



VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

2016-03-31 Nr. (18.18-31-1E) RM-7488

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO ĮSIGIJIMO KAINOS NUSTATYMO

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – VMI prie FM) atsižvelgdama į tai, kad nuo 2016 m. sausio 1 d. pagal Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (toliau – GPMĮ) 17 str. 1 d. 28 punktą, parduodamo ar kitokiu būdu perleidžiamo nuosavybėn nekilnojamojo daikto (išskyrus GPMĮ 17 str. 1 d. 53 ir 54 punktuose nurodytą nekilnojamąjį daiktą, toliau – nekilnojamasis turtas) pardavimo pajamos neapmokestinamos, jeigu toks turtas įsigytas anksčiau negu prieš 10 metų (buvo 5 metai) iki jo pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn, todėl labai svarbu nustatyti nekilnojamojo turto įsigijimo kainą, tais atvejais, kai šis turtas parduodamas ar kitokiu būdu perleidžiamas nuosavybėn neišlaikius 10 metų nuo jo įsigijimo.

Nekilnojamaisiais pagal prigimtį daiktais laikomi daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pvz.: žemės sklypai, statiniai, butai daugiabučiuose namuose, patalpos ir pan.).

1. Kada nuo už nekilnojamojo turto pardavimą gautų pajamų reikia mokėti pajamų mokesčių?

Gyventojų gautos nekilnojamojo turto pardavimo pajamos apmokestinamos, jeigu šis turtas buvo įsigytas ir perleistas kito asmens nuosavybėn neišlaikius 10 metų. *Pavyzdžiui, gyventojas įsigijo žemės sklypą 2008 m. ir 2016 m. metais šį žemės sklypą pardavė. Kadangi nuo žemės sklypo įsigijimo iki pardavimo nepraėjo 10 metų, nuo gautų žemės sklypo pardavimo pajamų turi būti apskaičiuotas ir sumokėtas pajamų mokesčių.*

2. Kokiais atvejais nuo gautų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų nereikia mokėti pajamų mokesčių?

Pajamų mokesčių mokėti nereikia, jeigu nekilnojamasis turtas nuo jo įsigijimo iki pardavimo nuosavybėn buvo išlaikytas 10 ir/arba daugiau metų. Pavyzdžiui, gyventojas 2006-03-15 įsigijo komercines patalpas, kurias 2016-04-03 pardavė. Pajamų mokesčių mokėti nereikia, kadangi tokios pajamos priskiriamos neapmokestinamosioms pajamoms. Taip pat nereikia mokėti pajamų mokesčių, jeigu parduodamas būstas (įskaitant priskirtą žemę) kuriame pastaruosius 2 metus iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn buvo gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka, arba pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn Europos ekonominės erdvės valstybėje esantį būstą (įskaitant priskirtą žemę), kuriame gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka, buvo trumpesnį negu 2 metų laikotarpį, tačiau gautos pajamos per vienerius metus nuo būsto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn panaudojamos kito Europos ekonominės erdvės valstybėje esančio būsto, kuriame gyventojas teisės aktų nustatyta tvarka deklaruoja gyvenamąją vietą, įsigijimui.

3. Nuo kokios sumos, gautos už parduotą (neišlaikytą 10 metų) nekilnojamąjį turą reikia skaičiuoti ir mokėti pajamų mokestį?

Apmokestinamosios nekilnojamojo turto pardavimo pajamos apskaičiuojamos kaip skirtumas tarp gautos už nekilnojamąjį turą pardavimo pajamų sumos ir parduoto nekilnojamojo turto įsigijimo kainos, į šią kainą įskaitant sumokėtus teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus, susijusius su to nekilnojamojo turto perleidimu. Gautos apmokestinamosios pajamos apmokestinamos taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą.

