



VALSTYBINĖ MOKESČIŲ INSPEKCIJA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

2016-05-02 Nr. (18.4-31-2 E) RM-12180

DĖL BŪSTO NUOMOS PASLAUGŲ APMOKESTINIMO PRIDĖTINĖS VERTĖS IR GYVENTOJŲ PAJAMŲ MOKESČIAIS

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau - VMI prie FM) paaiškina klausimus dėl gyventojų teikiamų ir įsigyjamų būsto nuomos paslaugų apmokestinimo pridėtinės vertės mokesčiu (toliau - PVM) ir gyventojų pajamų mokesčiu:

Pridėtinės vertės mokesčio prievolės, nuomojant nekilnojamąjį turtą per „Airbnb“ platformą ar Booking.com svetainę

1. Ar gyventojas teikiamas būsto nuomos paslaugos PVM tikslais laikomos ekonomine veikla?

Pagal Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo (toliau - PVM įstatymas) 3 straipsnio nuostatas Lietuvoje suteiktos būsto nuomos, taip pat kartu su būsto nuoma teikiamos papildomos paslaugos (pvz., skalbimo, kambarių tvarkymo) yra PVM objektas.

2. Ar gyventojui, teikiančiam būsto nuomos paslaugas Lietuvoje, atsiranda prievolė registruotis PVM mokėtoju ir teikiamas paslaugas apmokestinti PVM?

Gyventojui, teikiančiam būsto nuomos paslaugas Lietuvoje, prievolė registruotis PVM mokėtoju ir teikiamas paslaugas apmokestinti PVM atsiranda tuomet, kai jo bendra atlygio už vykdant ekonominę veiklą šalies teritorijoje suteiktas PVM apmokestinamas paslaugas suma per metus (paskutiniuosius 12 mėnesių) viršija 45 000 eurų.

Pagal PVM įstatymo 13 straipsnio 4 dalies nuostatas Lietuvos gyventojas teikiamas būsto nuomos paslaugos, kaip su nekilnojamoju turtu susijusios paslaugos, laikomos suteiktos Lietuvoje ir čia yra PVM objektas, jei nuomojamas būstas yra Lietuvoje (toliau paaiškinime, jei nenurodyta priešingai, laikytina, kad būstas yra Lietuvoje).

Pagal PVM įstatymo 31 straipsnio nuostatas patalpų nuoma, kurios laikotarpis ne ilgesnis kaip 2 mėnesių laikotarpis, apmokestinama PVM taikant standartinį PVM tarifą. Patalpų nuoma, kurios laikotarpis ilgesnis kaip 2 mėnesių laikotarpis, PVM neapmokestinama ir atlygis gautas už šią nuomą nėra traukiamas skaičiuojant per paskutiniuosius 12 mėnesių susidarančią 45 000 eurų ribą.

3. Kokie ypatumai būstą nuomojant internetu per „Airbnb“ platformą?

„Airbnb“ platforma - tai interneto svetainė, kurioje svetainės lankytojai gali susirasti nakvynę, o asmenys, turintys laisvus namus, butus ar kambarius, gali informuoti apie nuomojamą būstą ir gauti papildomų pajamų.

Nuomininkai už suteiktas būsto nuomos paslaugas su per „Airbnb“ platformą nuomojančiais būstą asmenimis atsiskaito per kompaniją „Airbnb“ (toliau - „Airbnb“), kuri veikia kaip tarpininkas (o ginčo atveju - teisėjas) tarp nuomininko ir nuomotojo. „Airbnb“ pinigus nuomotojui už trumpalaikę nuomą įprastai perveda praėjus 24 valandoms nuo sutarto nuomininko apsigyvenimo momento (už ilgalaikę nuomą pinigus nuomininkui įprastai perveda už mėnesį - iki kito mėnesio vidurio). „Airbnb“, pervedama nuomotojui pinigus už jo suteiktas



būsto nuomos paslaugas, pasilieka sau (t. y. neperveda nuomininkui) už tarpininkavimo paslaugą 3% komisinį mokestį nuo bendros užsakymo sumos.

„Airbnb“ komisinį mokestį ima ir iš nuomininko, kuris gali svyruoti nuo 6 iki 12 proc. nuo bendros užsakymo sumos, tačiau gali būti ir mažesnis arba didesnis priklausomai nuo užsakymo vertės.

4. Kokios PVM prievolės gali atsirasti gyventojui, kuris būstą nuomoja per „Airbnb“ platformą?

Gyventojui, nuomojančiam būstą Lietuvoje per „Airbnb“ platformą, dėl būsto nuomos gali atsirasti tokios pačios PVM prievolės, kaip ir įprastai nuomojant būstą (žiūr. atsakymus į 1, 2 klausimus).

