

**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 (toliau – NTMI) nustato nekilnojamojo turto (toliau – NT) apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau – NTM) tvarką.

2 straipsnis. Pagrindinės Įstatymo sąvokos

1. Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamas turtas – į savivaldybės teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktas nekilnojamas turtas, kuris per statinių priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka ar kuris nebuvo nugriautas ir kurio naudotojas nevykdo Statybos įstatyme nustatytų statinių naudotojų ar statytojų (užsakovų) pareigų, susijusių su statinių priežiūra.

Komentaras

Sąvoka apleistas ar neprižiūrimas NT naudojama nustatant NTM tarifą.

Apleistu ar neprižiūrimu NT laikomas į savivaldybės teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktas NT, kuris:

1) per statinių priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) nustatyta tvarka ar kuris nebuvo nugriautas, ir

2) kurio naudotojas nevykdo Statybos įstatyme nustatytų statinių naudotojų ar statytojų (užsakovų) pareigų, susijusių su statinių priežiūra.

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

Komentaras

1. Ši sąvoka naudojama apibrėžiant mokesčio mokėtoją, t. y. NT, už kurį mokestį 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 nekilnojamuoju 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 (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.

5. Masinis nekilnojamojo turto vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos ir rinkos duomenų bazėse sukaupytų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus masinį nekilnojamojo turto 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) ir parengiami verčių zonų žemėlapiai,
- turto vertintojas, t. y. Valstybės įmonė „Registų centras“ (toliau - VĮ Registų centras), nustatyta tvarka parinkęs atitinkamą metodą (lyginamuoju arba pajamų metodu), 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 atitinkamą šio NT objekto charakteristikų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus.

2. Atlikus NT masinį vertinimą, parengiama bendra savivaldybės teritorijoje esančio NT vertinimo ataskaita, o kiekvieno NT vieneto ataskaita nerengiama. Parengtos savivaldybės teritorijos masinio NT vertinimo ataskaitos derinamos su savivaldybėmis, visuomene.

6. Nekilnojamasis turtas – Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje registruojamos patalpos, pastatai ir inžineriniai statiniai.

Komentaras

1. Pagal NTMĮ NT laikomi Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje registruojamos patalpos, pastatai ir inžineriniai statiniai.

NT registruojamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šio įstatymo 5 straipsnyje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos objektai yra Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme (toliau – NKTĮ) nurodytais būdais suformuoti nekilnojamieji daiktai.

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 registro informacinėje sistemoje. Kaip nustatoma neįregistruoto NT mokestinė vertė žr. NTMĮ 9 str. 3 dalies komentaro 5 punkte.

2. NTKĮ 5 str. 2 dalyje nustatyta, kad atskirais nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos objektais negali būti: 1) patalpos (bendrojo naudojimo patalpos, kambariai butuose ir pan.), kurių negalima suformuoti kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus; 2) statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai, kuriais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, pagal savo savybes nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Kadangi tokie NT objektai negali būti laikomi atskirais NT objektais, t. y. nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, tai jie nėra apmokestinami NTM atskirai nuo pagrindinio NT objekto. NTM už priklausinius bei bendro naudojimo patalpas pradėdamas 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 registro informacinėje sistemoje. Pagal Statybos įstatymo 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, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

Atkreiptinas dėmesys, jog Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje gali būti įregistruotų kilnojamųjų daiktų, kurie iki teisinio reglamentavimo pakeitimų nebuvo priskirti kilnojamiesiems daiktams. Pavyzdžiui pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 dalį elektros energijos persiuntimui skirtos žemosios ir vidutinės įtampos elektros oro linijos, oro kabelių linijos, požeminių ir povandeninių kabelių linijos ir jų technologiniai priklausiniai, įskaitant transformatorines ir transformatorių pastotes ir jose įrengtus įrenginius, požeminių kabelių kanalus, linijas laikančias atramas ir kitus technologinius priklausinius, taip pat vartotojo elektros įrenginiai, laikomi kilnojamaisiais daiktais, išskyrus elektros energetikos objektus, kurie pagal Statybos įstatymą laikytini pastatais. Pagal Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymo 42 str. 4 dalį ryšių linijos, kabeliai, ryšių kabelių kanalų sistemos yra laikomi kilnojamaisiais daiktais. Pagal Lietuvos Respublikos gamtinių dujų įstatymo 13¹ str. 2 dalį mažo ir vidutinio slėgio dujotiekiai yra laikomi kilnojamaisiais daiktais. Šiuose teisės aktuose nurodyti objektai nėra laikytini NTM objektais ir neapmokestinami NTM.

7. 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 lyginamuoju ar pajamų metodu, atliekant masinį NT vertinimą, arba išlaidų (kaštų) metodu.

8. Pagrindinis gyvenamasis būstas – gyvenamasis pastatas (patalpos), kuriame (kuriose) nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną, ir tuo pačiu adresu registruoti pagalbinio ūkio paskirties pastatai (patalpos), inžineriniai statiniai, susiję su gyvenamuoju pastatu (patalpomis) bendra ūkine paskirtimi ir skirti tik nuolatiniais gyvenamojo pastato (patalpų) poreikiams tenkinti. Kai fiziniam asmeniui savivaldybės teritorijoje, kurioje yra jo

deklaruota gyvenamoji vieta, nuosavybės teise nepriklauso gyvenamasis pastatas (patalpos) ar toks gyvenamasis pastatas (patalpos) nėra išigijamas (-os), šio įstatymo taikymo tikslais pagrindiniu gyvenamuoju būstu gali būti laikomas mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatas (patalpos), kuriame (-iose) šio nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną.

Komentaras

Sąvoka pagrindinis gyvenamasis būstas naudojama nustatant jo neapmokestinamąjį dydį bei NTM tarifą.

Pagrindiniu gyvenamuoju būstu laikomas gyvenamasis pastatas (patalpos), kuriame (kuriose) nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną.

Jeigu fiziniam asmeniui savivaldybės teritorijoje, kurioje yra jo deklaruota gyvenamoji vieta, nuosavybės teise nepriklauso gyvenamasis pastatas (patalpos) ar toks gyvenamasis pastatas (patalpos) nėra išigijamas (-os), šio įstatymo taikymo tikslais pagrindiniu gyvenamuoju būstu gali būti laikomas mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatas (patalpos), kuriame (-iose) šio nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną.

Prie pagrindinio gyvenamojo būsto gali būti priskiriami pagalbinio ūkio paskirties pastatai (patalpos), inžineriniai statiniai, kurie turi atitikti šias sąlygas:

- 1) būti registruoti tuo pačiu adresu kaip gyvenamasis pastatas (patalpos) arba mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatas (patalpos), jeigu jos gali būti laikytinos pagrindiniu gyvenamuoju būstu, ir;
- 2) yra susiję su gyvenamuoju pastatu (patalpomis) bendra ūkine paskirtimi, ir;
- 3) skirti tik nuolatiniais gyvenamojo pastato (patalpų) poreikiams tenkinti.

Pavyzdžiai

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso butas (gyvenamosios paskirties patalpos), kuriame kovo 13 d. deklaravo gyvenamąją vietą. Šis fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančias butas, pagrindiniu gyvenamuoju būstu bus laikomas tik nuo kovo mėn.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso butas (gyvenamosios paskirties patalpos), kuriame jis nėra deklaravęs savo gyvenamosios vietos, bet jo giminaitis šiame NT deklaravo savo gyvenamąją vietą. Šis fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančias butas nebus laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu, nes šio NT savininkas nėra deklaravęs savo gyvenamosios vietos tame bute.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso viešbučių paskirties patalpos, kuriose jis yra deklaravęs savo gyvenamąją vietą. Šis NT nebus laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu, nes neatitinka NTMĮ 2 str. 8 dalyje nurodytų paskirčių, kurios gali būti priskiriamos pagrindiniam gyvenamajam būstui.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso tik mėgėjų sodų paskirties statinys, kuriame deklaruota jo gyvenamoji vieta sausio 1 d. Šis fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančias statinys gali būti laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu nuo sausio mėn.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso namas (gyvenamosios paskirties statinys) bei butas (gyvenamosios paskirties patalpos). Fizinis asmuo gyvenamąją vietą yra deklaravęs name, todėl šis statinys bus laikomas gyventojo pagrindiniu gyvenamuoju būstu.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso butas (gyvenamosios paskirties patalpos), kuriame deklaruota jo gyvenamoji vieta, ir sandėliukas, kurio paskirtis yra pagalbinio ūkio patalpos. Šios patalpos (butas ir sandėliukas) registruotos tuo pačiu adresu Gatvė g. Nr. 1. Sandėliukas yra susijęs su butu bendra ūkine paskirtimi ir skirtas naudoti tik nuolatiniais buto poreikiams tenkinti (saugoti namų apyvokos, asmeninius ir pan. daiktus). Butas ir sandėliukas bus laikytini pagrindiniu gyvenamuoju būstu.

