



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

2016-03-21 Nr. (18.2-31-2) RM-5782

DĖL DAUGIABUČIO NAMO ADMINISTRATORIAUS TEIKIAMŲ PASLAUGŲ (TIEKIAMŲ PREKIŲ) APMOKESTINIMO PVM

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateikia apibendrintą paaiškinimą dėl daugiabučio namo administratoriaus (toliau – administratorius) daugiabučio namo patalpų savininkams teikiamų paslaugų (teikiamų prekių) apmokestinimo PVM.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (2015 m. rugpjūčio 13 d. redakcija, toliau - Nuostatai), nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys - administruoti namo bendrojo naudojimo objektus - užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus *Civilinio kodekso* 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.

Administratorius taip pat apskaičiuoja Nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir pan.

Tuo pačiu, administratorius sudaro sutartis su komunalinių ir kitokių paslaugų teikėjais (prekių tiekėjais), pagal kurias jis paskirsto lėšas patalpų savininkams ir jas surenka iš patalpų savininkų už jiems suteiktas paslaugas (patiektas prekes), atsiskaito su paslaugų (prekių) pardavėjais.

Įvertinus su komunalinių ir kitokių paslaugų teikėjais (prekių tiekėjais) sudarytas sutartis, galima teigti, kad administratorius su paslaugų teikėjais (prekių tiekėjais) jas pasirašo dvejopai, t.y., savo (administratoriaus) vardu arba patalpų savininkų vardu.

Atsižvelgiant į tai, kaip pasirašomos sutartys, sprendžiama, kaip PVM tikslais gali veikti administratorius, paskirstydamas patalpų savininkams išlaidas už įsigytas paslaugas (prekes), t.y., kaip atsiskleidęs arba kaip neatsiskleidęs tarpininkas.

Jeigu sandoryje dėl paslaugų suteikimo (prekių tiekimo) administratorius veikia savo vardu (savo vardu gauna paslaugas (prekes), savo vardu pasirašo sutartis) ir savo vardu įsigytas



paslaugas (prekes) parduoda patalpų savininkams, laikytina, kad jis veikia kaip neatsiskleidęs tarpininkas.

Šiuo atveju PVM skaičiuojamas nuo galutiniam vartotojui (patalpų savininkui) parduotų paslaugų (prekių) apmokestinamosios vertės. PVM sąskaitą faktūrą ar kitą paslaugų suteikimą (prekių tiekimą) įforminantį dokumentą patalpų savininkams išrašo administratorius.

Tuo atveju, jeigu administratorius sandoryje dėl paslaugų suteikimo (prekių tiekimo) atstovauja patalpų savininkų interesus (jų vardu pasirašo sutartis, surenka lėšas už suteiktas paslaugas (patiektas prekes), perveda surinktas lėšas paslaugų teikėjams (prekių tiekėjams)), pats gaudamas atlygį už administravimą, laikoma, kad jis veikia kaip atsiskleidęs tarpininkas.

Administratorius, veikdamas kaip atsiskleidęs tarpininkas, PVM skaičiuoja nuo suteiktų tarpininkavimo paslaugų.

Šiuo atveju PVM sąskaitą faktūrą ar kitą paslaugų suteikimą (prekių tiekimą) įforminantį dokumentą patalpų savininkams išrašo tikrasis pardavėjas (paslaugų teikėjas (prekių tiekėjas)).

Taip pat pažymime, kad pagal Mokesčiams apskaičiuoti naudojamų apskaitos dokumentų išrašymo ir pripažinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. 780 (2004 m. balandžio 9 d. nutarimo Nr. 407 redakcija) 19.4 punkto nuostatas, PVM sąskaita faktūra nenaudojama, kai teikiamos nuolatinės ir ilgalaikės paslaugos, kurių teikimui įforminti taikoma Nuolatinių ir ilgalaikių paslaugų teikimo apskaitos dokumentų išrašymo ir pateikimo (išsiuntimo) ūkine veikla nesiverčiantiems fiziniams asmenims tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 24 d. nutarimu Nr. 716 „Dėl Nuolatinių ir ilgalaikių paslaugų teikimo apskaitos dokumentų išrašymo ir pateikimo (išsiuntimo) ūkine veikla nesiverčiantiems fiziniams asmenims tvarkos patvirtinimo“.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad tuo atveju, jeigu pagal Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 71 straipsnio nuostatas administratoriui atsiranda prievolė registruotis PVM mokėtoju pasiekus 45 000 eurų atlygio ribą, tai ją skaičiuojant, atsižvelgiama į tai, kaip paslaugų teikimo (prekių tiekimo) sandoryje veikia administratorius.

Jeigu administratorius veikia kaip atsiskleidęs tarpininkas, tokiu atveju jo pajamos, į kurias turi būti atsižvelgiama skaičiuojant registravimosi PVM mokėtoju ribą, sudarys gautas (gautinas) atlygis už tarpininkavimo paslaugas.

Jeigu administratorius veikia kaip neatsiskleidęs tarpininkas, tokiu atveju jo pajamos, į kurias turi būti atsižvelgiama skaičiuojant registravimosi PVM mokėtoju ribą, sudarys gautas (gautinas) atlygis už visas patalpų savininkams perparduotas paslaugas (prekes).

Viršininko pavaduotoja

Vilma Vildžiūnaitė