Tačiau, neatsižvelgiant į tai, ar Lietuvos gyventojui atsiranda prievolė savo teikiamas būsto nuomos paslaugas apmokestinti PVM, ar ne, gyventojui, nuomojančiam būstą Lietuvoje per „Airbnb“ platformą, visada yra prievolė apskaičiuoti ir sumokėti PVM už „Airbnb“ suteiktas tarpininkavimo paslaugas. Tokia prievolė atsiranda, kadangi pagal PVM įstatymo 13 straipsnio 2 dalies nuostatas „Airbnb“ teikiamos tarpininkavimo paslaugos Lietuvos gyventojui, nuomojančiam būstą (toks Lietuvos gyventojas PVM tikslais laikomas apmokestinamuoju asmeniu), laikomos suteiktomis Lietuvoje ir čia yra PVM objektas. Tokiu atveju pagal PVM įstatymo 95 straipsnio 2 dalies nuostatas tarpininkavimo paslaugų pirkėjui - gyventojui, nuomojančiam būstą (nepaisant to, kad jo gautas (gautinas) atlygis per paskutiniuosius 12 mėnesių už PVM apmokestinamas paslaugas neviršijo 45 000 eurų), atsiranda prievolė apskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą už jam šalies teritorijoje užsienio asmens „Airbnb“ teikiamas tarpininkavimo paslaugas.

Pagal PVM įstatymo 14 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatas būsto nuomotojui prievolė apskaičiuoti PVM už iš „Airbnb“ įsigytas tarpininkavimo paslaugas atsiranda, kai išrašoma teikiamų paslaugų PVM sąskaita faktūra. Jeigu PVM sąskaita faktūra neišrašoma, prievolė apskaičiuoti PVM atsiranda įvykus tam iš nurodytų įvykių, kuris įvyksta anksčiau:

- 1) kai paslauga suteikiama arba
- 2) kai pirkėjas (klientas) sumoka atlygį už įsigytas paslaugas.

Gyventojai, kurie nėra įsiregistravę PVM mokėtojais, iš „Airbnb“ įsigytų tarpininkavimo paslaugų pardavimo PVM sumą apskaičiuoja Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoju neįregistruoto asmens mokėtino pridėtinės vertės mokesčio apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje. Forma pateikiama ir PVM sumokamas iki kito mėnesio 25 dienos.

Gyventojai, PVM mokėtojai, iš „Airbnb“ įsigytų tarpininkavimo paslaugų apmokestinamąją vertę nurodo PVM deklaracijos (forma FR0600) 23, 24 laukelyje, apskaičiuotą pardavimo PVM - 32 laukelyje (šią pardavimo PVM gali atskaityti tokia pat tvarka kaip ir kitas pirkimo PVM sumas).

1 situacija

Lietuvos gyventojas, ne PVM mokėtojas, prisijungia prie „Airbnb“ internetinio puslapio (adresas: <https://www.airbnb.com>) tikslu pasiūlyti išnuomoti savo turimas gyvenamąsias patalpas. Gyventojas pateikia duomenis apie nuomojamas gyvenamąsias patalpas, kainą, kartu su patalpų nuoma teikiamas papildomas paslaugas (pvz., kambarių tvarkymo), taip pat nurodo galimos žalos, kurių gali padaryti nuomininkas, dydį.

Tarkime, kad minėtas gyventojas susitaria su Vokietijos piliečiu, kad šis rugsėjo mėnesį išsinuomos trijų kambarių butą 10 parų už 800 eurų, taip pat susitaria, kad už Lietuvos gyventojų buto nuomininkui teikiamas papildomas kambarių tvarkymo paslaugas nuomininkas sumokės 30 eurų. Be to, rugsėjo mėnesį šis nuomininkas Suomijos piliečiui išnuomoja dvių kambarių butą pusei metų už 2400 eurų (t. y. po 400 eurų į mėnesį).

„Airbnb“ už Lietuvos gyventojui suteiktas tarpininkavimo paslaugas pasilieka sau (t. y. neperveda nuomininkui) 3% komisinį mokestį nuo bendros būsto nuomos, užsakytos per „Airbnb“ platformą, sandorių vertės - 3230 (800+30+2400), kuris sudaro 97 eurus (3230x3/100).