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso namas (gyvenamosios paskirties statinys), kuriame deklaruota jo gyvenamoji vieta, ir garažų paskirties statinys. Pagrindiniu gyvenamuoju būstu bus laikomas

tik namas. Garažas nebus priskirtinas prie pagrindinio gyvenamojo būsto, nes jo paskirtis neatitinka nurodytų NTMI 2 straipsnio 8 dalyje paskirčių.

9. Švietimo darbas – švietimo teikėjų vykdoma veikla, kaip tai suprantama pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymą.

Komentaras

Ši sąvoka naudojama nustatant NTM lengvatas.

Pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymo 2 straipsnio 34 dalį, švietimo teikėjas – 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. Nekilnojamojo turto vertintojas – nekilnojamąjį turtą vertinanti įmonė, tvarkanti Nekilnojamojo turto kadastro informacinę sistemą ir Nekilnojamojo turto registro informacinę sistemą.

Komentaras

NT vertina ir jo mokestinę vertę masiniu būdu, ar išlaidų (kaštų) metodu nustato ir individualiu vertinimu nustatytas NT vertes mokestinėmis vertėmis nustatyta tvarka pripažįsta Nekilnojamojo turto kadastro informacinę sistemą ir Nekilnojamojo turto registro informacinę sistemą 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 Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“, 3 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 ir Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme. Šiame įstatyme nurodyta nekilnojamojo turto paskirtis atitinka nekilnojamojo turto pagrindinę paskirtį, nustatytą statybą reglamentuojančiuose teisės aktuose.

Komentaras

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

NTMI nurodyta NT paskirtis atitinka Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“, 1 – 3 prieduose bei statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose nurodytą paskirtį.

Registruojant statinį Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, 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.

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 komentara).

2. Mokestį už įsigyjamą nekilnojamąjį turtą moka šį turtą įsigijantis fizinis ar juridinis asmuo, jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje.

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 komentara) moka ne faktinis šio turto savininkas, o jį įsigijantis asmuo. NTM už įsigyjamą NT įsigijantis 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 Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, t. y., Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje turi būti įregistruota sandorį patvirtinanti sutartis.

1 pavyzdys.

Įmonė A iš lizingo bendrovės pagal finansinės nuomos sutartį (kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas) 2024 m. vasario mėnesį perėmė valdyti ir naudotis lizingo bendrovei nuosavybės teise priklausančią sandėlį. Sutartis apie sandorį viešajame valstybės registre buvo užregistruota 2024 m. balandžio mėnesį.

Tokiu atveju, NTM už sandėlį iki 2024 m. vasario mėnesio (imtinai) turi mokėti lizingo bendrovė, kuriai nuosavybės teise priklauso statinys. Nepaisant to, kad sutartis valstybės registre užregistruota tik 2024 m. balandžio mėnesį, nuo 2024 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 registro informacinėje sistemoje, 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 įsigyjančiam fiziniam asmeniui. Garažo paskirties NT, nuosavybės teise priklausančias ar įsigyjamas fizinio asmens, yra NTM mokesčio objektas ir apmokestinamas NTM.

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 įsigyjamas 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, įsigyjamas 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“ 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 prievolės vykdomas ir teises įgyvendinantis asmuo (mokesčio mokėtojas) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.

Komentaras

Kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, nekilnojamojo turto savininkams šio įstatymo nustatytas prievolės vykdomas ir teises įgyvendinantis asmuo (mokesčio mokėtojas) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė, t. y. nekilnojamojo turto mokesčių moka bei nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją pateikia kolektyvinio investavimo subjektą (jei jis neturi juridinio asmens statuso) valdanti įmonė.

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, alternatyvusis 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).

4 straipsnis. Mokesčio objektas

1. Mokesčio objektas yra Lietuvos Respublikoje esantis nekilnojamasis turtas, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nustatytas išimtis.

Komentaras

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

2. Mokesčio objektas nėra:

1) nebaigtas statyti ir faktiškai nenaudojamas nekilnojamasis turtas, kai:

a) nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję ne daugiau kaip 10 metų ir

b) per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos statybos metu pasikeitę kadastro duomenys yra patikslinti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje;

Komentaras

NT mokesčio objektu nėra laikomas nebaigtas statyti ir faktiškai nenaudojamas NT, kai nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję ne daugiau kaip 10 metų ir per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos statybos metu pasikeitę kadastro duomenys yra patikslinti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje. Iš esmės, šiame punkte nurodytas NT nėra laikomas NTM objektu (ir todėl neapmokestinamas NTM), jei jis atitinka šiuos visus kriterijus: 1) statinio statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas arba atnaujinimas nėra baigtas ir 2) statinys faktiškai yra nenaudojamas ir 3) nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję ne daugiau kaip 10 metų ir 4) per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos statybos metu pasikeitę kadastro duomenys yra patikslinti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje.

Naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, kapitalinis remontas ar statinio atnaujinimas pripažįstami užbaigtais Statybos įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka (pvz., patvirtinamas statybos užbaigimo aktas arba pateikiama deklaracija apie statybos užbaigimą). Kol statiniai yra statomi, rekonstruojami, kapitališkai remontuojami ar atnaujinami ir tenkinami aukščiau minėti kriterijai, NTM už juos neturi būti mokamas. Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio ir yra tenkinami aukščiau minėti kriterijai, tai už šią NT dalį NTM nėra mokamas, o už likusią statinio dalį NTM 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 27 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.

Jeigu nuo statybą leidžiančio dokumento, išduoto pagal Statybos įstatymo 27 straipsnį, yra praėję daugiau nei 10 metų, tai už tokį statinį turi būti mokamas NTM NTMĮ nustatyta tvarka. NTM turi būti pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį suėjo 10 metų terminas.

NTM apmokestinamas ir toks NT, jeigu per 5 metus, nuo nebaigto statyti NT įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos, statybos metu nebuvo pakeisti ar patikslinti kadastro duomenys Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje.

Pavyzdys

Tarkime, NTM mokėtojas 2024 metų lapkričio mėnesį išsiima statybos leidimą visos dviejų aukštų parduotuvės rekonstrukcijai. Šio statinio antrojo aukšto rekonstrukcija pradedama 2025 metų sausio mėnesį, o pirmajame parduotuvės aukšte yra tęsiama įprasta veikla. Baigus antrojo aukšto rekonstrukciją 2026 metų sausio mėnesį, antrojo aukšto $\frac{3}{4}$ patalpų įrengiamos ir išnuomojamos administracinės patalpos, o $\frac{1}{4}$ patalpų, 2026 metų sausio mėnesį pradėjus pirmojo aukšto rekonstrukciją, panaudojama sandėliuoti pirmojo aukšto parduotuvės baldus.

Tarkime, pirmojo aukšto rekonstrukcija baigiama 2027 metų sausio mėnesį ir nuo 2027 metų sausio 20 dienos jame tęsiama iki rekonstrukcijos vykdyta prekybinė veikla. Statybos užbaigimas Statybos įstatymo nustatyta tvarka patvirtinamas tik užbaigus abiejų pastato aukštų rekonstrukciją 2027 metų kovo 15 dieną.

Kadangi 2024 metais rekonstrukcija nebuvo pradėta, tai 2024 metais NTM mokamas už visą pastatą. 2025 metais NTM už rekonstruojamą antrąjį pastato aukštą mokėti nereikia, NTM turi būti mokamas tik už pastato pirmąjį aukštą, kuris toliau naudojamas veikloje.

2026 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 2027 metų sausio 20 dieną pradedamas naudoti pirmasis pastato aukštas, tai nuo 2027 metų sausio mėnesio NTM turi būti pradedamas mokėti ir už pastato pirmąjį aukštą, t. y. nuo 2027 metų sausio mėnesio NTM mokamas už visą pastatą.

2013 m. vasario mėn. naujo NT statybai buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas. NT statyba nebuvo užbaigta iki 2023 m. vasario mėn., t. y. per 10 metų laikotarpį. Todėl NTM už šį turtą turi būti pradedamas skaičiuoti nuo 2023 m. kovo mėn.