Pavyzdžiui, gyventojas 2014 m. įsigijo negyvenamosios paskirties patalpas, kurias 2016 metais pardavė. Pagal turto įsigijimo dokumentus nustatoma, kad patalpų įsigijimo kaina - 120 000 Eur. Turto pardavimo kaina - 150 000 Eur. 800 Eur gyventojas patyrė išlaidų (mokestis notarui), susijusių su turto pardavimu. Turto pardavimo pajamos (pardavimo ir įsigijimo kainų skirtumas) sudaro 29 200 Eur (150 000-120 000 - 800), pajamų mokestis - 4 380 Eur (29 200 x 15/100).

4. Kaip nustatoma nekilnojamojo turto įsigijimo kaina?

Turto įsigijimo kaina - tai pinigų (turto) suma, už kurią buvo įsigytas turtas, įskaitant su šio turto perleidimu susijusius teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus (pvz. sumokėtą komisinį atlyginimą, mokesčius bei rinkliavas), taip pat savo ar sutuoktinio lėšomis atlikto to turto rekonstravimo ir (arba) kapitalinio remonto, kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, išlaidos. Tuo atveju, kai turtas yra pasigamintas paties gyventojų, turto įsigijimo kaina laikomos visos tam turtui pagaminti patirtos išlaidos. Jeigu nekilnojamas turtas buvo rekonstruotas ir (arba) buvo atliktas kapitalinis remontas šiems darbams patirtos išlaidos (įskaitant tam tikslui pasiskolintų lėšų sugrąžintą dalį) priskiriamos to turto įsigijimo kainai.

Apskaičiuojant turto įsigijimo kainą, būtina turėti turto įsigijimo kainą patvirtinančius dokumentus.

Dokumentai, patvirtinantys turto įsigijimo kainą, privalo turėti Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytus apskaitos dokumentų rekvizitus.

Turto įsigijimo kaina gali būti pagrindžiama:

- galiojančiais sandoriais;
- užsienio vienetų ir gyventojų surašytais dokumentais, jei iš šių dokumentų galima nustatyti ūkinės operacijos turinį.

Parduodant ar kitokiu būdu perleidžiant nuosavybėn turą, būtina turėti to turto įsigijimo dokumentus arba įsigijimo kainą patvirtinančių galiojančių sandorių dokumentus, pavyzdžiui:

- paveldėjimo teisės liudijimą, dovanojimo sutartį;
- AVMI pažymą apie turto vertę, kai gauto turto vertė apskaičiuojama pagal Paveldimo turto mokesčio įstatymą;

- pirkimo-pardavimo sandorį patvirtinantį dokumentą arba turto priėmimo-perdavimo aktą;

- nekilnojamojo turto pagaminimo (pastatymo) įsigijimo kainą patvirtinančiais dokumentais gali būti kasos aparato kvitai, sąskaitos ir pan., iš kurių būtų galima nustatyti turto įsigijimo datą ir kainą, pirkėją. Išlaidos gali būti pripažįstamos tik tuo atveju, jeigu kvite nurodytas pirkėjo (kliento) pavadinimas ir fizinio asmens (turto savininko) vardas, pavardė ir asmens kodas. Jei kasos aparato kvituose nėra visų privalomų apskaitos dokumentų rekvizitų, t. y. jeigu kasos aparato kvite rekvizitų, identifikuojančių pirkėją, nėra, tai turto - savos statybos namo ar buto statybinių medžiagų išlaidas pagrindžiančiais dokumentais gali būti pripažįstami kasos aparato kvitai, kurie neviršija 100 eurų.

Atitinkamų metų dokumentams taikomos tuo metu galiojusiuose įstatymuose ir kituose teisės aktuose numatyti reikalavimai.

Tais atvejais, kai nėra išsaugoti dokumentų originalai, įsigijimo dokumentais gali būti pripažįstamos atitinkamų institucijų patvirtintos tokių dokumentų kopijos (pvz.: notaro patvirtinta sutarties kopija, paslaugas suteikusios (prekes pardavusios) įmonės pažymos - sąskaitos kopija ir pan.). Be to, tai gali būti banko išrašas iš gyventojų sąskaitos, jei už turto

įsigijimą (pardavimą) buvo sumokėta pavedimu ir jei galima nustatyti, kam, kada, už ką ir kokia suma buvo mokėta.

