutarimu) 2017 m. balandžio 25 d. pripažinta bankrutavusia. Ši įmonė už nuosavybės teise valdomą ar įsigijamą NT NTM už balandžio ir vėlesnius mėnesius nebeturi mokėti.

2) praradus teisę į lengvatą, lengvata netaikoma nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį prarandama teisė į lengvatą.

Komentaras

Praradus teisę į lengvatas, nurodytas šio straipsnio 1 ir 2 dalyse, šios lengvatos nebetaikomos nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį prarandama teisė į lengvatą. Todėl NTM turi būti pradedamas mokėti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį NT buvo nebenaudojamas pvz., laidojimo paslaugoms, švietimo darbe ar kitose veiklose, kurioms buvo taikomos šiame straipsnyje nurodytos lengvatos.

2 pavyzdys

UAB vykdė sveikatos priežiūros veiklą. 2018 m. vasario 5 d. nutraukė šią veiklą ir ėmė prekiauti treniruokliais. Ši UAB pradeda NTM skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį sveikatos priežiūros paslaugos nebeteikiamos, t. y. nuo kovo mėnesio.

5. Savivaldybių tarybos turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti mokesčių arba visai nuo jo atleisti.

Komentaras

Savivaldybių tarybos savo biudžeto sąskaita turi teisę mokesčio mokėtojams sumažinti NTM arba nuo šio mokesčio juos visai atleisti. Todėl NTM mokėtojai (fiziniai ir juridiniai asmenys) gali kreiptis į savivaldybių tarybas pagal NT buvimo vietą dėl atleidimo nuo NTM arba jo sumažinimo.

6. (Neteko galios nuo 2017 m. sausio 1 d. pagal 2017 m. gruodžio 5 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 6, 7, 11, 12, ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr. XIII-815)

II SKYRIUS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTINĖ VERTĖ

8 straipsnis. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė

1. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė:

1) šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto – nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus;

Komentaras

Nekilnojamojo turto, nurodyto NTMI 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose (komercinio naudojimo, gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinių ūkio paskirties), mokestinė vertė yra šio turto vidutinė rinkos vertė (plačiau žr. NTMI 2 str. 10 dalies komentarą), nustatyta pagal vėliausius nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. 2006–2010 metais tokio nekilnojamojo turto mokestinė vertė nustatoma pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“, o nuo 2011 metų – pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.

Pavyzdys

Įmonei Y NT – sandėlys nuosavybės teise priklauso nuo 2004 metų. Sandėlio vidutinė rinkos vertė, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, buvo nustatyta jau du kartus: 2006 metais (pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“) ir 2011 metais (pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402).

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus, turi būti naudojama vėliausiai nustatyta nekilnojamojo turto (sandėlio) vidutinė rinkos vertė, t.y. ta, kuri buvo nustatyta pagal vėliausius nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus.

2) šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto – nustatyta ne anksčiau kaip prieš 5 metus.

Komentaras

Nekilnojamojo turto, nurodyto NTMI 9 str. 2 d. 3 ir 4 punktuose (inžineriniai statiniai, gamybos, pramonės statiniai), mokestinė vertė yra šio turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (plačiau žr. NTMI 9 str. 2 d. 3 ir 4 punktų komentarą) ne anksčiau kaip prieš 5 metus.

Pavyzdys

Įmonei Z nuosavybės teise priklauso gamybinės patalpos. Šių patalpų vertė buvo nustatyta 2003, 2005 ir 2007 metais.

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus, turi būti naudojama nekilnojamojo turto (gamybinių patalpų) vertė, nustatyta ne anksčiau kaip prieš 5 metus. Vadinas, Įmonė Z apskaičiuodama nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus galės naudotis tik 2007 metais nustatyta gamybinių patalpų vertė, kadangi ankstesniais metais (2003 m. ir 2005 m.) nustatytos vertės yra nebegaliojančios, t.y. nustatytos anksčiau kaip prieš 5 metus.

2. Nekilnojamojo turto mokestine verte gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė, nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu šis individualus vertinimas buvo atliktas taikant šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytus nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodus, turto vertintojo nustatyta (patvirtinta) nekilnojamojo turto mokestinė vertė daugiau kaip 20 procentų skiriasi nuo šio nekilnojamojo turto vertės, nustatytos atlikus individualų vertinimą, ir nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus reikalavimus. Mokesčio mokėtojo (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininko) prašymas nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, kartu su šio nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita (toliau – prašymas) pateikiamas turto vertintojui ir nagrinėjamas šio įstatymo 10 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Jeigu prašymas tenkinamas, nekilnojamojo turto individualaus vertinimo metu nustatyta vertė šio nekilnojamojo turto mokestine verte laikoma nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios iki tol, kol turto vertintojas šio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka nustato (patvirtina) naują šio turto mokestinę vertę, o šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto turto atvejais – ne ilgiau negu šio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodytą laikotarpį.

Komentaras

Tiek masiniu vertinimo būdu, tiek atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT mokestine verte gali būti laikoma NT vertė, nustatyta atlikus to turto individualų vertinimą. Individualus vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234) nuostatomis.

NT mokestine verte gali būti laikoma NT vertė, nustatyta atlikus jo individualų vertinimą, jeigu:

1) individualus vertinimas buvo atliktas taikant NTMI 9 str. 2 d. nurodytus NT vertės nustatymo metodus (plačiau žr. NTMI 9 str. 2 dalies komentarą),

2) NT mokestinė vertė (NTMI 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto NT (komercinio naudojimo, gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinio ūkio paskirties) – nustatyta atliekant masinį NT vertinimą, NTMI 9 str. 2 d. 3 p. ir 4 p. nurodyto NT (inžineriniai statiniai, gamybos, pramonės statiniai) – nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu) skiriasi nuo NT vertės, nustatytos atlikus individualų vertinimą, daugiau kaip 20 procentų ir

3) nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus reikalavimus.

Jei šios trys sąlygos tenkinamos, NT savininkas arba NT įsigyjantis asmuo (žr. NTMI 2 straipsnio 5 dalies komentarą) turto vertintojui (VĮ „Registru centras“) gali pateikti prašymą NT mokestine verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus NT individualų vertinimą. Kartu su prašymu turi būti pateikiama NT individualaus vertinimo ataskaita.

Nuo 2011 metų prašymas gali būti teikiamas kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios (kasmet iki kovo 31 dienos) ir yra nagrinėjamas NTMI 10 str. 2 dalyje nustatyta tvarka (plačiau žr. NTMI 10 str. 2 dalies komentarą).

Jeigu prašymas tenkinamas, individualaus vertinimo metu nustatyta NT vertė šio NT mokestine verte (nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios) laikoma:

1) iki kito šio NT individualaus vertinimo patvirtinimo; arba

2) lyginamosios vertės arba naudojimo pajamų vertės metodu vertinamo NT – iki naujų NT masinio vertinimo (nekilnojamojo turto mokesčiui skaičiuoti) dokumentų patvirtinimo; arba iki NT kadastro rodiklių, turinčių įtakos šio NT mokestinei vertei, pasikeitimo;

3) atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT – iki kito šio NT vertinimo, bet ne ilgiau kaip 5 metus; arba iki NT kadastro rodiklių, turinčių įtakos šio NT mokestinei vertei, pasikeitimo. Šiuo atveju vertė perskaičiuojama pateikus prašymą.

Pavyzdys

2011 m. sausio 1 dieną įsigaliojo nauji masinio vertinimo dokumentai, pagal kuriuos buvo nustatyta Įmonei X priklausančio garažų paskirties NT mokestinė vertė. Įmonės X turto vertintojo nustatyta vertė netenkinama, todėl jis 2011 m. sausio 15 d. kreipėsi į turto vertintoją su prašymu garažų paskirties NT mokestine verte laikyti šio NT vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą. Kartu buvo pateikta ir

individualaus vertinimo ataskaita.