2) nekilnojamas turtas, sukurtas ar įgytas valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis nekilnojamas 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, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis nekilnojamas turtas naudojamas pagal toje sutartyje nustatytą paskirtį. Pagal Lietuvos Respublikos investicijų įstatymą valdžios ir privataus subjektų partnerystė yra viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdas, kai valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nustatytais sąlygomis privatus subjektas vykdo valdžios subjekto funkcijoms priskirtas veiklas ir investuoja į šioms veikloms vykdyti reikalingą valstybės, savivaldybės ar jų kontroliuojamo juridinio asmens turtą, prisiimdamas visą arba didžiąją dalį su tokiomis veiklomis susijusios rizikos ir gaudamas už veiklų vykdymą atlygį, mokamą valdžios subjekto.

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 yra nuo 0,5 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės, išskyrus šio straipsnio 5 – 7 dalyje nustatytus atvejus.

Komentaras

NTM tarifą ribose nuo 0,5 procento iki 3 procentų NT mokestinės vertės nustato savivaldybės, išskyrus NTM 6 straipsnio 5 – 7 dalyse nustatytus atvejus. Šis nekilnojamojo turto mokesčio tarifo intervalas taikomas apskaičiuojant 2026 ir vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokestį.

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

2. Savivaldybės taryba, siekdama, kad nustatytas naujas konkretus mokesčio tarifas galėtų 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 4 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 masinio nekilnojamojo turto vertinimo metu nustatytą vertę, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokestinį laikotarpį galioja paskutiniai nustatyti konkretūs mokesčio tarifai, o jeigu savivaldybės taryba kito mokestinio laikotarpio konkrečius mokesčio tarifus nustato arba pakeičia po šioje dalyje nurodytų terminų, nustatyti arba pakeisti konkretūs mokesčio tarifai savivaldybės teritorijoje taikomi dar kitą mokestinį laikotarpį po ateinančio mokestinio laikotarpio.

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.

Jeigu 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 tokiam nekilnojamajam turtui 2021 metų mokestiniu laikotarpiu bus taikomas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.

Savivaldybės tarybai iki šioje 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.

3. Savivaldybės taryba šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka turi teisę nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų:

- 1) nekilnojamojo turto paskirtį;**
- 2) nekilnojamojo turto naudojimą;**
- 3) nekilnojamojo turto teisinį statusą;**
- 4) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;**
- 5) nekilnojamojo turto technines savybes, įskaitant energinį naudingumą;**
- 6) mokesčio mokėtojų kategorijas, juridinio asmens teisinę formą, dydį, darbuotojų skaičių ar apyvartą arba fizinio asmens ekonominę, socialinę padėtį;**
- 7) nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą, pagal teritorijos teisinį statusą (ar statiniui eksploatuoti suformuotas žemės sklypas ar ne) arba pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą prioritetą.**

Komentaras

Savivaldybių tarybos, laikantis šio NTM tarifų intervalo bei terminų, 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),
- teisinį statusą (pavyzdžiui, priskirtas nekilnojamosioms kultūros vertybėms, architektūros paminklams ir pan.),
- jo mokestinę vertę (pavyzdžiui, nustatyti kelis skirtingus NTM tarifus pagal mokestinės vertės dydžius),
- jo technines savybes, įskaitant energinį naudingumą (pavyzdžiui, griūvantis NT, NT deformacija, defektus, energinį naudingumą ir pan.),
- mokesčio mokėtojų kategorijas, juridinio asmens teisinę formą, dydį, darbuotojų skaičių ar apyvartą arba fizinio asmens ekonominę, socialinę padėtį,
- nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą, pagal teritorijos teisinį statusą (ar statiniui eksploatuoti suformuotas žemės sklypas ar ne) arba pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą prioritetą.

Komentuojamo straipsnio 3 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 neturintiu įtakos 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 3 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.

4. Savivaldybės taryba nustato pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamąjį dydį (dydžius) (toliau – neapmokestinamasis dydis), ne mažesnę (ne mažesnius) negu 450 000 eurų, *mutatis mutandis* šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, atsižvelgdama į vieną arba abu kriterijus:

- 1) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;**
- 2) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.**

Komentaras

Savivaldybių tarybos, vadovaudamosi NTMĮ 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, nustato pagrindinio gyvenamojo būsto neapmokestinamąjį dydį, kuris negali būti mažesnis nei 450 000 eurų NT mokestinės vertės, atsižvelgdama į vieną arba abu šiuos kriterijus:

- 1) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;
- 2) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.

Šioje dalyje yra nustatytas baigtinis sąrašas kriterijų pagal kuriuos gali būti diferencijuojamas pagrindinio gyvenamojo būsto neapmokestinamasis dydis bei diferencijuojami NTM tarifai (pagrindiniam gyvenamajam būstui) savivaldybių sprendimuose. Šių kriterijų neatitinkantis savivaldybės tarybos sprendimas ar jo dalis laikytinas neturinčiu įtakos mokesčių mokėtojų teisių ir pareigų, ta apimtimi, kuria NTM neapmokestinamąjį dydį ar 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 4 dalyje išvardintų kriterijų.

Paminėtina, jeigu savivaldybės taryba iki 2025 m. gruodžio 1 d. nenustato pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamojo dydžio, 2026 metais savivaldybės tarybos nustatytas mokesčio tarifas (tarifai) jos teritorijoje taikomas pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai, viršijančiai 450 000 eurų.

5. Savivaldybės taryba pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai, viršijančiai neapmokestinamąjį dydį, nustato konkretų mokesčio tarifą (tarifus) nuo 0,1 iki 1 procento pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės, atsižvelgdama į šio straipsnio 4 dalyje nustatytus kriterijus, *mutatis mutandis* šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.

Komentaras

Savivaldybės taryba, vadovaudamasi NTMĮ 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka bei kriterijais nustatytais šio straipsnio 4 dalyje, pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai, viršijančiai neapmokestinamąjį dydį, nustato konkretų NTM tarifą (tarifus) nuo 0,1 iki 1 procento.

Savivaldybės taryba NTM tarifus, taikytinus pagrindiniam gyvenamajam būstui, nustato atsižvelgdama į vieną arba abu kriterijus:

- 1) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;
- 2) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.

Paminėtina, jeigu savivaldybės taryba iki 2025 m. gruodžio 1 d. nenustato mokesčio tarifo (tarifų), 2026 metais jos teritorijoje galioja 0,1 procento mokesčio tarifas neapmokestinamąjį dydį viršijančiai pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinei vertei.

6. Fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų išigyjamų, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, vienbučių, dvibučių, daugiabučių, įvairių socialinių grupių, gyvenamųjų (butų), mėgėjų sodų, garažų, gyvūnams auginti, žemės ūkio produkcijai tvarkyti, augalams auginti, pagalbinių ūkio, mokslo, religinių, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatų (patalpų) ir inžinerinių statinių (įskaitant žuvininkystės statinius) bendros mokestinės vertės daliai:

- 1) neviršijančiai 50 000 eurų, taikomas 0 procentų mokesčio tarifas;
- 2) viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000 eurų, taikomas 0,2 procento mokesčio tarifas;
- 3) viršijančiai 200 000 eurų, tačiau neviršijančiai 400 000 eurų, taikomas 0,4 procento mokesčio tarifas;
- 4) viršijančiai 400 000 eurų, tačiau neviršijančiai 600 000 eurų, taikomas 0,6 procento mokesčio tarifas;
- 5) viršijančiai 600 000 eurų, tačiau neviršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 0,8 procento mokesčio tarifas;
- 6) viršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas.

Komentaras

Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančių ar jo išigyjamų, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, vienbučių, dvibučių, daugiabučių, įvairių socialinių grupių, gyvenamųjų (butų), mėgėjų sodų, garažų, gyvūnams auginti, žemės ūkio produkcijai tvarkyti, augalams auginti, pagalbinių ūkio, mokslo, religinių, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatų (patalpų) ir inžinerinių statinių (įskaitant žuvininkystės statinius) bendros mokestinės vertės daliai:

- 1) neviršijančiai 50 000 eurų, taikomas 0 procentų mokesčio tarifas;
- 2) viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000 eurų, taikomas 0,2 procento mokesčio tarifas;
- 3) viršijančiai 200 000 eurų, tačiau neviršijančiai 400 000 eurų, taikomas 0,4 procento mokesčio tarifas;

- 4) viršijančiai 400 000 eurų, tačiau neviršijančiai 600 000 eurų, taikomas 0,6 procento mokesčio tarifas;
- 5) viršijančiai 600 000 eurų, tačiau neviršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 0,8 procento mokesčio tarifas;
- 6) viršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas.