Jei nebuvo išsaugoti turto įsigijimo dokumentai ir nėra atitinkamų institucijų patvirtintų tų dokumentų kopijų, iš turto pardavimo pajamų to turto įsigijimo kaina negali būti atimama. Vadinasi, pajamų mokestis turi būti skaičiuojamas nuo visos sumos, gautos už parduotą turta (neatėmus to turto įsigijimo kainos).

5. Kokia nekilnojamojo turto įsigijimo kaina, jeigu šis daiktas buvo paties gyventojų pagamintas, perdirbtas, suremontuotas?

5.1. Tais atvejais, kai gyventojas pats **pagamina (pastato)** statinį tai tokio statinio įsigijimo kaina yra išlaidos patirtos statinio pagaminimui (pastatymui). Išlaidos turi būti patvirtintos dokumentais.

Tais atvejais, kai gyventojas parduoda ar kitokiu būdu perleidžia nuosavybėn paties pasistatytą (pasigamintą) nekilnojamojį turta, tokio turto įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant:

- visas savo nuosavomis lėšomis faktiškai patirtas nekilnojamojo turto statybos (gamybos) išlaidas;
- nekilnojamojo turto pasistatymui (pasigaminimui) paimtą paskolos sumą, nepaisant to, kad to turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn dieną tik dalis tokios paskolos sumos buvo sugrąžinta. Palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą, nepriskiriamos to turto ir/arba daikto įsigijimo kainai.

Šiuo atveju, tiek gyventojas savo nuosavomis lėšomis faktiškai patirtos turto statybos (gamybos) išlaidos, tiek skolintomis lėšomis turto pasistatymui (pasigaminimui) patirtos išlaidos turi būti pagrįstos išlaidas patvirtinančiais dokumentais.

Pavyzdžiui, gyventojas už 250 000 Eur parduoda savo gyvenamąjį namą, kuriam pasistatyti panaudojo 50 000 Eur savo nuosavų lėšų bei iš kredito įstaigos paimtą 150 000 Eur paskolą gyvenamajam namui statyti. Pardavimo metu gyventojas kredito įstaigai buvo grąžinęs 55 000 Eur paskolos sumą. Parduoto gyvenamojo namo įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant namo statybai panaudotas savo nuosavas lėšas (50 000 Eur) ir iš kredito įstaigos paimtą paskolą gyvenamajam namui statyti (150 000 Eur). Vadinasi, visa namo įsigijimo kaina (pagrįsta namo statybai patirtų išlaidų dokumentais) sudaro 200 000 Eur (50 000 + 150 000). Palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą, nepriskiriamos to turto įsigijimo kainai.

5.2. Tais atvejais, kai gyventojai įsigyja patalpas (neįrengtus butus daugiabučiuose namuose, neužbaigtus neįrengtus namus ar kitas neįrengtas patalpas) ir tokių įsigytų patalpų užbaigimui, **t.y. apdailos darbams, papildomai yra patiriamos išlaidos**, tai apskaičiuojant tokių patalpų įsigijimo kaina, prie įsigyto neužbaigto turto įsigijimo kainos yra pridedama apdailos darbams faktiškai patirtų ir dokumentais pagrįstų išlaidų suma.

5.3. Turto įsigijimo kainai taip pat priskiriamos gyventojas savo ar sutuoktinio lėšomis (įskaitant tam tikslui pasiskolintų lėšų sugrąžintą dalį) atlikto turto rekonstravimo ir (arba) kapitalinio remonto, kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, išlaidos.