Kadangi individualaus vertinimo ataskaita atitiko visus teisės aktų nustatytus reikalavimus, o NT vertė, nustatyta atlikus individualų turto vertinimą, nuo turto vertintojo nustatytos mokestinės vertės skyrėsi daugiau kaip 20 procentų, VĮ „Registrų centras“ mokesčio mokėtojo prašymą patenkino.

Individualaus vertinimo metu nustatyta garažų paskirties NT vertė apskaičiuojant NTM galios nuo 2011 metų iki kito masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas 2016 metais, arba iki kito šio NT individualaus vertinimo patvirtinimo, arba iki NT kadastro rodiklių, turinčių įtakos šio NT mokestinei vertei, pasikeitimo.

9 straipsnis. Nekilnojamojo turto vertinimas

1. Nekilnojamojo turto vertinimą atlieka turto vertintojas.

Komentaras

Šiame straipsnyje nurodytais metodais NT vertina turto vertintojas – VĮ Registrų centras.

2. Nekilnojamasis turtas vertinamas:

1) komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas;

Komentaras

Komercinio naudojimo NT yra priskiriami administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties statiniai ir patalpos (plačiau žr. NTMĮ 2 straipsnio 7 dalyje). Šis NT gali būti vertinamas lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį NT vertinimą. Lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų) bei naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srauto diskonto) NT vertinimo metodų taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

NT masinio vertinimo metodą, atsižvelgdamas į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą bei išsamumą, parenka turto vertintojas. Vertinimo metodo parinkimą turto vertintojas motyvuoja Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje.

2) gyvenamosios, sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarų požeminių, antžeminių automobilių saugyklų, elingų) ir pagalbinio ūkio (namų ūkio pastatų, esančių privačiame namų valdos žemės sklype, ūkininko sodybos žemės ūkio paskirties žemės sklype, sodo sklype ir skirtų ten gyvenančių žmonių būtiniausioms nuolatinėms reikmėms) paskirties nekilnojamasis turtas – lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą;

Komentaras

Tik lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodas, atliekant masinį NT vertinimą, yra naudojamas vertinant gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinio ūkio (namų ūkio pastatų, esančių privačiame namų valdos žemės sklype, ūkininko sodybos žemės ūkio paskirties žemės sklype, sodo sklype ir skirtų ten gyvenančių žmonių būtiniausioms nuolatinėms reikmėms) paskirties NT, įskaitant kitos (ūkio) paskirties patalpas. Šiuo atveju garažų paskirties NT priskiriami automobilių garažai, atviros ar uždaros požeminės, antžeminės automobilių saugyklos, elingai. Lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

Tuo tarpu, autobusų ir troleibusų garažai, geležinkelio vagonų depai, orlaivių angariai, laivų ir aerostatų elingai ir kitas panašus šiame punkte nenurodytas NT prie lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu vertinamo garažų paskirties NT nepriskiriamas. Tokio turto vertinimas atliekamas NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatyta tvarka (plačiau žr. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 4 punkto komentarą).

3) inžineriniai statiniai – atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus;

Komentaras

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) yra vertinami inžineriniai statiniai. Jiems priskiriami keliai, geležinkeliai, oro, vandens uostų komunikacijos, naftos, dujų, elektros, vandentiekio, šilumos, nuotekų šalinimo, ryšių bei kiti inžineriniai tinklai, hidrotechniniai, sporto ir kiti statiniai, išvardinti Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2011, 125-5950), 3 priede. Inžinerinių statinių vertinimas atliekamas atkuriamosios (kaštų) vertės metodu, naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus. Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus nustato ir tvirtina turto vertintojas – VĮ Registrų centras.

NT vertės nustatymas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu užfiksuojamas Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse, kurių įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

4) kitas šios dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas nekilnojamasis turtas – atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, įvertinantį nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaką, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus.

Komentaras

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) vertinamas ir kitas NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas NT (autobusų ir troleibusų garažai, geležinkelio vagonų depai, orlaivių angariai, laivų ir aerostatų elingai, gamybos, pramonės, sandėliavimo ir kiti pastatai bei patalpos).

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) šiame punkte nurodytas NT vertinamas, naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir, skirtingai nei vertinant NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 dalyje nurodytą NT, taikant vietovės pataisos koeficientą, įvertinantį NT buvimo vietos įtaką. Vietovės pataisos koeficientas – NT rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis NT verčių zonoje.

Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus nustato ir tvirtina turto vertintojas – VĮ „Registrų centras“.

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

3. Nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai.

Komentaras

1. NT vertinimas masiniu būdu. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytas NT, kurio mokestinė vertė yra nustatoma lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį NT vertinimą. Įsigaliojus NTMĮ, NT vertė masiniu vertinimo būdu jau buvo nustatyta du kartus: 2006–2010 m. NT vertė buvo nustatoma, naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo

ataskaitomis bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapiams, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2006, Nr.1-13), o 2011–2015 m. NT vertė nustatoma, naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitomis bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapiams, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2010, Nr. 155-7878).

NTMĮ nustatyta, kad NT vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai, t.y. NT vertinamas kas 5 metai arba dažniau nei kas 5 metai. Tokiu atveju, kai norima NT masinį vertinimą atlikti nesuėjus 5 metams, sprendimą dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo nesuėjus 5 metams priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

2. NT vertinimas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustatyta NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto NT vertė, skaičiuojant NTM, galioja ne ilgiau kaip 5 metus.

2.1. Nuo 2006-01-01 įsigaliojus NTMĮ, mokesčių mokėtojai, apskaičiuodami NTM to NT, kurio mokestinė vertė nustatoma atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, galėjo naudotis Nekilnojamojo turto registro išraše nurodyta NT mokestine verte, nustatyta iki 2006-01-01, jeigu ši mokestinė vertė buvo nustatyta ne anksčiau kaip prieš penkerius metus (Nekilnojamojo turto registro išrašuose, kuriuos NTM mokėtojams išduodavo VĮ Registrų centras iki 2006-01-01, NT mokestinė vertė vadinosi „vidutinė rinkos vertė“). Ši mokestinė vertė, apskaičiuojant NTM nuo 2006-01-01, galėjo būti taikoma ne ilgiau kaip 5 metus nuo jos nustatymo datos.

Pavyzdys

Nekilnojamojo turto registro išraše nurodyta, kad NT mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 2004 m. gegužės 12 d. Skaičiuoti NTM pagal šią vertę buvo galima už 2006, 2007, 2008, 2009 metus. Mokestinės vertės, nustatytos 2004 m. gegužės 12 d., 5 metų taikymo laikotarpis baigėsi 2009 m. gegužės 12 d. Kadangi NTM mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai, todėl ši vertė galėjo būti taikoma apskaičiuojant NTM už visus 2009 metus. Skaičiuojant NTM nuo 2010 metų, turėjo būti nustatyta nauja NT mokestinė vertė.

2.2. Mokesčių mokėtojai, turintys NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytą NT ir turėję Nekilnojamojo turto registro išrašus su to NT mokestinėmis vertėmis (vidutinėmis rinkos vertėmis), nustatytomis iki 2006-01-01, įsigaliojus NTMĮ, galėjo nustatyti naują NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto NT mokestinę vertę (vidutinę rinkos vertę) ir pagal šią vertę skaičiuoti NTM. Naujai nustatyta mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) galiojo ne ilgiau kaip 5 metus nuo jos nustatymo datos.