„Airbnb“ atlygį nuomotojui už trijų kambarių buto nuomą (t. y. už trumpalaikę 10 parų nuomą) mokės praėjus 24 valandoms nuo sutarto nuomininko apsigyvenimo momento, o už dvių kambarių buto nuomą (t. y. už ilgalaikę nuomą) - už per mėnesį suteiktas gyvenamųjų patalpų nuomos paslaugas iki kito mėnesio 15 dienos.

„Airbnb“ PVM sąskaitos faktūros už teikiamas tarpininkavimo paslaugas neišrašo.

Spalio mėnesį, t. y. po mėnesio po sandorio su Suomijos piliečiu sudarymo datos, Suomijos pilietis nutraukia ilgalaikę nuomos sutartį. „Airbnb“ nuomos mokestį (atskaičius sau paliekamą komisinį mokestį) Lietuvos gyventojui pervedė už vieną mėnesį, paskutinis pervedimas buvo atliktas spalio 10 dieną.

Klausimas:

Kokios PVM prievolės šiuo atveju atsiranda gyvenamąsias patalpas nuomojančiam Lietuvos gyventojui?

Atsakymas:

Nagrinėjamu atveju gyventojas patalpas nuomoja tiek trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui (nuomojamas 3-jų kambarių butas Vokietijos piliečiui), tiek ilgesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui (nuomojamas 2-jų kambarių butas Suomijos piliečiui).

Kaip nurodyta atsakyme į 2 klausimą, patalpų nuoma Lietuvoje yra PVM objektas, t. y. patalpų nuoma trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui (t. y. 3-jų kambarių buto nuoma Vokietijos piliečiui) apmokestinama PVM, o patalpų nuoma ilgesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui (t. y. 2-jų kambarių buto nuoma Suomijos piliečiui) - PVM neapmokestinama.

Teikiamos papildomos kambarių tvarkymo paslaugos pagal PVM įstatymo 13 straipsnio 2 dalies nuostatas yra laikomos suteiktomis Lietuvoje, čia yra PVM objektas ir yra apmokestinamos PVM, taikant standartinį PVM tarifą.

Tačiau nagrinėjamu atveju minėtas patalpų nuomos, kambarių tvarkymo paslaugas nuomininkui teikia gyventojas, ne PVM mokėtojas. Tokiu atveju, preziumuojant, kad gyventojas daugiau jokios kitokios ekonominės veiklos nevykdė ir nevykdo, pagal PVM įstatymo 71 straipsnio nuostatas prievolė registruotis PVM mokėtoju ir skaičiuoti nuomos ir kambarių tvarkymo paslaugų pardavimo PVM gyventojui atsiranda tuomet, kai jo gautas (gautinas) atlygis per paskutiniuosius 12 mėnesių už PVM apmokestinamas paslaugas (patalpų nuomą, trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui kambarių tvarkymo paslaugas) viršys 45 000 eurų sumą. Kitaip tariant, jei Lietuvos gyventojas atlygis per paskutiniuosius 12 mėn. iš nurodytos veiklos neviršys 45 000 eurų sumos, tai tokiam gyventojui už teikiamas paslaugas PVM skaičiuoti ir mokėti į biudžetą nereikės.

Tačiau nagrinėjamu atveju Lietuvos gyventojui yra prievolė apskaičiuoti ir sumokėti PVM už „Airbnb“ suteiktas tarpininkavimo paslaugas, kurių apmokestinamoji vertė - 3 proc. komisinis mokestis nuo bendros būsto nuomos (97 eurai).

Pateiktu atveju „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugas suteikia rugsėjo mėnesį, o atlygį už šias tarpininkavimo paslaugas iš esmės gauna tada, kai pasilieka sau (t. y. neperveda nuomininkui) 3% komisinį mokestį nuo patalpų nuomos sumos. Kai teikiamos ilgalaikės nuomos paslaugos, galima teigti, kad „Airbnb“ atlygį už suteiktas tarpininkavimo paslaugas gauna vėliau, nei buvo suteikta ši paslauga (už rugsėjo mėnesį suteiktas tarpininkavimo paslaugas pirmą atlygio dalį ji pradės gauti spalio mėnesį).

Kadangi „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugų PVM sąskaitos faktūros neišrašo, tai, vadovaujantis PVM įstatymo 14 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatomis, patalpų nuomotojui prievolė apskaičiuoti PVM už įsigytas tarpininkavimo paslaugas atsiranda rugsėjo mėnesį, t. y. tada, kai „Airbnb“ suteikia tarpininkavimo paslaugą.