Šie NTMĮ 6 straipsnio 6 dalyje nustatyti NTM tarifai nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos.

Pavyzdžiai

1. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 200 000 eurų, bei garažas, kurio mokestinė vertė 40 000 eurų. Šiame name fizinis asmuo nėra deklaravęs savo gyvenamosios vietos. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančio NT vertės yra sudedamos (200 000 + 40 000 = 240 000) ir taip taikomi NTM tarifai:

- 1) nuo 0 iki 50 000 eurų NT bendrai mokestinei vertei taikomas 0 proc. NTM tarifas;
- 2) nuo 50 000 iki 200 000 eurų (t. y. 150 000 eurų NT mokestinės vertės daliai) NT bendrai mokestinei vertei taikomas 0,2 proc. NTM tarifas;
- 3) nuo 200 000 iki 400 000 eurų (t. y. 40 000 eurų NT mokestinės vertės sumai) NT bendrai mokestinei vertei taikomas 0,4 proc. NTM tarifas.

2. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso du gyvenamosios paskirties butai X, kuriame deklaravo savo gyvenamąją vietą, ir Y, kurio mokestinė vertė 140 000 eurų. Kadangi butas X yra laikytinas pagrindiniu gyvenamuoju būstu, tai NTMĮ 6 straipsnio 6 dalyje nustatyti NTM tarifai taikomi tik Y busto mokestiniai vertei, t. y.,:

- 1) nuo 0 iki 50 000 eurų NT mokestinei vertei taikomas 0 proc. NTM tarifas;
- 2) nuo 50 000 iki 200 000 eurų (t. y. 90 000 (140 000 – 50 000) eurų NT mokestinės vertės sumai) NT mokestinei vertei taikomas 0,2 proc. NTM tarifas.

3. Sutuoktiniams bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso gyvenamosios patalpos, kurių mokestinė vertė – 120 000 eurų. Šiose patalpose nei vienas iš sutuoktinių nėra deklaravęs savo gyvenamosios vietos. Kadangi patalpos sutuoktiniams priklauso bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise, tai laikoma, jog kiekvienam sutuoktiniui priklauso 1 / 2 patalpos dalis ir atitinkamai NT mokestinė vertė dalinama jiems lygiomis dalimis., t. y. po 60 000 eurų.

Kiekvieno sutuoktinio atžvilgiu NT mokestinės vertės daliai (t. y. 60 000 eurų) bus taikomi tokie NTM tarifai:

- 1) nuo 0 iki 50 000 eurų NT bendrai mokestinei vertei taikomas 0 proc. NTM tarifas;
- 2) nuo 50 000 iki 200 000 (t. y. 10 000 eurų NT mokestinės vertės daliai) NT mokestinei vertei taikomas 0,2 proc. NTM tarifas.

7. Savivaldybės taryba apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus, nustato konkretų mokesčio tarifą (tarifus) nuo 1 iki 5 procentų šio turto mokestinės vertės *mutatis mutandis* šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Savivaldybės teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, atsižvelgdama į statinių priežiūrą atliekančių subjektų teikimą, kuriame nurodomos statinių priežiūrą atliekančio subjekto nustatytos šio įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės, sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba.

Komentaras

Savivaldybių tarybos, vadovaudamosi NMTĮ 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, apleistam ar neprižiūrimam NT gali nustatyti NTM tarifą nuo 1 iki 5 proc.

Savivaldybių tarybų nustatyti apleisto ar neprižiūrimo NT NTM tarifai netaikomi NT, kuris apmokestinamas taikant NTMĮ 6 straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus.

Savivaldybės teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, atsižvelgdama į statinių priežiūrą atliekančių subjektų teikimą, kuriame nurodomos statinių priežiūrą atliekančio subjekto nustatytos šio įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės, sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba.

8. Papildomas 0,2 procento mokesčio tarifas taikomas nekilnojamojo turto, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus, mokesčiai vertei.

Komentaras

NT, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus, mokesčiai vertė apmokestinama papildomu tiksliniu 0,2 procento tarifu. Tai reiškia, jog papildomas 0,2 proc. NTM tarifas taikomas visam NT, kuris nuosavybės teise priklauso ar yra įsigyjamas fizinio ar juridinio asmens, išskyrus tokį NT, kuris apmokestinamas taikant NTMI 6 straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus NTM tarifus.

7 straipsnis. Mokesčio lengvatos

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

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, (toliau – pajamoms iš žemės ūkio veiklos) gauti (uždirbti);

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiam 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 (toliau – GPMĮ) 2 str. 33 dalyje.

Būtinai reikalaujama norint pritaikyti NTMI 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.

Sprendžiant klausimą dėl lengvatos taikymo, vienas iš kriterijų galėtų būti aplinkybė, jog šis NT yra deklaruotas kaip atitinkamos individualios veiklos turtas, t. y., fizinis asmuo yra pranešęs apie ilgalaikio turto ar jo dalies naudojimą individualioje veikloje.

3) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), kuris iki žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos buvo naudotas pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti), 5 metus nuo žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos;

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigijamas NT (ar jo dalis), kuris iki žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos buvo naudotas pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti), 5 metus nuo žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos.

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigijamas 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).

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

Komentaras

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

6) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens, turinčio meno kūrėjo statusą pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjų ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai.

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui, turinčiam meno kūrėjo statusą, nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigijamas NT (arba jo dalis), jeigu šį NT fizinis asmuo naudoja kaip kūrybines dirbtuves (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.

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 įsigijamam 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.

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, 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.

3) laisvųjų ekonominių zonų įmonių, kaip jos apibrėžiamos Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme, nekilnojamasis turtas, esantis laisvojoje ekonominėje zonoje;

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.

Pagal Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo 7 str. 1 dalį laisvosios ekonominės zonos įmonė yra Lietuvos Respublikos teisės aktų, reguliuojančių juridinių asmenų registravimą, nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo (ūkio subjektas), kuriam zonos valdymo bendrovė išdavė leidimą vykdyti veiklą toje zonoje ir kuriam taikomos šiame įstatyme nustatytos veiklos sąlygos ir valstybės garantijos jo veiklai zonoje.

Pavyzdžiai

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.

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 2025 m. lapkričio mėn. teisme iškelta ir nagrinėjama juridinio asmens bankroto byla. 2026 m. liepos 13 d. teismas priėmė nutartį likviduoti juridinį asmenį dėl bankroto. Ši teismo nutartis įsigaliojo 2026 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 priklausančios NT neapmokestinamas nuo 2026 m. liepos mėn., nes pagal NTMĮ 7 straipsnio 3 dalį, įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradeda taikyti nuo to mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą.

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 priklausančias 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 Lietuvos Respublikos religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymą, priklausančias ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT (arba jo dalis) neapmokestinamas NTM, **jei naudojamas tik nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai.**

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims priklausančias 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 mokesčių neapmokestinamų aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamo nekilnojamojo turto ir bendros paskirties objektų sąrašo patvirtinimo“.

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

Komentaras

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

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

Komentaras

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

9) juridinių asmenų, kurių daugiau kaip 50 procentų pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, įskaitant kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamas už parduotus

įsigytus 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 įsigytus 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 įsigytus 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 įsigytus 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 įsigytus iš savo narių jų pagamintus žemės ūkio produktus gauti (uždirbti), bet kitai veiklai, NT ar jo dalis yra apmokestinamas NTM.

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.

10) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), kuris iki žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos buvo naudotas pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti), 5 metus nuo žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos;

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigijamas bei šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis) NT (ar jo dalis), kuris iki žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos buvo naudotas pajamoms iš žemės ūkio veiklos gauti (uždirbti), 5 metus nuo žemės ūkio veiklos nutraukimo dienos.

11) 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 ir sodininkų bendrijoms (sąvoka reglamentuota Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnis) (toliau - bendrijos) priklausantis 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 NTMĮ nustatyta tvarka.

12) 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, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos fondų įstatymą, priklausantis 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 NTMĮ nustatyta tvarka.

13) mokslo ir studijų institucijų, nurodytų Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, nekilnojamas 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, priklausantis ar šių institucijų iš fizinių asmenų perimtas NT.

14) švietimo įstaigų, nurodytų Švietimo įstatyme, nekilnojamas turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme 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) priklausantis ar šių įstaigų iš fizinių asmenų perimtas NT.

15) socialines paslaugas teikiančių įstaigų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą, nekilnojamas turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas socialines paslaugas teikiančioms įstaigoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą priklausantis ar šių įstaigų iš fizinių asmenų perimtas NT.