2.3. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, 28-1321), 30 punkte nustatyta, kad NT mokesčių mokėtojo prašymu ir lėšomis atkuriamosios vertės (kaštų) metodu gali būti vertinamas dažniau nei kas 5 metus. Todėl NTM mokėtojai, turintys NT, kuris vertinamas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (inžinerinius tinklus, gamybinės, pramoninės paskirties statinius), gali kreiptis į VĮ „Registrų centrą“ dėl naujos jų turimo NT vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) nustatymo ir nepasibaigus 5 metų laikotarpiui, kuri mokesčių mokėtojui pasirinkus bus laikoma mokestine verte. Tokiu atveju, pagal naują NT mokestinę vertę (vidutinę rinkos vertę) NTM turėtų būti pradedamas skaičiuoti nuo kitų metų, einančių po metų, kurį nauja mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta, sausio 1 dienos.

1 pavyzdys

Įmonei priklauso atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamas NT, kurio mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 2009 metais. Mokesčių mokėtojas 2011 metais kreipėsi į turto vertintoją, kuris nustatė naują šio turto vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę). Pagal 2011 metais nustatytą vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę) NTM gali būti skaičiuojamas nuo 2012 m. sausio 1 dienos.

Tuo atveju, jei mokesčių mokėtojas turi kelias galiojančias, t. y. nustatytas ne anksčiau kaip prieš 5 metus, atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT vidutinės rinkos vertės skaičiuodamas NTM už šį turtą jis gali naudotis viena iš jų. Tačiau, jei mokesčių mokėtojas panaudoja vėliausiai nustatytą NT vertę, jis grįžti prie anksčiau nustatytos vidutinės rinkos vertės ir pagal ją skaičiuoti NTM negali.

2 pavyzdys

Įmonei X priklauso NT, vertinamas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. Jo vidutinė rinkos vertė buvo nustatyta 2008 metų liepos mėnesį ir 2009 metų rugsėjo mėnesį. Skaičiuodama NTM už 2010 metus, Įmonė X naudojo 2009 m. rugsėjo mėnesį nustatytą vidutinę rinkos vertę.

Skaičiuojant NTM už 2011 metus, Įmonė X grįžti prie 2008 metais nustatytos vidutinės rinkos vertės negali, todėl NTM už 2011 metus turi skaičiuoti pagal 2009 metų rugsėjo mėnesį nustatytą mokestinę vertę.

Pažymėtina, kad, vertinant atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamą NT, turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) mokesčių mokėtoji išduoda nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašą arba pažymą, kuriuose nurodoma NT vidutinė rinkos vertė, kurią mokesčių mokėtojas gali deklaruoti kaip mokestinę.

2.4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1049, 32 punkte, kuris įsigaliojo 2011 m. kovo 6 d., įtvirtinta, kad atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT vidutinė rinkos vertė (mokestinė vertė), siekiant apskaičiuoti ją retrospektyviai, gali būti apskaičiuojama tik tuo atveju, kai NTMĮ ir minėtų taisyklių nustatyta tvarka nebuvo nustatyta NT vidutinė rinkos vertė, kuri galėtų būti taikoma NTM už atitinkamą laikotarpį apskaičiuoti. Tai reiškia, kad NT vidutinė rinkos vertė (mokestinė vertė) atgaline data gali būti nustatoma tik tiems mokestiniams laikotarpiams, kuriems nebuvo nustatyta to turto vidutinė rinkos vertė.

Pavyzdys

Įmonė nuosavybės teise turi atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamą NT. Šio turto mokestinė vertė buvo nustatyta 2004 metais ir galiojo iki 2008 metų. Įmonė dėl NT vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) nustatymo į turto vertintoją (VĮ „Registrų centras“) kreipėsi pavėluotai, t.y. 2011 metais. Turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) nustatė šio turto vidutinę rinkos vertę 2011 m. sausio 5 dienai. Pagal šią vertę NTM galės būti skaičiuojamas 5 metus, t.y. iki 2015 metų.

Taip pat turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) nustatė retrospektyvią vidutinę rinkos vertę, t.y. vidutinę rinkos vertę 2009 m. sausio 1 dienai. Pagal šią retrospektyviu būdu nustatytą vidutinę rinkos vertę NTM galės būti skaičiuojamas tik tais laikotarpiais, kuriais vidutinė rinkos vertė visai nebuvo nustatyta, t.y. tik 2009 ir 2010 metais.

3. Naujai įregistruoto NT (įskaitant padalijamo, sujungiamo ir atidalijamo NT) mokestinės vertės nustatymas. NT mokestinė vertė turi būti nustatoma įregistravus naują tiek atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, tiek masiniu būdu vertinamą NT objektą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą). Pažymėtina, kad turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) be NT savininko ar NT įgyjančio asmens prašymo apskaičiuoja tik NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto NT mokestinę vertę, kitais atvejais NT savininkas ar NT įgyjantis asmuo turi pateikti prašymą.

Įregistravus naują NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytą NT objektą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą) mokestinė vertė nustatoma pagal Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis jo įregistravimo momentu, naudojant vėliausius nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus.

Pavyzdys

2012 metais pastatyto administracinio pastato mokestinė vertė nustatoma, pagal nuo 2011 m. sausio 1 d. naudojamas Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapius, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2010, Nr. 155-7878). Ji galios iki kito NT masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas iki 2016 metų ir galiotų nuo 2016 metų, jei nebūtų nuspręsta kitaip.

4. NT mokestinės vertės nustatymas pasikeitus Nekilnojamojo turto kadastro rodikliams. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalyje nurodyto NT mokestinė vertė turi būti perskaičiuojama pasikeitus Nekilnojamojo turto kadastro rodikliams, turintiems įtakos šio NT mokestinei vertei. Tai gali būti NT paskirties pasikeitimas, NT rekonstrukcija, ploto pasikeitimas ir pan. Šiuo atveju NT mokestinė vertė perskaičiuojama ir NTM pagal naująją (perskaičiuotąją) vertę skaičiuojamas nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pakeitimai. Pažymėtina, kad turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) savo iniciatyva perskaičiuoja tik NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto NT mokestinę vertę, kitais atvejais NT savininkas ar NT įgyjantis asmuo turi pateikti prašymą.

4.1. Pagal NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies nuostatas skirtingos paskirties NT vertinimui taikomi skirtingi vertinimo metodai (žr. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies komentara). Todėl jeigu bus keičiama NT paskirtis ir keisis NT vertinimo metodai (NT turės būti vertinamas ne atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, o lyginamosios vertės ar pajamų vertės metodais, ir atvirkščiai), tai turės būti nustatoma nauja jo mokestinė vertė, ir NTM pagal naują mokestinę vertę bus skaičiuojamas nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį NT paskirtis buvo pakeista (įregistruota Nekilnojamojo turto registre).

4.2. Atlikus NT kapitalinį remontą, atnaujinimą ar rekonstravimą, turintį įtakos šio turto mokestinei vertei, turės būti nustatoma nauja šio turto mokestinė vertė. NT mokestinė vertė perskaičiuojama nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pakeitimai. Todėl tuo atveju, kai statinio rekonstrukcija, kapitalinis remontas ar atnaujinimas yra baigiamas (arba pradedamas faktiškai naudoti) metų eigoje, NTM už tokį statinį skaičiuojamas nuo mėnesio, kurį rekonstrukcija, kapitalinis remontas ar atnaujinimas baigti (ar statinys pradėti faktiškai naudoti), pagal iki darbų pradžios buvusią vertę. NTM pagal naujai nustatytą mokestinę vertę skaičiuojamas nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pakeitimai.

Pavyzdys

Statinio rekonstrukcija buvo baigta 2011 m. spalio mėnesį. Todėl NTM už šį statinį pradedamas skaičiuoti nuo spalio mėnesio ir NTM skaičiuojamas pagal iki rekonstrukcijos pradžios buvusią mokestinę vertę.