Kadangi „Airbnb“ teikiamas tarpininkavimo paslaugas įsigyja Lietuvos gyventojas, ne PVM mokėtojas, tai jis už rugsėjo mėnesį apskaičiuotą PVM sumą - 20 eurų ($97 \times 21 / 100$) turi deklaruoti rugsėjo mėnesio PVM apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje ir iki spalio 25 dienos šią apyskaitą turi pateikti mokesčių administratoriui ir joje apskaičiuotą PVM sumą (20 eurų) sumokėti į biudžetą.

Spalio mėnesį, nutraukus nuomos sutartį, gyventojas turi patikslinti rugsėjo mėnesį apskaičiuotą įsigytų tarpininkavimo paslaugų PVM. Tuo tikslu jis spalio PVM apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje su minuso ženklu turi įrašyti dėl sutarties nutraukimo mažinamą tarpininkavimo paslaugų PVM sumą, t. y. -13 eurų ($(2400 - 400) \times 3 / 100 \times 21 / 100$).

Po mėnesio Suomijos piliečiui nutraukus ilgalaikę (pusės metų) 2 -jų kambarių buto nuomos sutartį, ši mėnesį trukusi buto nuoma, PVM tikslais tampa trumpalaikė nuoma, kuri pagal PVM įstatymo 31 straipsnio nuostatas apmokestinama PVM taikant standartinį PVM tarifą. Atlygis, gautas (gautinas) už šią trumpalaikę buto nuomą turi būti traukiamas skaičiuojant gyventojas, nuomojančio būstą, atlygį, gautą per paskutiniuosius 12 mėnesių (jei šis atlygis viršytų 45 000 eurų ribą, gyventojas taptų privalomu PVM mokėtoju).

2 situacija

Lietuvos gyventojas, ne PVM mokėtojas, prisijungia prie „Airbnb“ internetinio puslapio (adresas: <https://www.airbnb.com>) tikslu pasiūlyti išnuomoti gyvenamąsias patalpas. Gyventojas pateikia duomenis apie nuomojamas patalpas, kainą, taip pat nurodo galimos žalos, kurią gali padaryti nuomininkas, dydį.

Tarkime, kad minėtas patalpų nuomotojas sausio mėnesį susitarė:

su Estijos piliečiu, kad šis išsinuomos gyvenamąjį namą Klaipėdoje pusei metų už 7800 eurų (t. y. po 1300 eurų į mėnesį);

su Norvegijos piliečiu, kuris išsinuomos gyvenamąjį namą Vilniuje metams už 20 400 eurų (t. y. po 1700 eurų į mėnesį);;

su Danijos piliečiu, kuris išsinuomos butą Vilniaus centre 1 metams už 15 000 eurų (t. y. po 1250 eurų į mėnesį);;

su Olandijos piliečiu, kuris išsinuomos butą Vilniaus centre 5 mėnesiams už 4 000 eurų (t. y. po 800 eurų į mėnesį);;

„Airbnb“ už Lietuvos gyventojui suteiktas tarpininkavimo paslaugas pasilieka sau (t. y. neperveda nuomininkui) 3% komisinį mokestį nuo bendros būsto nuomos, užsakytos per „Airbnb“ platformą, sandorių vertės - 47200 eurų (7800+20400+15000+4000), kuris sudaro 1416 eurų.

„Airbnb“ įsipareigoja atlygį nuomininkui už per mėnesį suteiktas gyvenamųjų patalpų nuomos paslaugas sumokėti iki kito mėnesio 15 dienos (pvz., už sausio mėnesį suteiktas gyvenamųjų patalpų nuomos paslaugas atlygis bus sumokėtas iki vasario 15 dienos).

Spalio mėnesį, t. y. po devynių mėnesių po sandorio su Norvegijos piliečiu sudarymo datos, norvegas nutraukia ilgalaikę gyvenamąjį namo nuomos sutartį. „Airbnb“ nuomos mokestį (atskaičius sau paliekamą komisinį mokestį) Lietuvos gyventojui pervedė už devynis mėnesius, paskutinis pervedimas buvo atliktas spalio 11 dieną.

Klausimas:

Kokios PVM prievolės šiuo atveju atsiranda gyvenamąsias patalpas nuomojančiam Lietuvos gyventojui?

Atsakymas:

Kaip jau buvo minėta atsakyme į pirmoje situacijoje pateiktą klausimą dėl PVM, Lietuvoje teikiamos būsto nuomos paslaugos yra PVM objektas, tačiau kai nuoma trunka ilgesnį nei dviejų mėnesių laikotarpį, tai tokia nuoma, vadovaujantis PVM įstatymo 31 straipsnio nuostatomis, PVM neapmokestinama, o iš tokios nuomos gautas (gautinas) atlygis netraukiamas apskaičiuojant 45 000 eurų ribą, kurią viršijus atsiranda prievolė registruotis PVM mokėtoju.