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas profesinėms sąjungoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos profesinių sąjungų įstatymą, 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.

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą (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.

18) Lietuvos banko nekilnojamas turtas;

Komentaras

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

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

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, priklausantis ar šio asmens iš fizinių asmenų perimtas NT.

20) 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 – *SPII*) 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 ir 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 *SPII* 2 straipsnio 6 dalyje.

2. Šiame punkte nustatyta NTM lengvata pradedama 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 *SPII* 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 nustojamos teikti 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 priklausančios 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.

3. Mokesčio lengvatos taikomos šia tvarka:

1) įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradama taikyti nuo mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą, pirmos dienos;

Komentaras

Įgijus teisę į lengvatas, nurodytas šio straipsnio 1 ir 2 dalyse, šios lengvatos pradamos taikyti nuo mėnesio, kurį jos įgyjamos, pirmos dienos. Todėl NTM nebemokamas nuo mėnesio, kurį NT pradamas naudoti, pvz., švietimo darbe, žemės ūkio veikloje, ar kitose veiklose, srityse, kurioms taikomos šiame straipsnyje nurodytos lengvatos.

1 pavyzdys

Bankrutuojanti įmonė teismo sprendimu (neteisminio proceso atveju – kreditorių susirinkimo nutarimu) 2025 m. balandžio 25 d. pripažinta likviduojama dėl bankroto. 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, pirmos dienos.

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, pirmos dienos. Todėl NTM turi būti pradamas mokėti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį NT buvo nebenaudojamas pvz., švietimo darbe ar kitose veiklose, kurioms buvo taikomos šiame straipsnyje nurodytos lengvatos.

1 pavyzdys

UAB vykdė sveikatos priežiūros veiklą. 2025 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, pirmos dienos, t. y. nuo kovo mėnesio.

4. Savivaldybių tarybos turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti mokestį 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.

5. Mokestis, neviršijantis 5 eurų, nemokamas.

Komentaras

Jeigu NTM suma neviršija 5 eurų, tai jos mokėti nereikia

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 Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus masinio vertinimo dokumentus;

Komentaras

Nekilnojamojo turto, nurodyto NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose (administracinių, maitinimo, bendro gyvenimo namų, vienbučių, dvibučių, mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio paskirties ir kt. NT nurodyti NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose), mokestinė vertė yra šio turto vidutinė rinkos vertė (plačiau žr. NTMĮ 2 str. 7 dalies komentarą), nustatyta pagal vėliausius nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus.

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

Komentaras

Nekilnojamojo turto, nurodyto NTMĮ 9 str. 2 d. 3, 4 ir 5 punktuose (inžineriniai statiniai, gamybos, pramonės pastatai ir patalpos ir kt. NT nenurodyto NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose), mokestinė vertė yra šio turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu (plačiau žr. NTMĮ 9 str. 2 d. 3, 4 ir 5 punktų komentarą) ne anksčiau kaip prieš 3 metus.

2. Nekilnojamojo turto mokestine verte gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė, nustatyta atlikus individualųjį nekilnojamojo turto vertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu:

1) individualusis nekilnojamojo turto vertinimas buvo atliktas taikant šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytus nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodus;

2) turto vertintojo nustatyta (patvirtinta) nekilnojamojo turto mokestinė vertė daugiau kaip 20 procentų skiriasi nuo šio nekilnojamojo turto vertės, nustatytos atlikus individualųjį nekilnojamojo turto vertinimą, ir

3) individualiojo nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita atitinka Vyriausybės nustatytus reikalavimus.

Komentaras

Tiek masiniu vertinimo būdu, tiek išlaidų (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“ nuostatomis.

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

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

2) NT mokestinė vertė – nustatyta atliekant masinį NT vertinimą ar nustatyta išlaidų (kaštų) metodu), skiriasi nuo NT mokestinės 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 turto vertintojui (VĮ Registrų 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. Pažymėtina, jog prašymų pateikimo tvarką bei detalesni reikalavimai prašymui nurodyti Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių mokėtojų prašymų nagrinėjimo komisijos darbo reglamente, patvirtintame Registrų centro direktoriaus 2024 m. kovo 28 d. įsakymu Nr. VE-176 (1.3 E) „Dėl Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių mokėtojų prašymų nagrinėjimo komisijos darbo reglamento patvirtinimo“.

Pavyzdys

2026 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 2026 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 2026 metų iki kito masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas 2029 metais, arba iki kito šio NT individualaus vertinimo patvirtinimo, arba iki NT kadastro rodiklių, turinčių įtakos šio NT mokestinei vertei, pasikeitimo.

3. Mokesčio mokėtojo (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininko) prašymas nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus individualų nekilnojamojo turto vertinimą, kartu su šio nekilnojamojo turto individualiojo vertinimo ataskaita (toliau – prašymas) pateikiamas turto vertintojui ir nagrinėjamas šio įstatymo 10 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Jeigu prašymas tenkinamas, individualiojo nekilnojamojo turto vertinimo metu nustatyta vertė šio nekilnojamojo turto mokestine verte laikoma nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios tol, kol turto vertintojas šio įstatymo ir Vyriausybės nustatyta tvarka nustato (patvirtina) naują šio turto mokestinę vertę, o šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3, 4 ir 5 punktuose nurodyto turto atvejais – ne ilgiau negu šio įstatymo 9 straipsnio 4 dalyje nurodytą laikotarpį.

Komentaras

Prašymas gali būti teikiamas kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios (kasmet iki kovo 31 dienos) ir yra nagrinėjamas NTMĮ 10 str. 2 dalyje nustatyta tvarka (plačiau žr. NTMĮ 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) lyginamuoju arba pajamų 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) išlaidų (kaštų) metodu vertinamo NT – iki kito šio NT vertinimo, bet ne ilgiau kaip 3 metus; 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) administracinių, maitinimo, paslaugų, specialiųjų paslaugų, prekybos, viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties pastatai (patalpos), išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą, – lyginamuoju arba pajamų metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Masinio nekilnojamojo turto vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas;

Komentaras

Administracinių, maitinimo, paslaugų, specialiųjų paslaugų, prekybos, viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties pastatai (patalpos), išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą, – lyginamuoju arba pajamų metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Šis NT gali būti vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodu, atliekant masinį NT vertinimą. Lyginamuoju arba pajamų metodų taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049.

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

2) vienbučių, dvibučių, daugiabučių, įvairių socialinių grupių, gyvenamosios (butų), mėgėjų sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarytų 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, išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą, – lyginamuoju metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą;

Komentaras

Tik lyginamuoju metodu, atliekant masinį NT vertinimą, yra naudojamas vertinant vienbučių, dvibučių, daugiabučių, įvairių socialinių grupių, gyvenamosios (butų), mėgėjų sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarytų 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 NT, išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą. Lyginamojo metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049.

3) nekilnojamasis turtas, nurodytas šios dalies 1 ir 2 punktuose, kai trūksta kadastro duomenų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti masiniu vertinimo būdu, – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka;

Komentaras

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) yra vertinamas NT, nurodytas NTMI 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose, kai trūksta kadastro duomenų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti masiniu vertinimo būdu. Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) šiame punkte nurodytas NT vertinamas, naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų

(statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir taikant vietovės pataisos koeficientą, įvertinantį NT buvimo vietos įtaką. Vietovės pataisos koeficientas – NT rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis NT verčių zonoje.

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049.

4) Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys inžineriniai statiniai, išskyrus kitos paskirties pogrupio inžinerinius statinius, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai, – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka;

Komentaras

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) yra vertinamas Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantis NT, Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys inžineriniai statiniai, išskyrus kitos paskirties pogrupio inžinerinius statinius, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai.

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) šiame punkte nurodytas NT vertinamas, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto išlaidų (statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049.

5) Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys kitos paskirties pogrupio inžineriniai statiniai, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai, ir kitas šios dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas nekilnojamasis turtas – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Komentaras

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) yra vertinamas Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys kitos paskirties pogrupio inžineriniai statiniai, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai, ir kitas šios dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas NT.

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) šiame punkte nurodytas NT vertinamas, taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama NT buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, NT atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnę vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo NT statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

3. Turto vertintojas nustato, tvirtina ir Teisės aktų registro informacinėje sistemoje bei savo interneto svetainėje paskelbia vietovės pataisos koeficientus pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę.

Komentaras

VĮ Registrų centras nustato, tvirtina ir Teisės aktų registro informacinėje sistemoje bei savo interneto svetainėje paskelbia vietovės pataisos koeficientus pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę.

4. Nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 3 metai.

Komentaras

1. NT vertinimas masiniu būdu. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytas NT, kurio mokestinė vertė yra nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu, atliekant masinį NT vertinimą.

NTMĮ nustatyta, kad NT vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 3 metai, t. y. NT vertinamas kas 3 metai arba dažniau nei kas 3 metai. Tokiu atveju, kai norima NT masinį vertinimą atlikti nesuėjus 3 metams, sprendimą dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo nesuėjus 3 metams priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) nustatyta NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3,4 ir 5 punktuose nurodyto NT vertė, skaičiuojant NTM, galioja ne ilgiau kaip 3 metus.

Nuo 2026-01-01 įsigaliojus NTMĮ, mokesčių mokėtojai, apskaičiuodami NTM to NT, kurio mokestinė vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, galėjo naudotis Nekilnojamojo turto registro išraše nurodyta NT mokestine verte, nustatyta iki 2026-01-01, jeigu ši mokestinė vertė buvo nustatyta ne anksčiau kaip prieš tris metus.

Pavyzdys

Nekilnojamojo turto registro išraše nurodyta, kad NT mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 2024 m. gegužės 12 d. Skaičiuoti NTM pagal šią vertę galima už 2025, 2026, 2027 metus. Mokestinės vertės, nustatytos 2024 m. gegužės 12 d., 3 metų taikymo laikotarpis baigėsi 2027 m. gegužės 12 d. Kadangi NTM mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai, todėl ši vertė gali būti taikoma apskaičiuojant NTM už visus 2027 metus. Skaičiuojant NTM nuo 2028 metų, turi būti nustatyta nauja NT mokestinė vertė.

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049, 30 punkte nustatyta, kad NT mokesčių mokėtojo prašymu ir lėšomis išlaidų (kaštų) metodu gali būti vertinamas dažniau nei kas 3 metus. Todėl NTM mokėtojai, turintys NT, kuris vertinamas išlaidų (kaštų) metodu, gali kreiptis į VĮ „Registrų centrą“ dėl naujos jų turimo NT vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) nustatymo ir nepasibaigus 3 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, kuri nauja mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta, sausio 1 dienos.

1 pavyzdys

Įmonei priklauso išlaidų (kaštų) metodu vertinamas NT, kurio mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 2024 metais. Mokesčių mokėtojas 2026 metais kreipėsi į turto vertintoją, kuris nustatė naują šio turto vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę). Pagal 2026 metais nustatytą vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę) NTM gali būti skaičiuojamas nuo 2027 m. sausio 1 dienos.

Tuo atveju, jei mokesčių mokėtojas turi kelias galiojančias, t. y. nustatytas ne anksčiau kaip prieš 3 metus, išlaidų (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 išlaidų (kaštų) metodu. Jo vidutinė rinkos vertė buvo nustatyta 2024 metų liepos mėnesį ir 2025 metų rugsėjo mėnesį. Skaičiuodama NTM už 2026 metus, Įmonė X naudojo 2025 m. rugsėjo mėnesį nustatytą vidutinę rinkos vertę.

Skaičiuojant NTM už 2027 metus, Įmonė X grįžti prie 2024 metais nustatytos vidutinės rinkos vertės negali, todėl NTM už 2027 metus turi skaičiuoti pagal 2025 metų rugsėjo mėnesį nustatytą mokestinę vertę.

Pažymėtina, kad, vertinant išlaidų (kaštų) metodu vertinamą NT, turto vertintojas (VĮ Registrų centras) mokesčių mokėtojiui išduoda nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašą arba pažymą, kuriuose nurodoma NT vidutinė rinkos vertė, kurią mokesčių mokėtojas gali deklaruoti kaip mokestinę. Tais atvejais, kai prašoma pateikti vidutinę rinkos vertę retrospektyviai, išduodama laisvos formos pažyma (raštas), kuriame nurodyta NT vidutinė rinkos vertė.

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1049, 32 punkte, įtvirtinta, kad išlaidų (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 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.

Naujai įregistruoto NT (įskaitant padalijamo, sujungiamo ir atidalijamo NT) mokestinės vertės nustatymas. NT mokestinė vertė turi būti nustatoma įregistravus naują tiek išlaidų (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 informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos duomenis jo įregistravimo momentu, naudojant vėliausius nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus.

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.

Pagal NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies nuostatas skirtingos paskirties NT vertinimui taikomi skirtingi vertinimo metodai (žr. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies komentarą). Todėl jeigu bus keičiama NT paskirtis ir keisis NT vertinimo metodai (NT turės būti vertinamas ne išlaidų (kaštų) metodu, o lyginamuoju arba pajamų metodu, 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 registro informacinėje sistemoje).

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 2024 m. spalio mėnesį. Todėl NTM už šį statinį pradedamas skaičiuoti nuo spalio mėnesio ir NTM skaičiuojamas pagal iki rekonstrukcijos pradžios buvusią mokestinę vertę.

2025 m. sausio mėnesį VĮ Registrų centras nustačius šio statinio naują mokestinę vertę mokestis turi būti skaičiuojamas pagal naują mokestinę vertę.

Neįregistruoto NT mokestinės vertės nustatymas. NTM pagal NTMĮ nuostatas turi būti mokamas ir už Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje neįregistruotą (neįrašytą) NT. Todėl jeigu NT savininkas ar NT įgyjantis asmuo turi NT, kuris neįregistruotas (neįrašytas) Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, tai jie taip pat privalo kreiptis į VĮ Registrų centras dėl savo NT mokestinės vertės nustatymo. Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje neįregistruoto (neįrašyto) NT, kuris pagal NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies nuostatas turėtų būti vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodu, 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 registro informacinėje sistemoje neįregistruoto išlaidų (kaštų) metodu vertinamo NT vidutinė rinkos vertė nustatoma pagal aktualius šio NT savininko (naudotojo) ar mokesčio administratoriaus pateiktus įvertinti būtinus kadastro duomenis. VĮ Registrų centras tokiu atveju išduoda ne Nekilnojamojo turto mokestinės vertės išrašą, o pažymą, kurioje nurodoma NT vidutinė rinkos vertė. Turto vertintojo (VĮ Registrų 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 – mokesčio mokėtojo rašytinis kreipimasis į turto vertintoją dėl neteisingų, netikslų, neišsamių Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytų nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos duomenų, turinčių įtakos mokestinei vertei, siekiant šiuos duomenis ištaisyti, (toliau – skundas) pateikiami turto vertintojui per 3 mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo. Šiuos skundus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per 2 mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komentaras

Skundai dėl turto vertintojo nustatytos NT mokestinės vertės – mokesčio mokėtojo rašytinis kreipimasis į turto vertintoją dėl neteisingų, netikslų, neišsamių Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytų NT kadastro informacinės sistemos duomenų, turinčių įtakos mokestinei vertei, siekiant šiuos duomenis ištaisyti, (toliau – skundas) pateikiami turto vertintojui per 3 mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo.

Skundą dėl turto vertintojo nustatytos NT mokestinės vertės turi teisę pateikti nekilnojamojo turto savininkas, o kai NT yra įsigyjamas - tą NT įsigyjantis asmuo. Skundą dėl fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančio ar įsigyjamo nekilnojamojo turto, kuris neterminuotai ar ilgesniam nei vieno mėnesio laikotarpiui yra perduotas juridiniam asmeniui, mokestinės vertės turi teisę pateikti ne tą turtą perėmęs naudoti juridinis asmuo, bet fizinis asmuo.

NTM mokėtojų skundai dėl nustatytos NT mokestinės vertės pateikiami turto vertintojui – VĮ Registrų centras per tris mėnesius nuo NT mokestinės vertės nustatymo (masinio vertinimo ar išlaidų (kaštų) būdu), pvz., skundai dėl NT, kuris vertinamas masinio vertinimo būdu, pateikiami turto vertintojui iki kovo mėnesio 31 dienos, tą mokestinį laikotarpį, kurį nustatoma NT mokestinė vertė. Kadangi turto, vertinamo išlaidų (kaštų) metodu, mokestinė vertė gali būti nustatoma dažniau nei kas 3 metai ir mokesčių mokėtojas į turto vertintoją dėl mokestinės vertės nustatymo gali kreiptis bet kuriuo momentu, kad ir, pavyzdžiui, metų viduryje, tai mokesčių mokėtojas skundą turto vertintojui gali pateikti ne iki kovo 31 dienos, bet per tris mėnesius nuo NT mokestinės vertės nustatymo momento. Pažymėtina, kad skundai dėl nustatytos NT mokestinės vertės turto vertintojui teikiami tik kartą iki kito NT vertinimo.