2012 m. sausio mėnesį VĮ „Registų centras“ nustačius šio statinio naują mokestinę vertę mokestis turi būti skaičiuojamas pagal naują mokestinę vertę.

5. Neįregistruoto NT mokestinės vertės nustatymas. NTM pagal NTMĮ nuostatas turi būti mokamas ir už Nekilnojamojo turto registre neįregistruotą (neįrašytą) NT. Todėl jeigu NT savininkas ar NT įgyjantis asmuo turi NT, kuris neįregistruotas (neįrašytas) Nekilnojamojo turto registre, tai jie taip pat privalo kreiptis į VĮ „Registų centras“ dėl savo NT mokestinės vertės nustatymo. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto (neįrašyto) NT, kuris pagal NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies nuostatas turėtų būti vertinamas lyginamosios vertės ar naudojimo pajamų vertės metodais, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal aktualius šio NT savininko (naudotojo) ar mokesčio administratoriaus pateiktus įvertinti būtinus kadastro duomenis, naudojant patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Tuo tarpu Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT vidutinė rinkos vertė nustatoma pagal aktualius šio NT savininko (naudotojo) ar mokesčio administratoriaus pateiktus įvertinti būtinus kadastro duomenis. VĮ „Registų centras“ tokiu atveju išduoda ne Nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašą, o pažymą, kurioje nurodoma NT vidutinė rinkos vertė. Turto vertintojo (VĮ „Registų centras“) išduotoje pažymoje nurodyta NT vidutinė rinkos vertė tokiu atveju prilyginama Nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašuose nurodomai NT mokestinei vertei (vidutinei rinkos vertei).

10 straipsnis. Skundai ir prašymai dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

1. Mokesčio mokėtojų (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininkų) skundai dėl turto vertintojo nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės (toliau – skundas) pateikiami turto vertintojui per tris mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo. Šiuos skundus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per du mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

2. Mokesčio mokėtojai (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais - nekilnojamojo turto savininkai) vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per tris mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertintojui gali pateikti prašymą nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vaertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą. Šiuos prašymus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per tris mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, - per keturis mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

3. Turto vertintojas apie mokesčio mokėtojo skundo ar prašymogavimą ir priimtą dėl skundo ar prašymo sprendimą informuojavietos mokesčių administratorių ne vėliau kaip per vieną darbo dieną nuo atitinkamai skundo ar prašymo gavimo dienos arba sprendimo priėmimo dienos.

Mokesčio mokėtojo skundo ar prašymo pateikimas turto vertintojui mokesčio ir su juo susijusių sumų (išskyrus avansinį mokestį ir su juo susijusias sumas) išieškojimą sustabdo iki turto vertintojo sprendimo dėl skundo ar prašymo priėmimo arba teismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos, jeigu mokesčio mokėtojas turto vertintojo sprendimą apskundė Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau tai nėra kliūtis taikyti mokestinės prievolės užtikrinimo priemonės, nurodytas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 95 straipsnyje, arba pagrindas jas naikinti.

4. Mokesčio mokėtojo skundo ar prašymo pateikimas turto vertintojui mokesčio ir su juo susijusių sumų (išskyrus avansinį mokestį ir su juo susijusias sumas) išieškojimą sustabdo iki turto vertintojo sprendimo dėl skundo ar prašymo priėmimo arba teismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos, jeigu mokesčio mokėtojas turto vertintojo sprendimą apskundė Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau tai nėra kliūtis taikyti mokestinės prievolės užtikrinimo priemonės, nurodytas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 95 straipsnyje, arba pagrindas jas naikinti.

Šiuo metu 10 str. komentaras atnaujinamas

III SKYRIUS MOKESČIO MOKĖJIMAS

11 straipsnis. Duomenų, reikalingų mokesčiui apskaičiuoti, pateikimas

1. Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas pateikia vietos mokesčių administratoriui kiekvienais metais iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos, o duomenis apie nekilnojamąjį turtą, apmokestinamą taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatytą tarifą, ir iki gruodžio 15 dienos.

Komentaras

VĮ Registrų centras duomenis, reikalingus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti perduoda mokesčių administratoriui kiekvienais kalendoriniais metais tris kartus per mokestinį laikotarpį: iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 d., o duomenis apie NT, apmokestinamą taikant 1 procento tarifą (t. y. fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančius ar jų įsigijamus gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius) – ir iki gruodžio 15 d.

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytų duomenų pateikimo tvarka nustatoma turto vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus tarpusavio sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Komentaras

VĮ Registrų centras ir Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – VMI) duomenų, reikalingų NTM apskaičiuoti pateikimo tvarką (t. y. duomenų pateikimo būdus ir terminus) nustato tarpusavio sutartyje.

3. Mokesčio mokėtojo pageidavimu turto vertintojas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame nurodoma nekilnojamojo turto mokestinė vertė. Fizinių asmenų pageidavimu šie išrašai vieną kartą per mokestinį laikotarpį parengiami ir įteikiami nemokamai.

Komentaras

Mokesčio mokėtojo (fizinio ar juridinio asmens) pageidavimu VĮ „Registrų centras“ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (Žin., 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948) nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame nurodoma NT mokestinė vertė.

Fiziniams asmenims jų pageidavimu vieną kartą per kalendorinius metus Nekilnojamojo turto registro išrašai parengiami ir įteikiami nemokamai.

Fiziniai ir juridiniai asmenys savo NT mokestinę vertę, nustatytą masinio vertinimo būdu, nemokamai gali sužinoti VĮ „Registrų centras“ interneto puslapyje adresu www.kada.lt arba www.registrucentras.lt, naudodami unikalų NT numerį, kuris nurodytas NT nuosavybės dokumentuose. Vertinant atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamą NT, turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) mokesčių mokėtojui išduoda nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašą arba pažymą, kuriuose nurodoma NT vidutinė rinkos vertė, kurią mokesčių mokėtojas gali deklaruoti kaip mokestinę.

Fizinių asmenų NT, perduoto naudotis juridiniams asmenims, Nekilnojamojo turto registro išrašai su nurodyta NT mokestine verte gali būti išduodami to NT savininkams – fiziniams asmenims. Taip pat tokie išrašai gali būti išduodami ir juridiniams asmenims, kuriems perduotas minėtas turtas, jeigu šie juridiniai asmenys VĮ „Registrų centras“ pateiks dokumentus, įrodančius NT perdavimo faktą. Be to, fiziniai asmenys gali informuoti juridinius asmenis apie jiems perduoto NT (kuris vertinamas, taikant masinį vertinimą) unikalų numerį, o juridiniai asmenys tokio NT mokestinę vertę galės sužinoti minėtame VĮ „Registrų centras“ interneto puslapyje www.kada.lt arba www.registrucentras.lt.

NTM mokėtojams (fiziniams ir juridiniams asmenims) teikiant Nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją VMI, pažymos apie NT mokestinę vertę pridėti nereikia.

12 straipsnis. Mokesčio apskaičiavimas, deklaravimas ir mokėjimas

1. Mokesčių apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka šio įstatymo 3 straipsnyje mokesčio mokėtoju nurodytas asmuo.

Komentaras

1. Fiziniai asmenys (taip pat ir užsienio valstybių fiziniai asmenys) NTM už jiems nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigyjamą NT (arba jo dalį) ir esantį NTM objektu, išskyrus NT (arba jo dalį), neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis juridiniams asmenims, apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka patys. Fiziniai asmenys už nuosavybės teise priklausančius ar jų įsigyjamus gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius, kurių bendra mokestinė vertė viršija neapmokestinamąją 150 000 eurų (arba 200 000 eurų) sumą (plačiau žr. NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 arba 7 punktų komentarus). Nuo viršijančios neapmokestinamosios dalies kyla prievolė apskaičiuoti (dėl mokesčio tarifų taikymo ir mokesčio dydžio apskaičiavimo plačiau žr. NTMĮ 6 straipsnio 4 dalies ir 5 dalies komentarus), deklaruoti ir sumokėti NTM. NTM deklaruojamas Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT715 formoje, patvirtintoje Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2012 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. VA-47. Už kitos nei išvardinta NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte, paskirties NT fiziniai asmenys pildo Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formą, patvirtintą Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2007 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. VA-40. Minėtos deklaracijos formas galima rasti VMI prie FM interneto svetainėje (www.vmi.lt) ir Elektroninio deklaravimo sistemos (EDS) interneto svetainėje (<https://deklaravimas.vmi.lt>).