Nagrinėjamu atveju gyventojas patalpas nuomoja ilgesniam kaip 2 mėnesių laikotarpiui. Tokia nuoma pagal PVM įstatymo 31 straipsnį PVM neapmokestinama ir todėl, net jeigu gyventojas gautas (gautinas) atlygis iš šios nuomos per metus (paskutiniuosius 12 mėnesių) viršys 45 000 eurų ribą, gyventojui vis tiek neatsiras prievolė registruotis PVM mokėtoju ir skaičiuoti PVM už tokią patalpų nuomą.

Tačiau, neatsižvelgiant į tai, ar Lietuvos gyventojui atsiranda prievolė savo teikiamas gyvenamųjų patalpų nuomos ir pagalbines paslaugas apmokestinti PVM, ar ne, tokiam gyventojui visada yra prievolė apskaičiuoti ir sumokėti PVM už „Airbnb“ suteiktas tarpininkavimo paslaugas, kurių apmokestinamoji vertė - 3 proc. komisinis mokestis nuo bendros būsto nuomos vertės ir sudaro 1416 eurų.

Nagrinėjamu atveju „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugas suteikia sausio mėnesį, o atlygį ji gauna vėliau nei suteikiamos paslaugos.

Kadangi „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugų PVM sąskaitos faktūros neišrašo, tai, vadovaujantis PVM įstatymo 14 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatomis, patalpų nuomotojui prievolė apskaičiuoti šių paslaugų PVM atsiras sausio mėnesį, kai „Airbnb“ suteikia tarpininkavimo paslaugas (Lietuvos gyventojas už sausio mėnesį įsigytas tarpininkavimo paslaugas atlygį „Airbnb“ pradės mokėti vasario mėnesį).

Patektu atveju apskaičiuotą pardavimo PVM sumą - 297 eurus (1416x21/100) Lietuvos gyventojas turi deklaruoti sausio mėnesio Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoju neįregistruoto asmens mokėtino pridėtinės vertės mokesčio apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje. Šią apyskaitą gyventojas mokesčių administratoriui turi pateikti ir joje apskaičiuotą sumą sumokėti į biudžetą iki vasario 25 dienos.

Spalio mėnesį, Norvegijos pilietis nutraukia gyvenamojo namo nuomos sutartį. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos gyventojas turi patikslinti sausio mėnesio PVM apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje apskaičiuotą iš „Airbnb“ įsigytų tarpininkavimo paslaugų PVM sumą. Tuo tikslu jis spalio PVM apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje su minuso ženklu turi įrašyti dėl sutarties nutraukimo mažinamą tarpininkavimo paslaugų PVM sumą, t. y. $-32 \text{ eurus } (20400 - (1700 \times 9)) \times 3 / 100 \times 21 / 100$.

5. Ar atsiranda PVM prievolės Lietuvos gyventojui, išsinuomojusiam patalpas per „Airbnb“ platformą?

Lietuvos gyventojui, išsinuomojusiam patalpas per „Airbnb“ platformą, jokių PVM mokesčių prievolių Lietuvoje neatsiranda.

Situacija

Atostogauti susiruošęs Lietuvos gyventojas prisijungia prie „Airbnb“ internetinio puslapio tikslu išsinuomoti būstą Prancūzijoje. Gyventojas susiranda jam patinkantį būstą - namą Paryžiuje, pateikia reikalaujamus duomenis ir su šio namo nuomotoju sutaria, kad namą išsinuomos mėnesiui (nuo 2015 m. rugsėjo 1 d. iki rugsėjo 30 d.) už 2000 eurų. Kompanija „Airbnb“ už Lietuvos gyventojui teikiamas tarpininkavimo paslaugas paprašo iš gyventojų atlygio - 9 proc. nuo būsto nuomos kainos - 180 eurų.

Klausimas:

Ar šiuo atveju būstą besinuomojančiam Lietuvos gyventojui atsiranda PVM prievolės?

Atsakymas:

Pateiktu atveju būstą Paryžiuje išsinuomojusiam Lietuvos gyventojui jokių PVM mokesčių prievolių Lietuvoje neatsiranda.