NT, išskyrus naujai sukurta NT, mokestinės vertės, apskaičiuotos masinio vertinimo būdu nustatymo data yra NT vertinimo masiniu būdu dokumentų įsigaliojimo data. Vertinamo masiniu būdu naujai susikurto

NT ar NT, kurio kadastrinių rodiklių pasikeitimas po rekonstrukcijos, kapitalinio remonto ar atnaujinimo užregistruotas Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, mokestinės vertės, apskaičiuotos masinio vertinimo būdu, nustatymo data yra NT ar jo kadastrinių rodiklių pasikeitimo įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje data.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamo NT mokestinės vertės nustatymo data – tai data, kada mokesčio mokėtojo prašymu yra apskaičiuojama mokestinė vertė.

Šiuos skundus VĮ Registrų centras turi išnagrinėti per du mėnesius nuo skundo gavimo dienos centriniame VĮ Registrų centras padalinyje ir priimti sprendimą, kokią NT vertę laikyti mokestine to turto verte. NTM mokėtojas VĮ Registrų centras sprendimą gali apskūsti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Įsigaliojus sprendimui, kuriuo patvirtinama patikslinta mokestinė vertė ši vertė galioja vietoj apskūstosios mokestinės vertės ir taikoma tiems mokestiniams laikotarpiams, kuriems būtų buvusi taikoma apskūstoji mokestinė vertė.

2. Mokesčio mokėtojai (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininkai) vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertintojui gali pateikti prašymą nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus individualųjį nekilnojamojo turto vertinimą apmokestinimo tikslu. Šiuos prašymus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą dėl prašymo priima per 3 mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti masinio nekilnojamojo turto vertinimo dokumentai, – per 4 mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas dėl prašymo gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komentaras

Prašymai, skirtingai nei skundai, yra teikiami ne siekiant apskūsti ar nugincyti turto vertintojo nustatytą NT mokestinę vertę, o siekiant NT mokestine verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą. Prie prašymo turi būti pridėta ir individualaus vertinimo ataskaita.

Prašymą kaip ir skundą dėl turto vertintojo nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės turi teisę pateikti nekilnojamojo turto savininkas, o kai NT yra įsigyjamas - tą nekilnojamąjį turtą įsigyjantis asmuo. Vadinasi prašymą dėl fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančio ar įsigyjamo nekilnojamojo turto, kuris neterminuotai ar ilgesniam nei vieno mėnesio laikotarpiui yra perduotas juridiniam asmeniui, mokestinės vertės turi teisę pateikti ne tą turtą perėmęs naudoti juridinis asmuo, bet fizinis asmuo.

Skirtingai nei šio straipsnio 1 dalyje nurodytus skundus, prašymus NT verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą, mokesčio mokėtojai gali pateikti kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios, t. y. iki kovo 31 dienos. Prašymai teikiami, neatsižvelgiant į tai, ar buvo atliekamas naujas nekilnojamojo turto vertinimas, ar ne. Prašymai nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, gali būti teikiami tiek dėl nekilnojamojo turto, kuris vertinamas masinio vertinimo būdu, tiek ir dėl išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto.

Prašymai dėl mokestinio laikotarpio eigoje įsigyto, naujai sukurto ar rekonstruoto, kapitališkai suremontuoto, atnaujinto NT vertės pateikiami bendra tvarka, t. y. kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo jo pradžios.

Šiuos prašymus VĮ Registrų centras turi išnagrinėti per 3 mėnesius nuo prašymo gavimo centriniame VĮ Registrų centras padalinyje dienos ir priimti sprendimą, kokią NT vertę laikyti mokestine to turto verte. Tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, turto vertintojas prašymus turi išnagrinėti ir sprendimą dėl taikytinos mokestinės vertės priimti per keturis mėnesius nuo prašymo gavimo centriniame VĮ Registrų centras padalinyje dienos.

NTM mokėtojas VĮ Registrų centras sprendimą gali apskūsti Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Įsigaliojus sprendimui, kuriuo patvirtinama patikslinta mokestinė vertė pagal atliktą individualų vertinimą, patikslinta vertė galioja vietoj apskūstosios mokestinės vertės ir taikoma tiems mokestiniams laikotarpiams, kuriems būtų buvusi taikoma apskūstoji mokestinė vertė.

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

Komentaras

VĮ Registrų centras apie mokesčio mokėtojo skundo ar prašymo gavimą ir priimtą sprendimą dėl NT mokestinės vertės nustatymo informuoja vietos mokesčių administratorių ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo atitinkamai skundo ar prašymo gavimo arba sprendimo dėl skundo ar prašymo priėmimo dienos.

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 priemones, nurodytas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 95 straipsnyje, arba pagrindas jas naikinti.

Komentaras

NTM mokėtojo skundo ar prašymo pateikimas VĮ Registrų centras NTM ir su juo susijusių sumų išieškojimą sustabdo iki sprendimo dėl skundo ar prašymo priėmimo arba teismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos. Tam, kad šis skundas ar prašymas sustabdytų mokesčio ir su juo susijusių sumų išieškojimą, NTM mokėtojas VĮ Registrų centras sprendimą turi apskusti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka. Skundo ar prašymo pateikimas turto vertintojui prievolės mokėti avansines NT mokesčio sumas ir su juo susijusias sumas nestabdo. Vadinasi mokesčių mokėtojas nepaisant to, kad pateikė skundą ar prašymą turto vertintojui teisės aktų nustatyta tvarka, turi ir toliau laiku mokėti avansinį nekilnojamojo turto mokestį ir su juo susijusias sumas.

Skundo ar prašymo pateikimas nėra kliūtis taikyti mokestinės prievolės užtikrinimo priemones, nurodytas Mokesčių administravimo įstatymo 95 straipsnyje (pvz., delspinigiai, turto areštas, nurodymas kredito įstaigai nutraukti pinigų išdavimą bei pervedimą iš mokesčių mokėtojo sąskaitos (sąskaitų) ir pan.), arba pagrindas jas naikinti.

III SKYRIUS MOKESČIO MOKĖJIMAS

11 straipsnis. Duomenų, reikalingų mokesčiui apskaičiuoti, pateikimas

1. Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas pateikia vietos mokesčių administratoriui kiekvienais metais iki vasario 1 dienos.

Komentaras

VĮ Registrų centras duomenis, reikalingus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti perduoda mokesčių administratoriui kiekvienais kalendoriniais metais iki vasario 1 dienos.

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. Atsakingos savivaldybių institucijos savivaldybių tarybų sprendimus dėl mokesčio tarifų, neapmokestinamojo dydžio nustatymo, mokesčio lengvatų, priimtų šio įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, ir duomenis, kurių reikia mokesčiui apskaičiuoti, pateikia centriniam mokesčių administratoriui per mėnesį nuo šių sprendimų priėmimo dienos.

Komentaras

Atsakingos savivaldybių institucijos savivaldybių tarybų sprendimus dėl mokesčio tarifų, neapmokestinamojo dydžio nustatymo, mokesčio lengvatų, priimtus šio įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, ir duomenis, kurių reikia mokesčiui apskaičiuoti, pateikia centriniam mokesčių administratoriui per mėnesį nuo šių sprendimų priėmimo dienos.

4. Mokesčio mokėtojo pageidavimu turto vertintojas parengia Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 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 Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos išrašą, kuriame nurodoma NT mokestinė vertė.

Fiziniams asmenims jų pageidavimu vieną kartą per kalendorinius metus Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 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.registrucentras.lt, naudodami unikalų NT numerį, kuris nurodytas NT nuosavybės dokumentuose. Vertinant išlaidų (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 informacinės sistemos 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.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. Mokestį apskaičiuoja, deklaruoja, išskyrus atvejus, kai šiame straipsnyje nustatyta tvarka mokestį apskaičiuoja ir deklaraciją mokesčio mokėtojui pateikia mokesčių administratorius, ir sumoka šio įstatymo 3 straipsnyje mokesčio mokėtoju nurodytas asmuo.

Komentaras

Mokesčių administratorius (taip pat ir užsienio valstybių fiziniams asmenims) NT mokestį apskaičiuoja, deklaruoja ir deklaraciją įteikia fiziniams asmenims už jiems nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigijamą NT (arba jo dalį) ir esantį NTM objektu. Fiziniai asmenys gavę NT mokesčio deklaraciją privalo sumokėti NT mokesčio deklaracijoje nurodytą NTM sumą.

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

- 1) už jiems nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigijamą 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 įsigijamą NT.