2. Juridiniai asmenys (taip pat ir užsienio valstybių juridiniai asmenys) apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka NTM:

1) už jiems nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigyjamą NT (arba jo dalį),

2) jiems neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis NT (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausančią fiziniams asmenims ar fizinių asmenų įsigyjamą NT.

Už kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, priklausančią arba jų įsigyjamą NT, prievolė apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti NTM kyla kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonei.

Juridiniai asmenys pildo Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formą.

Jei NT, nuosavybės teise priklausančias (ar įsigyjamas) fiziniams asmenims – ūkinių bendrijų nariams, individualių įmonių savininkams ir jų šeimos nariams, yra perduotas naudotis tų bendrijų ir įmonių veikloje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro 2002 m. vasario 11 d. įsakymu Nr. 39 nustatyta tvarka, tai NTM už tokį NT privalo mokėti minėtos bendrijos ir įmonės.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

2. Bendraturčiai mokestį moka proporcingai jiems tenkančiai (jų įsigyjamai) nekilnojamojo turto daliai. Mokestį už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančią (ar įsigyjamą) nekilnojamąjį turtą gali apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti vienas iš bendraturčių.

Komentaras

Jeigu mokesčio mokėtojams, fiziniams ir juridiniams asmenims, NT priklauso bendrosios nuosavybės teise (ar tokia pat teise yra jų įgyjamas), kiekvienas iš NT savininkų (ar įgijėjų) NTM apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka tik už jam priklausančią (ar jo įgyjamą) NT dalį.

NTM už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančią ar tokia pat teise įgyjamą NT gali apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti ir vienas iš bendraturčių. Kadangi NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 ir 7 punktuose nustatytos lengvatos taikomos individualiai, t. y. kiekvienam fiziniam asmeniui atskirai, todėl fiziniai asmenys apskaičiuoja, deklaruoja (Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT715 formoje) ir sumoka NTM tik už jiems nuosavybės teise priklausančią NT dalį.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

3. Juridiniai asmenys moka avansinį mokestį. Kiekvienas avansinis mokestis sudaro 1/4 sumos, apskaičiuotos pagal einamųjų kalendorinių metų sausio 1 dieną juridinio asmens turimo apmokestinamojo nekilnojamojo turto, už kurį pagal šio įstatymo 3 straipsnio 1 ir 2 dalių nuostatas jis privalo mokėti mokestį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą mokesčio tarifą. Avansiniai mokesčiai sumokami atitinkamai iki einamųjų kalendorinių metų kovo 15 dienos, birželio 15 dienos ir rugsėjo 15 dienos. Jeigu suma, apskaičiuota pagal einamųjų kalendorinių metų sausio 1 dieną juridinio asmens turimo apmokestinamojo nekilnojamojo turto, už kurį pagal šio įstatymo 3 straipsnio 1 ir 2 dalių nuostatas jis privalo mokėti mokestį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą mokesčio tarifą, neviršija 500 eurų, juridinis asmuo avansinio mokesčio neprivalo mokėti. Jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią mokestinę vertę, avansinis mokestis už tą nekilnojamąjį turtą gali būti skaičiuojamas pagal praėjusiais kalendoriniais metais buvusią nekilnojamojo turto mokestinę vertę.

Komentaras

1. Juridiniai asmenys už jiems kalendorinių metų sausio 1 dieną nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigyjamą NT privalo mokėti avansinius mokesčius. Avansiniai mokesčiai deklaruojami Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formos KIT711A priede. Avansiniai mokesčiai į VMI prie FM biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą turi būti sumokami atitinkamai iki einamųjų kalendorinių metų kovo 15 dienos, birželio 15 dienos ir rugsėjo 15 dienos. Kiekvienas avansinis mokestis sudaro 1/4 metinės NTM sumos, apskaičiuotos pagal einamųjų kalendorinių metų sausio 1 dieną juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausančio ar jo įsigyjamo NT mokestinę vertę, taikant šiame įstatyme nustatytą NTM tarifą.

Juridiniai asmenys nemoka avansinių įmokų už neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis NT (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausančią fiziniams asmenims ar jų įsigyjamą.

2. Jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nustatyta NT mokestinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią jo mokestinę vertę, juridiniai asmenys einamaisiais kalendoriniais metais avansinį mokestį gali skaičiuoti ir mokėti pagal NT vertę, galiojusią praėjusiais kalendoriniais metais. Lyginant einamaisiais ir praėjusiais metais nustatytas NT vertes, kiekvieno NT objekto praėjusių ir einamųjų kalendorinių metų mokestinės vertės lyginamos atskirai. Metams pasibaigus, iki kitų metų vasario 15 dienos pateikus Nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją, NTM turi būti perskaiciuotas ir sumokėtas pagal NT mokestinę vertę, galiojančią kalendoriniais metais, už kuriuos mokamas NTM.

3. Jeigu metinė NTM suma už kalendorinių metų sausio 1 dieną juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausančią ar jo įsigyjamą visą NT, už kurį turi būti mokamas NTM, neviršija 500 eurų, avansinių mokesčių mokėti neprivalo. Jeigu einamųjų kalendorinių metų avansinis mokestis skaičiuojamas pagal praėjusių metų NT mokestinę vertę, tai avansinio mokesčio einamaisiais kalendoriniais metais mokėti neprivaloma, jeigu

metinė NTM suma, apskaičiuota pagal praėjusiais kalendoriniais metais buvusią NT vertę, neviršija 500 eurų.

4. Juridinis asmuo, perleidęs visą (dalį) einamojo mokestinio laikotarpio pirmą dieną turėtą NT (už kurį mokamas avansinis mokestis), turi patikslinti pateiktą praėjusio mokestinio laikotarpio deklaraciją ir nurodyti perskaičiuotus einamojo mokestinio laikotarpio priklausančius mokėti avansinius mokesčius. Patikslinęs praėjusio mokestinio laikotarpio deklaraciją, kurioje deklaruojami ir einamojo mokestinio laikotarpio avansiniai mokesčiai, juridinis asmuo gali nebemokėti likusių arba dalies einamojo mokestinio laikotarpio avansinių mokesčių.

Jei po Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos pateikimo metų bėgyje juridinis asmuo nuosavybės teise įgyja ar perima NT (ar pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje nustatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pagal pirkimo-pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį įgyja valdyti NT), už kurį turi būti mokamas NTM, tai metams pasibaigus iki kitų metų vasario 15 dienos privalu pateikti Nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją ir sumokėti NTM.

Pavyzdys

Tarkime vasario 20 d. juridinis asmuo pardavė visą jo sausio 1 d. turėtą NT. Tai iki pirmo avansinio mokesčio sumokėjimo termino pabaigos (kovo 15 dienos) jam pateikus Nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją ir sumokėjus joje deklaruotas NTM avansines įmokas už sausio ir vasario mėn., šis juridinis asmuo galės nebemokėti avansinių mokesčių už kitus mėnesius.