6. Kokios PVM mokesinės prievolės atsiranda „Airbnb“?

Kai „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugas teikia Lietuvoje būstą nuomojantiems asmenims (tokie asmenys PVM tikslais laikomi apmokestinamaisiais asmenimis), tai šias paslaugas įsigijusiems asmenims, vadovaudamasis PVM įstatymo 95 straipsnio 2 dalies nuostatomis, atsiranda prievolė apskaičiuoti įsigytų tarpininkavimo paslaugų PVM ir jį nustatyta tvarka sumokėti į biudžetą.

Kai „Airbnb“ tarpininkavimo paslaugas elektroniniu būdu teikia neapmokestinamiesiems asmenims (t. y. ekonominės veiklos nevykdantiems gyventojams, o taip pat ekonominės veiklos nevykdantiems bei PVM mokėtojo kodo neturintiems juridiniams asmenims), tai šių paslaugų suteikimo vieta, vadovaujantis PVM įstatymo 13 straipsnio 15 dalies nuostatomis, yra Lietuva ir šios paslaugos Lietuvoje yra PVM objektas. Kadangi „Airbnb“ nuo 2015-03-11 Airijoje yra įsiregistravusi MOSS (angl. Mini One Stop Shop“ arba „Vieno langelio schema“, toliau - MOSS) dalyve, todėl „Airbnb“ prievolės registruotis Lietuvoje dėl minėtų paslaugų teikimo neatsiranda, o PVM už Lietuvoje neapmokestinamiesiems asmenims suteiktas paslaugas ši kompanija Lietuvai turėtų sumokėti per MOSS sistemą.

7. Kokie ypatumai būstą nuomojant internetu per Booking.com. platformą?

Per Booking.com svetainę yra sudarytos sąlygos apgyvendinimo įstaigoms, tarp jų ir gyventojams, informuoti apie turimas apgyvendinimo vietas (pvz., viešbučius, gyvenamuosius namus, butus ir pan.), o svetainės lankytojams tuos numerius užsisakyti.

Gyventojas, atlikdamas užsakymą per Booking.com sudaro tiesioginį sandorį su apgyvendinimo įstaiga, kurioje užsisako numerį. Gyventojas už apgyvendinimo paslaugą moka tiesiogiai apgyvendinimo įstaigai. Įmonė Booking.com B.V., atlikusi užsakymą, veikia tik kaip tarpininkas tarp užsakytojo ir apgyvendinimo įstaigos, t. y. Įmonė Booking.com B.V. - tik persiunčia užsakymo informaciją konkrečiai apgyvendinimo įstaigai, o užsakovui - užsakymo patvirtinimo laišką apgyvendinimo įstaigos vardu. Kiekviena apgyvendinimo įstaiga visuomet lieka pati atsakinga už svetainėje pateikiamos (aprašymo) informacijos (įskaitant kainas ir užimtumą) tikslumą, išsamumą ir teisingumą.

Booking.com. B.V. iš apgyvendinimo paslaugas įsigyjančio asmens neima jokie mokesčio, tačiau apgyvendinimo įstaiga Booking.com. B.V. moka komisinius (nedidelį procentinį mokestį nuo numerio kainos) pasibaigus svečio viešnagei (ir gavus apmokėjimą).

8. Ar atsiranda PVM prievolės Lietuvos gyventojui, kuris įsigyja apgyvendinimo paslaugas ar išsinuomoja būstą internetu per Booking.com. interneto svetainę?

Gyventojui, kuris įsigyja apgyvendinimo paslaugas ar išsinuomoja būstą internetu per Booking.com. interneto svetainę jokių PVM mokestinių prievolių Lietuvoje neatsiranda.

Situacija

Lietuvos gyventojas, ne PVM mokėtojas, prisijungia prie Booking.com. internetinio puslapio (adresas: <https://www.booking.com>) tikslu užsisakyti viešbučio numerį Madride. Gyventojas Booking.com. svetainėje išsirenka jam patikusiam viešbutyje numerį ir jį užsisako. Booking.com. B.V. už tarpininkavimą iš gyventojų neima jokie mokesčiai.

Klausimas

Ar šiuo atveju gyventojui atsiranda kokios nors PVM prievolės?

Atsakymas

Viešbučio apgyvendintino paslaugų, teikiamų gyventojui, vieta - Ispanija ir dėl to šios paslaugos Lietuvoje nėra PVM objektas. Booking.com. B.V. gyventojui paslaugų, už kurias imtų atlygį, neteikia. Todėl gyventojui, užsisiakiusiam viešbutį per Booking.com. platformą, jokių PVM mokestinių prievolių Lietuvoje neatsiranda.