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

Jei NT, nuosavybės teise priklausančias (ar įsigijamas) 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.

2. Bendraturčiai mokesį moka proporcingai jiems tenkančiai (jų įsigyjamai) nekilnojamojo turto daliai.

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.

3. Juridiniai asmenys moka avansinį mokesį. 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 mokesį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytus mokesčio tarifus. 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 mokesį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytus mokesčio tarifus, 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

Juridiniai asmenys už jiems kalendorinių metų sausio 1 dieną nuosavybės teise priklausančią ar jų įsigyjamą NT privalo mokėti avansinius mokesčius. Avansiniai mokesčiai į VMI 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.

Jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nustatyta NT mokestinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią jo mokestinę vertę, juridiniai asmenys einamaisiais kalendoriniais metais avansinį mokesį 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 perskaičiuotas ir sumokėtas pagal NT mokestinę vertę, galiojančią kalendoriniais metais, už kuriuos mokamas NTM.

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.

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. 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.

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 įsigyjamą 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. 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 pateiktą NTM deklaraciją bei pateikti einamųjų metų paskutinio mokestinio laikotarpio metinę NTM deklaraciją.

4. Atitinkamo mokestinio laikotarpio mokestį už fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančią arba jų įsigyjamą nekilnojamąjį turtą apskaičiuoja, mokesčio deklaracijos formą užpildo ir mokesčio mokėtojams pateikia mokesčių administratorius iki kitų kalendorinių metų kovo 1 dienos, išskyrus atvejus, kai mokesčio mokėtojui nekyla prievolė mokėti mokesčio pagal šio įstatymo 7 straipsnio 5 dalį. Mokesčio mokėtojai juridiniai asmenys atitinkamo mokestinio laikotarpio mokesčio deklaraciją mokesčių administratoriui pateikia iki kitų kalendorinių metų vasario 15 dienos, joje deklaruodami ir einamojo mokestinio laikotarpio pirmų 9 mėnesių avansinį nekilnojamojo turto mokestį. Mokesčio deklaracijos formą, jos pildymo ir pateikimo tvarką nustato centrinis mokesčių administratorius.

Komentaras

Fiziniams asmenims, kuriems nuosavybės teise priklauso ar yra jų įsigyjamas NT, NT mokestį apskaičiuoja, mokesčio deklaracijos formą užpildo ir jiems ją pateikia mokesčių administratorius iki kitų kalendorinių metų kovo 1 dienos, išskyrus atvejus, kai mokesčio mokėtojui nekyla prievolė mokėti mokesčio pagal šio įstatymo 7 straipsnio 5 dalį.

Juridiniai asmenys einamojo mokestinio laikotarpio avansinį NTM ir 2026 m. ir vėlesnių mokestinių laikotarpių NTM deklaruoja Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT719 formoje naudojant kompiuterinę programinę priemonę (toliau – vedlys), pasibaigus mokestiniam laikotarpiui iki kito mokestinio laikotarpio vasario 15 dienos.

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

Komentaras

NTM apskaičiuoti ir deklaruoti turi juridiniai asmenys:

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

NTM mokėtojai mokestį apskaičiuoja pagal NT mokestinę vertę, taikydami NTMĮ 6 straipsnyje nustatytus NTM tarifus.

6. Jeigu nekilnojamas turtas, už kurį pagal šio įstatymo 3 ir 4 straipsnių nuostatas mokesčio mokėtojas privalo apskaičiuoti mokestį, priklausė jam nuosavybės teise, buvo įsigyjamas 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 mokestį 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 nekilnojamasis turtas yra jiems perduotas šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju. Mokestis už fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančią arba jų įsigijamą nekilnojamąjį turtą pradedamas skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį buvo įgytos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, perimtas valdyti įsigijamas nekilnojamasis turtas, 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) įsigijamas 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 įsigijamą.

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 ir jame nėra deklaruota gyvenamoji vieta 4. 2020 m. rugsėjo 18 d. įsigijo asmeninio poilsio paskirties statinys (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 asmeninio poilsio paskirties statinį - nuo 2020 m. spalio mėnesio; 5. Už juridinio asmens sugrąžintą garažą - nuo 2020 m. gruodžio mėnesio.
--

2) juridiniai asmenys mokesčio nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą perleido, perleido teises į išigijamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių neteko, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamąjį turtą grąžino. Mokestis už fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančią arba jų išigijamą nekilnojamąjį turtą nebeskaičiuojamas nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį teisės į nekilnojamąjį turtą buvo perleistos, šių teisių į išigijamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių netekta, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamasis turtas perduotas juridiniam asmeniui.

Komentaras

1. Juridiniai asmenys NTM nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:
 - 1) perleista nuosavybės teisė į NT;
 - 2) perleistos teisės į išigijamą 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 išigijamą.

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 grąžino.
3. 2020 m. spalio 25 d. perleido teises į išperkamosios nuomos būdu įgyjamas prekybinės paskirties patalpas. Duomenys apie pasikeitusį išigijantįjį 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 prekybines patalpas – nuo 2020 m. lapkričio mėnesio.

2. Fiziniai asmenys NTM nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį:
 - 1) perleista nuosavybės teisė į NT;
 - 2) perleistos teisės į išigijamą NT ar tokios teisės neteko;
 - 3) nuosavybės teise priklausančią ar išigijamą 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 viešojo poilsio paskirties patalpas bei prekybos paskirties patalpas ir sandėlį. 2020 metais fizinis asmuo perleido šį NT:

1. Kitam fiziniam asmeniui Y balandžio 5 dieną pardavė viešojo poilsio paskirties patalpas (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 nebeskaičiuoja tokia tvarka:

1. Už viešojo poilsio paskirties patalpas - nuo gegužės mėnesio;
2. Už prekybinės paskirties patalpas - nuo rugpjūčio mėnesio;
3. Už sandėlį - nuo spalio mėnesio.

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 informacinės sistemos.

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.

8. Mokesčio deklaracijoje apskaičiuotą mokesčio sumą, o kai buvo mokėtas avansinis mokestis, deklaracijoje apskaičiuotos mokesčio sumos ir sumokėto avansinio mokesčio skirtumą juridiniai asmenys turi sumokėti iki kitų kalendorinių metų vasario 15 dienos, o fiziniai asmenys – iki kitų kalendorinių metų kovo 15 dienos. Mokesčio permoka grąžinama ir šio mokesčio nepriemoka išieškoma Mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.

Komentaras

Fiziniai asmenys mokėtiną NTM už atitinkamą mokestinį laikotarpį į VMI prie FM biudžeto surenkamąją sąskaitą, turi sumokėti iki kitų kalendorinių metų kovo 15 d.

Juridiniai asmenys NTM už atitinkamą mokestinį laikotarpį turi sumokėti iki kitų kalendorinių metų vasario 15 d.

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.

9. Mokestis apskaičiuojamas pagal šio įstatymo 11 straipsnyje nurodytus duomenis.

Komentaras

Mokesčio mokėtojas ir tais atvejais, kai NTM apskaičiuoja mokesčių administratorius, NTM yra apskaičiuoja pagal Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kurį parengia VĮ Registrų centras, nurodytą to turto mokestinę vertę.

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

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

13 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, į tų savivaldybių biudžetus.

Komentaras

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

3. Mokestis už nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio įstatymo 6 straipsnio 6 ir 8 dalyse nustatytus tarifus, įskaitomas į valstybės biudžetą.

Komentaras

Nekilnojamojo turto mokestis už NT, kuris apmokestinamas taikant NTMI 6 str. 6 ir 8 dalyse nustatytus tarifus (t. y. už pagrindinį gyvenamąjį būstą, papildomas 0,2 proc. mokesčio tarifas), įskaitomas į valstybės biudžetą.

14 straipsnis. Atsakomybė

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

Komentaras

Laiku nesumokėjus NT mokesčio skaičiuojami delspinigiai, kurie išieškomi MAĮ nustatyta tvarka.

Delspinigiai mokesčių mokėtojams skaičiuojami MAĮ nustatyta tvarka. Esant MAĮ nurodytiems pagrindams mokesčių mokėtojai nuo delspinigių gali būti atleidžiami pagal Atleidimo nuo baudų ir delspinigių taisyklės, patvirtintas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2004 m. liepos 26 d. įsakymu VA-144), be mokesčių mokėtojo prašymo, jei mokesčių administratorius pats turi pakankamai duomenų ir įrodymų, kurie patvirtina, kad mokesčių mokėtojas nėra kaltas dėl pažeidimo, taip pat ir kitais taisyklėse nurodytais atvejais.