5. Jeigu savivaldybės taryba savo biudžeto sąskaita atleidžia juridinį asmenį nuo mokesčio mokėjimo (pagal NTMĮ 7 straipsnio 5 dalį), tai KIT711A priedas neteikiamas ir mokestis nemokamas. Jeigu savivaldybės taryba tik sumažina mokestį, tai KIT711A priedas teikiamas bendra tvarka ir avansinis NT turi būti mokamas, tačiau mažinamas metinis NTM

6. Juridiniai asmenys, kuriems taikomos NTM lengvatos, numatytos NTMĮ 7 straipsnyje, (pvz., NT, naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas) gali nemokėti avansinio mokesčio už jiems nuosavybės teise priklausančią arba įsigijamą neapmokestinamąjį NT. Jeigu juridiniam asmeniui kalendorinių metų sausio 1 dieną netaikoma NT lengvata, tačiau lengvatą pradedama taikyti metų eigoje, taip pat metų eigoje turtas išnyksta (nugriaunamas, sudega ar kitaip fiziškai prarandamas), tai avansinės įmokos mokamos bendra tvarka, o mokestis mažinamas pateikiant metinę NTM deklaraciją KIT711. Tačiau, jeigu pasibaigus mokestiniam laikotarpiui, paaiškės, kad NTM turėjo būti mokamas, už laiku nesumokėtą avansinį mokestį bus skaičiuojami delspinigiai MAĮ nustatyta tvarka.

Jeigu juridinis asmuo baigia veiklą iki einamųjų metų devinto mėnesio, tai turi patikslinti praėjusių metų KIT711A priedą bei pateikti einamųjų metų paskutinio mokestinio laikotarpio metinę NTM deklaraciją KIT711.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

4. Mokesčio mokėtojai atitinkamo mokestinio laikotarpio mokesčio už nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 ir 5 dalyse nustatytus tarifus, deklaraciją vietos mokesčių administratoriui pateikia iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 dienos, o mokesčio už kitą nekilnojamąjį turtą – iki kitų kalendorinių metų vasario 15 dienos, joje deklaruodami ir einamojo mokestinio laikotarpio pirmų devynių mėnesių avansinį nekilnojamojo turto mokestį. Mokesčio deklaracijos formą, jos pildymo ir pateikimo tvarką nustato centrinis mokesčių administratorius.

Komentaras

Fiziniais asmenimis, kuriems nuosavybės teise priklauso ar yra jų įsigijami gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statiniai (patalpos), žuvininkystės statiniai ir inžineriniai statiniai, kurių bendra mokestinė vertė viršija neapmokestinamąją 150 000 eurų (arba 200 000 eurų) sumą (plačiau žr. NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 arba 7 punktų komentarus), nuo viršijančios neapmokestinamosios dalies turi patys apskaičiuoti (dėl mokesčio tarifų taikymo ir mokesčio dydžio apskaičiavimo plačiau žr. NTMĮ 6 straipsnio 4 dalies ir 5 dalies komentarus), deklaruoti ir sumokėti NTM iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 dienos. NTM deklaruojamas Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT715 formoje, patvirtintoje Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2012 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. VA-47.

Už kitos nei išvardinta NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte, paskirties NT fiziniai asmenys pildo Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formą, patvirtintą Valstybinės mokesčių inspekcijos prie

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2007 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. VA-40. KIT711 deklaraciją teikiama iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 dienos.

Juridiniai asmenys einamojo mokestinio laikotarpio avansinį NTM ir atitinkamo mokestinio laikotarpio NTM deklaruoja Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formoje ir jos prieduose pasibaigus mokestiniam laikotarpiui iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 dienos.

Minėtas deklaracijų formas galima rasti VMI prie FM interneto svetainėje (www.vmi.lt) ir Elektroninio deklaravimo sistemos (EDS) interneto svetainėje (<https://deklaravimas.vmi.lt>).

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

5. Mokesčio mokėtojai mokesčio deklaracijoje mokesť apskaičiuoja pagal nekilnojamojo turto, už kurį pagal šio įstatymo 3 ir 4 straipsnių nuostatas tą mokestinį laikotarpį jie privalo mokėti mokesť ir kuriam netaikomos šio įstatymo 7 straipsnyje nustatytos mokesčio lengvatos, mokestinę vertę taikydami šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą tarifą.

Komentaras

NTM apskaičiuoti ir deklaruoti turi fiziniai ir juridiniai asmenys:

- 1) kurie pagal NTMI 3 straipsnio nuostatas yra mokesčio mokėtojai;
- 2) kurių NT, pagal NTMI 4 straipsnio nuostatas laikomas NTM objektu ir;
- 3) kurių NT pagal NTMI 7 straipsnio nuostatas nėra priskiriamas neapmokestinamajam NT.

NTM mokėtojai mokesť apskaičiuoja pagal NT mokestinę vertę, taikydami NTMI 6 straipsnyje nustatytus NTM tarifus.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

6. Jeigu nekilnojamas turtas, už kurį pagal šio įstatymo 3 ir 4 straipsnių nuostatas mokesčio mokėtojas privalo apskaičiuoti mokesť, priklausė jam nuosavybės teise, buvo įsigijamas arba juridinio asmens buvo perimtas iš fizinio asmens ne visą mokestinį laikotarpį, mokestis apskaičiuojamas proporcingai tai mokestinio laikotarpio daliai (mėnesiais), kurią tas nekilnojamas turtas priklausė nuosavybės teise, buvo įsigijamas arba juridinio asmens buvo perimtas iš fizinio asmens, laikantis šių taisyklių:

1) juridiniai asmenys mokesť pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį įgijo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą, perėmė valdyti įsigijamą nekilnojamąjį turtą, jiems grąžintos teisės į įsigijamą nekilnojamąjį turtą arba kurį nekilnojamas turtas yra jiems perduotas šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju; fiziniai asmenys mokesť pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį įgijo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą, perėmė valdyti įsigijamą nekilnojamąjį turtą, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį juridinis asmuo nekilnojamąjį turtą grąžino;

Komentaras

1. Juridiniai asmenys NTM pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:

- 1) įgyta nuosavybės teisė į NT;
- 2) įsigijamas NT perimamas valdyti;
- 3) grąžinamos teisės į įsigijamą NT;
- 4) nuosavybės teise priklausančią ar įsigijamą NT (arba jo dalį) fizinis asmuo perduoda juridiniam asmeniui naudotis neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui.

1 pavyzdys

UAB „A“ 2020 m. įsigijo tokį NT:

1. Iš AB „B“ nuosavybės teise įsigijo gamybinį pastatą (turto perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. balandžio 14 d.).

2. 2020 m. birželio 5 d. užbaigė administracinės paskirties pastato statybą ir užregistravo statybos baigtumą.

3. Iš fizinio asmens vienerių metų laikotarpiui išsinuomojo gyvenamąsias patalpas (nuomos sutartis pasirašyta ir turtas perduotas 2020 m. rugsėjo 29 d.).

UAB „A“ už 2020 m. įsigytą NT NTM turi skaičiuoti tokia tvarka:

1. Už gamybinį pastatą – nuo 2020 m. gegužės mėnesio.

2. Už administracinės paskirties pastatą – nuo 2020 m. birželio mėnesio.
3. Už išsinuomotas gyvenamąsias patalpas – nuo 2020 m. spalio mėnesio.

2. Fiziniai asmenys NTM pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:
 - 1) įgyta nuosavybės teisė į NT;
 - 2) įsigyjamas NT perimamas valdyti;
 - 3) juridinis asmuo grąžina neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perimtą NT (ar jo dalį), nuosavybės teise priklausančią fiziniam asmeniui ar jo įsigyjamą.