9. Kokios PVM prievolės atsiranda Lietuvos gyventojui, išnuomojusiam būstą per Booking.com interneto svetainę?

Gyventojui, nuomojančiam būstą Lietuvoje per Booking.com interneto svetainę, dėl būsto nuomos gali atsirasti tokios pačios PVM prievolės, kaip ir įprastai (pvz., sudarant būsto nuomos sutartis) nuomojant būstą (žiūr. atsakymus į 1, 2 klausimus).

Tačiau, neatsižvelgiant į tai, ar Lietuvos gyventojui atsiranda prievolė savo teikiamas būsto nuomos paslaugas apmokestinti PVM, ar ne, gyventojui, nuomojančiam būstą Lietuvoje per Booking.com interneto svetainę visada yra prievolė apskaičiuoti ir sumokėti PVM už įmonės Booking.com B.V. suteiktas tarpininkavimo paslaugas. Tokia prievolė atsiranda, kadangi pagal PVM įstatymo 13 straipsnio 2 dalies nuostatas įmonės Booking.com B.V. teikiamos tarpininkavimo paslaugos Lietuvos gyventojui, nuomojančiam būstą (toks Lietuvos gyventojas PVM tikslais laikomas apmokestinamuoju asmeniu), laikomos suteiktomis Lietuvoje ir čia yra PVM objektas. Tokiu atveju pagal PVM įstatymo 95 straipsnio 2 dalies nuostatas paslaugų pirkėjui - gyventojui (nepaisant to, kad jo gautas (gautinas) atlygis per paskutiniuosius 12 mėnesių už PVM apmokestinamas paslaugas neviršijo 45 000 eurų) atsiranda prievolė apskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą už jam šalies teritorijoje užsienio įmonės Booking.com B.V. teikiamas paslaugas.

Pagal PVM įstatymo 14 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatas būsto nuomotojui prievolė apskaičiuoti PVM už iš įmonės Booking.com B.V. įsigytas tarpininkavimo paslaugas atsiranda, kai išrašoma teikiamų paslaugų PVM sąskaita faktūra. Jeigu PVM sąskaita faktūra neišrašoma, prievolė apskaičiuoti PVM atsiranda įvykus tam iš nurodytų įvykių, kuris įvyksta anksčiau:

3) kai paslauga suteikiama arba

4) kai pirkėjas (klientas) sumoka atlygį už įsigytas paslaugas.

Gyventojai, kurie nėra įsiregistravę PVM mokėtojais, iš įmonės Booking.com B.V. įsigytų tarpininkavimo paslaugų pardavimo PVM sumą apskaičiuoja PVM apyskaitos (forma FR0608) 19 laukelyje. Forma pateikiama ir PVM sumokamas iki kito mėnesio 25 dienas.

Gyventojai, PVM mokėtojai, iš įmonės Booking.com B.V. įsigytų tarpininkavimo paslaugų apmokestinamąją vertę nurodo PVM deklaracijos (forma FR0600) 23, 24 laukelyje, apskaičiuotą pardavimo PVM - 32 laukelyje (šią pardavimo PVM gali atskaityti tokia pat tvarka kaip ir kitas pirkimo PVM sumas). Pavyzdžiui, jei fizinis asmuo, PVM mokėtojas, už iš Booking.com. B.V. įsigytas tarpininkavimo paslaugas kovo mėnesį sumokėjo (turi sumokėti) 100 eurų, tai jis iki balandžio 25 d. turi pateikti PVM deklaraciją (forma FR0600), kurios 23, 24 laukelyje nurodyti tarpininkavimo paslaugų apmokestinamąją vertę -100 eurų, o 32 laukelyje -apskaičiuotą PVM sumą - 21 eurą (100x21/100).

Situacija

Italijos gyventojas prisijungia prie Booking.com. internetinio puslapio (adresas: <https://www.booking.com>) tikslu išsinuomoti dviem savaitėms dviejų kambarių butą Vilniaus centre. Minėtas gyventojas išsirenka jam patikusį butą ir jį užsisako. Įmonė Booking.com. B.V. persiunčia užsakymo informaciją Lietuvos gyventojui, ne PVM mokėtojui, kuris per

Booking.com. svetainę buvo pasiūlęs išnuomoti minėtą būstą, o užsakovui - Italijos gyventojui - užsakymo patvirtinimo laišką. Sausio mėnesį tarp Lietuvos ir Italijos gyventojų sudaromas buto nuomos sandoris ir nuomininkas sumoka nuomotojui sutartą nuomos kainą. Įmonė Booking.com. B.V. iš apgyvendinimo paslaugas suteikusiai Lietuvos gyventojui ima komisinį atlyginimą 60 eurų, kuris sudaro 2 procentus nuomos sumos. Įmonė Booking.com. B.V. PVM sąskaitos faktūros už teikiamas tarpininkavimo paslaugas neišrašo, o atlygį šiai įmonei už jos suteiktas tarpininkavimo paslaugas Lietuvos gyventojas, išnuomojęs butą, sumoka sausio mėnesį.