5.4. Statinio paprastojo remonto išlaidos statinio įsigijimo kainai nepriskiriamos.

5.5. Tais atvejais, kai gyventojas parduoda ar kitokiu būdu perleidžia nuosavybėn įsigytą turta, kurio rekonstravimui ir (arba) kapitaliniam remontui jis pats ar jo sutuoktinis buvo pasiėmęs paskolą ir dar jos negrąžino, tai tokio turto ir/arba daikto įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant:

- faktiškai patirtas turto ir/arba daikto įsigijimo išlaidas;
- gyventojas (ar jo sutuoktinio) nuosavomis lėšomis patirtas turto rekonstravimo ir/arba kapitalinio remonto išlaidas;
- gyventojas (ar jo sutuoktinio) rekonstrukcijai ir/arba kapitaliniam remontui paimtos ir panaudotos paskolos dalį, kuri buvo grąžinta turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn dieną. Palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą nepriskiriamos to turto ir/arba daikto įsigijimo kainai.

Pavyzdžiui, gyventojas nusipirko butą už 120 000 Eur ir patyrė 2 000 Eur teisės aktuose nustatytų privalomų mokesčių. Tais pačiais metais jis pasiėmė būsto rekonstravimui

30 000 Eur paskolą, rekonstravo butą ir pardavė jį už 170 000 Eur. Gyventojas buto rekonstravimui naudojo tik paskolą, o buto pardavimo metu jos buvo gražinęs 1 000 Eur. Parduoto buto įsigijimo kaina apskaičiuojama sudedant būsto įsigijimo išlaidas (120 000 Eur + 2 000 Eur) bei kredito įstaigai gražintą paskolos dalį (1 000 Eur). Palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą nepriskiriamos to turto įsigijimo kainai. Vadinasi, visa būsto įsigijimo kaina sudaro 123 000 Eur (2 000 + 1 000 + 120 000).

6. Tam tikri nekilnojamojo turto įsigijimo kainos nustatymo atvejai (paveldėjimas, dovana, atkurta nuosavybė)

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2003 m. sausio 29 d. nutarimu Nr. 133 yra patvirtinusi Gyventojų turto įsigijimo kainos nustatymo tam tikrais atvejais taisyklės (toliau - Taisyklės). Taisyklėse nustatyta kokia laikoma turto įsigijimo kaina, kai turtas įgytas paveldėjimo būdu, gautas dovanų, atkurta nuosavybė ir kt. atvejais.

6.1. Pagal Taisyklės paveldėjimo būdu įgyto turto įsigijimo kaina laikoma turto vertė, kuria šis turtas buvo įvertintas tą dieną, kai turtą paveldintis gyventojas pateikė mokesčių administratoriui prašymą nustatyti to turto apmokestinamąją vertę, reikalingą paveldimo turto mokesčiui apskaičiuoti.

Paveldėjimo būdu įgyto nekilnojamojo turto įsigijimo kaina gali būti valstybės įmonės Registrų centras nustatyta jo vidutinė rinkos vertė, buvusi turtą paveldinčio gyventojų prašymo apskaičiuoti paveldimo turto apmokestinamąją vertę pateikimo mokesčių administratoriui dieną, arba vertė, nustatyta atlikus individualų turto vertinimą, buvusi gyventojų pasirinktą dieną laikotarpiu nuo palikimo atsiradimo dienos iki prašymo apskaičiuoti paveldimo turto apmokestinamąją vertę pateikimo mokesčių administratoriui dienos.

6.2. Dovanoto turto įsigijimo kaina laikoma turto vertė, kuri apdovanojimo momentu būtų laikoma apdovanotojo asmens pajamomis, jeigu ši turto vertė yra gyventojų pajamų mokesčio bazė. Turtui, įgytam dovanojimo būdu, priskiriamas ir turtas, gautas kaip loterijos laimėjimas, laimėjimas arba prizas. Laimėjimų ir prizų įsigijimo vertė nustatoma taip pat, kaip dovanojimo būdu gauto turto vertė, t.y. laikoma turto vertė, kuri laimėjimų gavimo momentu būtų pripažįstama apdovanotojo pajamomis.

Dovanojimo būdu gauto turto įsigijimo kaina laikoma dovanoto turto tikroji rinkos kaina, nustatyta tos dovanos gavimo dieną. Nustatyta, kad tikroji rinkos kaina - suma, už kurią gali būti apsikeista turtu arba kuria, sudarius tiesioginį sandorį, gali būti įskaitytas nepriklausomų ir ketinančių pirkti arba parduoti asmenų tarpusavio įsipareigojimas.