2 pavyzdys

Fizinis asmuo X 2020 m. įsigijo tokį NT:

1. Iš AB „Z“ nuosavybės teise įsigijo gamybinį pastatą (turto perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. vasario 14 d.).
2. 2020 m. gegužės 5 d. užbaigė nuosavybės teise priklausančio administracinės paskirties pastato statybą ir užregistravo statybos baigtumą.
3. 2020 m. rugpjūčio 25 d. įsigijo gyvenamąjį namą (NT perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. rugsėjo 1 d.), kurio mokestinė vertė 130 000 eurų.
4. 2020 m. rugsėjo 18 d. įsigijo poilsio paskirties vasarnamį (NT perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. rugsėjo 20 d.), kurio mokestinė vertė 40 000 eurų.
5. 2020 m. lapkričio 2 d. UAB „F“ grąžino vienerių metų laikotarpiui nuomos sutartimi perduotą garažą, kurio mokestinė vertė 5 000 eurų.

Fizinis asmuo X už 2020 m. mokestinį laikotarpį NTM turi skaičiuoti tokia tvarka:

1. Už gamybinį pastatą - nuo 2020 m. kovo mėnesio.
2. Už administracinės paskirties pastatą - nuo 2020 m. gegužės mėnesio.
- 3., 4. Už įsigytą gyvenamąjį namą ir poilsio paskirties vasarnamį - nuo 2020 m. spalio mėnesio. NTM nuo spalio mėnesio bus mokamas nuo neapmokestinamąjį dydį viršijančios dalies - 20 000 eurų (130 000+40 000-150 000), t. y. 150 000 eurų viršijančios dalies, taikant NTMĮ 6 straipsnio 4 dalyje nustatytus NTM tarifus (plačiau žr. NTMĮ 6 straipsnio 4 dalies komentarą).
5. Už juridinio asmens sugrąžintą garažą - nuo 2020 m. gruodžio mėnesio. Garažo mokestinė vertė pridedama prie gyvenamojo namo ir vasarnamio bendros mokestinės vertės ir neapmokestinamąjį dydį viršijanti dalis - 25 000 eurų (130 000+40 000+5 000-150 000) apmokestinama taikant NTMĮ 6 straipsnio 4 dalyje nustatytus tarifus (plačiau žr. NTMĮ 6 straipsnio 4 dalies komentarą).

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

2) juridiniai asmenys mokesčio nebeskaiciuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą perleido, perleido teises į įsigyjamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių neteko, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamąjį turtą grąžino; fiziniai asmenys mokesčio nebeskaiciuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą perleido, perleido teises į įsigyjamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių neteko, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamąjį turtą perdavė juridiniam asmeniui.

Komentaras

1. Juridiniai asmenys NTM nebeskaiciuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:
 - 1) perleista nuosavybės teisė į NT;
 - 2) perleistos teisės į įsigyjamą NT ar tokios teisės neteko;
 - 3) juridinis asmuo grąžina neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perimtą NT (ar jo dalį), nuosavybės teise priklausančią fiziniam asmeniui ar jo įsigyjamą.

3 pavyzdys

UAB „Y“ 2020 m. prarado tokį NT:

1. AB „Z“ pardavė turėtą nuosavybės teise gamybinį pastatą (turto perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. rugpjūčio 11 d.).

2. 2020 m. rugsėjo 11 d. nutraukė gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį su fiziniu asmeniu ir jam šias patalpas gražino.

3. 2020 m. spalio 25 d. perleido teises į išperkamosios nuomos būdu įgyjamas prekybinės paskirties patalpas. Duomenys apie pasikeitusį įsigyjantįjį asmenį viešajame valstybės registre įrašyti 2020 m. gruodžio 5 d.

UAB „Y“ 2020 m. NTM už prarastą NT neskaičiuoja tokia tvarka:

1. Už gamybinį pastatą – nuo 2020 m. rugsėjo mėnesio;
2. Už gyvenamąsias patalpas – nuo 2020 m. spalio mėnesio;
3. Už prekybos patalpas – nuo 2020 m. lapkričio mėnesio.

2. Fiziniai asmenys NTM nebeskaito nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:

- 1) perleista nuosavybės teisė į NT;
- 2) perleistos teisės į įsigyjamą NT ar tokios teisės neteko;
- 3) nuosavybės teise priklausančią ar įsigyjamą NT (arba jo dalį) fizinis asmuo perduoda juridiniam asmeniui naudotis neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui.

4 pavyzdys

2020 metų sausio 1 d. fizinis asmuo X nuosavybės teise turi gyvenamąjį namą, kurio mokestinė vertė 250 000 eurų, poilsio paskirties butą, kurio mokestinė vertė 100 000 eurų (bendra šių NT vienetų mokestinė vertė 350 000 eurų) bei prekybos paskirties patalpas ir sandėlį. 2020 metais fizinis asmuo perleido šį NT:

1. Kitam fiziniui asmeniui Y balandžio 5 dieną pardavė poilsio paskirties butą (turto perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. balandžio 5 d.).

2. Su AB „Z“ birželio 29 d. pasirašė prekybos paskirties patalpų pardavimo sutartį (turto perdavimo - priėmimo aktas pasirašytas 2020 m. liepos 3 d.).

3. UAB „F“ nuo rugsėjo 15 d. metams išnuomojo sandėlį.

Fizinis asmuo X 2020 m. NTM nebeskaito tokia tvarka:

1. Už poilsio paskirties butą - nuo 2020 m. gegužės mėnesio;
2. Už prekybos paskirties patalpas - nuo rugpjūčio mėnesio;
3. Už sandėlį - nuo spalio mėnesio.

Pažymėtina, kad–fiziniai asmenys nuo nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės ir inžinerinių statinių, esančių Lietuvos Respublikos teritorijoje, kurių bendra vertė (susumavus nekilnojamojo turto vienetų mokestines vertes) viršija 150 000 eurų (arba 200 000 eurų), NTM nebeskaito nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį perleido nuosavybės teisę į minėtų paskirčių NT, perleido teises į įsigyjamą minėtų paskirčių NT ar šių teisių neteko ar minėtų paskirčių NT fizinis asmuo perdavė naudotis juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui ir NT mokestinė vertė nebeviršija 150 000 eurų (arba 200 000 eurų).

5 pavyzdys

2020 m. sausio 1 d. fizinis asmuo X nuosavybės teise turi gyvenamąjį namą, kurio mokestinė vertė 145 000 eurų, ir garažą, kurio mokestinė vertė 10 000 eurų (bendra šių NT vienetų mokestinė vertė 155 000 eurų). Fizinis asmuo 2020 m. gegužės 20 d. pardavė garažą. Fizinis asmuo NTM už 2020 m. skaičiuoja taip:

- už sausio – gegužės mėnesius, nuo neapmokestinamąjį dydį viršijančios dalies, t. y. nuo 5 000 eurų (155 000 – 150 000);
- nebeskaito nuo birželio mėn., kadangi nuosavybės teise turimo NT, išvardinto NTM 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte, bendra vertė nebeviršija 150 000 eurų.

2020 m. sausio 1 d. fizinis asmuo Y nuosavybės teise turi gyvenamąjį namą, kurio

mokestinė vertė 145 000 eurų, ir poilsio paskirties NT, kurio mokestinė vertė 90 000 eurų (bendra šių NT vienetų mokestinė vertė 235 000 eurų). Fizinis asmuo 2020 m. liepos 20 d. perdavė poilsio paskirties NT juridiniam asmeniui. Fizinis asmuo NTM už 2020 m. skaičiuoja taip:

- už sausio – liepos mėnesius, nuo neapmokestinamąjį dydį viršijančios dalies, t. y. nuo 85 000 eurų (235 000 – 150 000);
- nebeskaičiuoja nuo rugpjūčio mėn., kadangi nuosavybės teise turimo NT, išvardinto NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte, bendra vertė nebeviršija 150 000 eurų.

(NTMĮ 12 str. 6 dalies 2 punkto komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2023-11-21 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-39934).

7. Jeigu nekilnojamasis turtas išnyksta (nugriaunamas, sudega ar kitaip fiziškai prarandamas), mokestis nebemokamas nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamasis turtas išnyko.

Komentaras

Jeigu NT nugriaunamas, sudega ar kitaip fiziškai prarandamas, NTM už jį nebemokamas nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį NT buvo nugriautas, sudegė ar kitaip fiziškai buvo prarastas.

Mėnuo, kurį turtas buvo prarastas, laikomas tas mėnuo, kurį buvo išduota atitinkamų institucijų (Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos, Priešgaisrinės apsaugos) pažyma apie turto išnykimą arba, jeigu tokių dokumentų nėra, kai toks NT išregistruojamas iš Nekilnojamojo turto registro.

Jeigu yra nugriaunama tik dalis NT arba sudega ar kitaip išnyksta tik dalis to NT, tai už likusią jo dalį NTM turi būti mokamas NTMĮ nustatyta tvarka.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

8. Mokesčio deklaracijoje apskaičiuota mokesčio suma, o kai buvo mokėtas avansinis mokestis, apskaičiuotos mokesčio sumos ir sumokėto avansinio mokesčio skirtumas turi būti sumokėti į biudžetą ne vėliau kaip iki šio straipsnio 4 dalyje nurodytos paskutinės atitinkamo mokestinio laikotarpio deklaracijos pateikimo dienos. Mokesčio permoka grąžinama Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.

Komentaras

Fiziniai asmenys, kuriems nuosavybės teise priklauso ar yra jų įsigijami gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statiniai (patalpos), žuvininkystės statiniai ir inžineriniai statiniai, kurių bendra mokestinė vertė viršija neapmokestinamąją 150 000 eurų (arba 200 000 eurų) sumą, nuo viršijančios neapmokestinamosios dalies mokėtiną NTM į VMI prie FM biudžeto surenkamąją sąskaitą, turi sumokėti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 dienos.

Už kitos, nei išvardinta NTMĮ 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte, paskirties NT fiziniai asmenys NTM pagal savivaldybių nustatytus NTM tarifus turi sumokėti iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 dienos.

Juridiniai asmenys NTM už atitinkamą mokestinį laikotarpį turi sumokėti pasibaigus mokestiniam laikotarpiui iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 dienos.

Jeigu juridiniai asmenys metų eigoje mokėjo avansinius mokesčius, tuomet iki minėtos datos turi būti sumokamas tik mokesčio skirtumas tarp privalomos sumokėti ir avansu sumokėtos NTM sumos.

NTM permoka mokesčio mokėtojams grąžinama MAĮ nustatyta tvarka.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

9. Mokesčio mokėtojai mokestį apskaičiuoja pagal šio įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nurodytų Nekilnojamojo turto registro išrašų duomenis.

Komentaras

Mokesčio mokėtojas NTM apskaičiuoja pagal Nekilnojamojo turto registro išrašą, kurį parengia VĮ „Registru centras“, nurodytą to turto mokestinę vertę.

Fiziniai ir juridiniai asmenys nuosavybės teise priklausomo ar įsigyjamo NT, vertinamo masiniu būdu, mokestinę vertę nemokamai gali sužinoti VI „Registrų centras“ interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>, naudodami unikalų NT numerį, kuris nurodytas NT nuosavybės dokumentuose. Jei NT vertinamas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, mokesčio mokėtojai turėtų kreiptis į VI „Registrų centras“ su prašymu nustatyti šio turto mokestinę vertę.

(Pagal VMI prie FM 2022-05-26 rašte Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-19805)

IV SKYRIUS ATSAKOMYBĖ

13 straipsnis. Atsakomybė

Pažeidus šio įstatymo nuostatas, baudos skiriamos ir delspinigiai skaičiuojami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.

V SKYRIUS MOKESČIO ĮSKAITYMAS

14 straipsnis. Mokesčio įskaitymas

1. Mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamasis turtas, biudžetą, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip.

Komentaras

Nekilnojamojo turto mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra NT, biudžetą, išskyrus atvejį, nustatytą šio straipsnio 3 dalyje.

2. Jeigu nekilnojamasis turtas yra kelių savivaldybių teritorijoje, mokestis įskaitomas proporcingai nekilnojamojo turto daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei.

Komentaras

Jeigu nekilnojamasis turtas yra kelių savivaldybių teritorijoje, NTM įskaitomas proporcingai nekilnojamojo turto daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei. Ta AVMI, kuriai pateikta Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracija ir sumokėtas mokestis, atitinkamą mokesčio dalį pagal NTM deklaracijos duomenis perveda NT buvimo vietos savivaldybėms.

3. Mokestis už nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 ir 5 dalyse nustatytus tarifus, įskaitomas į valstybės biudžetą.

Komentaras

Nekilnojamojo turto mokestis už NT, kuris apmokestinamas taikant NTMI 6 str. 4 ir 5 dalyse nustatytus tarifus (t. y. už fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančius ar jų įsigijamus gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinių ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius, kurių bendra vertė viršija 150 000 eurų arba asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo minėto turto bendra vertė viršija 200 000 eurų), įskaitomas į valstybės biudžetą.

(NTMI 14 str. 3 dalies komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM 2023-11-21 raštą Nr. (18.40-31-1 Mr) RM-39934).

VI SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

15 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir taikymas

1. Šis įstatymas įsigalioja nuo 2006 m. sausio 1 d.
2. Jeigu šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto mokestinė vertė, iki šio įstatymo įsigaliojimo nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, padidėjo, tai apskaičiuojant šio turto mokestinę vertę 2006 metų mokestiniu laikotarpiu atimama 0,8, o 2007 metų mokestiniu laikotarpiu – 0,4 šio nekilnojamojo turto mokestinės vertės padidėjimo sumos.

Pastaba. Šios nuostatos taikomos apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2006 ir 2007 metų mokestiniais laikotarpiais.

3. Kito šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto mokestine verte 2006 metų mokestiniu laikotarpiu laikoma 0,5, o 2007 metų mokestiniu laikotarpiu – 0,8 šio įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nurodytos šio nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Pastaba. Šios nuostatos taikomos apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2006 ir 2007 metų mokestiniais laikotarpiais.

4. Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokestis už 2005 metų paskutinį ketvirtį sumokamas iki 2006 m. sausio 25 d.

5. Įsigaliojus šiam įstatymui, netenka galios:

- 1) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (Žin., 1994, Nr. 59-1156);

- 2) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 3 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 35-860);

- 3) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 46-1106);

- 4) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 1, 2, 3, 4, 5 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 68-1635);

- 5) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 1997, Nr. 64-1497);

- 6) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 2000, Nr. 92-2888);

- 7) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 1, 2, 3, 6 ir 7 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 2001, Nr. 62-2232);

- 8) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio pakeitimo įstatymas (Žin., 2003, Nr. 104-4648);

- 9) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 2003, Nr. 116-5256);

- 10) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Kelių priežiūros ir plėtros programos finansavimo įstatymo, Garantinio fondo įstatymo, Rinkliavų įstatymo, Mokesčių už pramoninės nuosavybės objektų registravimą įstatymo, Mokesčio už aplinkos teršimą įstatymo, Konsulinio mokesčio įstatymo, Lietuvos banko įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymo pirmasis skirsnis (Žin., 2004, Nr. 61-2188).

Straipsnio pakeitimai:

Nr. X-618, 2006-05-25, Žin., 2006, Nr. 65-2384 (2006-06-10)

16 straipsnis. Pasiūlymas Lietuvos Respublikos Vyriausybei

Lietuvos Respublikos Vyriausybė iki 2005 m. spalio 1 d. parengia ir patvirtina nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės.

Komentaras

NT vertinimo taisyklės yra patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234).