6.3. Turto įsigijimo kaina prilyginama jo pardavimo kainai, kai nuosavybės teisės buvo atkurtos ir turtas gražintas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnyje nurodytiems Lietuvos Respublikos piliečiams: turto savininkui; asmenims, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą, nepaisant to, kad testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą; turto savininko, kuris mirė ir nepaliko testamentu, sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) - į jiems tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį; turto savininko vaiko (įvaikio), kuris yra miręs, sutuoktiniui, vaikams (įvaikiams) - į mirusiajam tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį. Jeigu nurodyto įstatymo 2 straipsnio 1 dalies 1, 2, 3, 4 punktuose nurodyti piliečiai, kurie nustatyto laiku buvo padavę prašymus atkurti nuosavybės teises, yra mirę, nuosavybės teisės atkuriamos mirusiojo vardu ir perduodamos įpėdiniui, jeigu šis yra Lietuvos Respublikos pilietis, nurodyto įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nurodyti piliečiai teisę atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą gali perleisti notariškai patvirtinta sutartimi savo vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams), sutuoktiniui bei vaikaičiams, jeigu šie yra Lietuvos Respublikos piliečiai.

Turto įsigijimo kaina nėra prilyginama to turto pardavimo kainai tuo atveju, kai pagal notariškai patvirtintą teisių perleidimo sutartį teisė atkurti nuosavybės teises į turtą yra

perleista ne vaikui (įvaikiui), ne tėvui (įtėviui), ne sutuoktiniui ar vaikaičiui, o kitam Lietuvos Respublikos piliečiui, kuriam atkuriama nuosavybė ir kuris savo vardu susigražina turta. Tokiu atveju laikoma, kad turto įsigijimo kaina yra lygi 0, tačiau galima įskaityti sumokėtus teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus, susijusius su turto perleidimu.

7. Nekilnojamojo turto pardavimo pajamų deklaravimas

Nuolatinis Lietuvos gyventojas gautas 2016 m. (ar vėlesniais mokestiniais laikotarpiais) nekilnojamojo turto pardavimo pajamas turi deklaruoti pats, pateikdamas iki sekančių metų (už 2016 m. iki 2017 m. gegužės 1 d., ar vėlesnių mokestinių laikotarpių gegužės 1 d.) pajamų deklaracijos GPM308 formą, kuri patvirtinta Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2009 m. gruodžio 15 d. įsakymu Nr. VA-96 „Dėl metinės pajamų deklaracijos GPM308 formos ir jos priedų užpildymo, pateikimo ir tikslinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau - deklaracija GPM308).

Jeigu gyventojas nekilnojamojo turto pardavimo pajamas gavo už bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausiusį turta, tai laikoma, kad tokios pajamos yra gautos abiejų sutuoktinių lygiomis dalimis, jeigu vedybų sutartimi nenustatyta kitaip. Todėl kiekvienas iš sutuoktinių deklaruoja jam priklausančią turto pardavimo pajamų dalį bei sumoka apskaičiuotą mokėtiną pajamų mokestį.

Jeigu nuolatinis Lietuvos gyventojas gavo apmokestinamų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų, jis privalo pateikti deklaraciją GPM308 ir užpildyti deklaracijos GPM308 formos GPM308T priedo I skyrių.

Jeigu gyventojas gavo neapmokestinamųjų nekilnojamojo turto pardavimo pajamų, deklaracijos GPM308N priede privalo deklaruoti už nekilnojamojo turto pardavimą gautas neapmokestinamas pajamas, t.y. anksčiau kaip prieš 10 metų iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn įsigyto nekilnojamojo turto, įregistruoto Europos ekonominės erdvės valstybėje (išskyrus Lietuvoje), pardavimo pajamas.

Viršininko pavaduotoja

Vilma Vildžiūnaitė