Klausimas:

Kokios PVM prievolės atsiranda, išnuomojusiam būstą Lietuvos gyventojui?

Atsakymas:

Pateiktu atveju Lietuvos gyventojas patalpas nuomoja trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui. Pagal PVM įstatymo 31 straipsnio nuostatas patalpų nuoma trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui apmokestinama.

Tačiau šiuo atveju minėtas patalpų nuomos paslaugas Italijos gyventojui teikia gyventojas, ne PVM mokėtojas. Tokiu atveju, preziumuojant, kad gyventojas daugiau jokios kitokios ekonominės veiklos nevykdė ir nevykdo, pagal PVM įstatymo 71 straipsnio nuostatas prievolė registruotis PVM mokėtoju ir skaičiuoti nuomos paslaugų pardavimo PVM gyventojui atsiranda tuomet, kai jo gautas (gautinas) atlygis per paskutiniuosius 12 mėnesių už PVM apmokestinamas paslaugas (patalpų nuomą, trumpesniai kaip 2 mėnesių laikotarpiui) viršys 45 000 eurų sumą. Kitaip tariant, jei Lietuvos gyventojas atlygis per paskutiniuosius 12 mėn. iš nurodytos veiklos neviršys 45 000 eurų sumos, tai tokia gyventojui už teikiamas paslaugas PVM skaičiuoti ir mokėti į biudžetą nereikės.

Tačiau, neatsižvelgiant į tai, ar Lietuvos gyventojui atsiranda prievolė savo teikiamas gyvenamųjų patalpų nuomos ir pagalbines paslaugas apmokestinti PVM, ar ne, tokiam gyventojui visada yra prievolė apskaičiuoti ir sumokėti PVM už įmonės Booking.com B.V. suteiktas tarpininkavimo paslaugas.

Kadangi įmonės Booking.com. B.V. teikiamas tarpininkavimo paslaugas įsigyja Lietuvos gyventojas yra ne PVM mokėtojas, o šios paslaugos buvo suteiktos ir atlygis už jas buvo sumokėtas sausio mėnesį, tai Lietuvos gyventojas (patalpų nuomotojas) už sausio mėnesį apskaičiuotą PVM sumą - 13 eurų (60x21/100) turi deklaruoti sausio mėnesio PVM apyskaitoje (forma FR0608) ir iki vasario 25 dienos turi pateikti šią apyskaitą mokesčių administratoriui ir joje apskaičiuotą sumą (13 eurų) sumokėti į biudžetą.

Gyventojų pajamų mokesčio prievolės, nuomojant nekilnojamąjį turtą per „Airbnb“ platformą ar Booking.com svetainę

1. Ar šiuo atveju atsiranda gyventojų pajamų mokesčio prievolės būstą nuomojančiam Lietuvos gyventojui per „Airbnb“ platformą ar per Booking.com svetainę?

Nuo 2010 metų sausio 1 d. individualiai veiklai nepriskiriama gyventojų vykdoma nekilnojamojo turto nuomos veikla. Todėl, nepriklausomai nuo to ar nekilnojamasis turtas bus išnuomojamas per „Airbnb“ platformą ar per Booking.com svetainę ar ne, išnuomoti nekilnojamąjį turtą galima šiais būdais:

1) Įsigijus verslo liudijimą veiklai „Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma** (įeina į EVRK klases 68.20, 55.20, 55.90)“. Su tokiu verslo liudijimu gyventojas gali nuomoti tik gyventojams ir tik gyvenamosios paskirties patalpas. Gamybinės, komercinės ar kitos (ne gyvenamosios) paskirties patalpų nuomoti negali. Įsigijus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklos verslo liudijimą, gali būti vykdoma tiek ilgalaikė, tiek ir trumpalaikė nuoma. Gyvenamosios paskirties patalpos gyventojams gali būti nuomojamos, įsigijus gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, iš anksto sumokant fiksuoto dydžio pajamų mokesťį, kurį nustato atskirai kiekviena savivaldybės taryba. Metams pasibaigus, gautas nuomos pajamas privaloma deklaruoti iki kitų metų gegužės 1 dienos. Šiuo metu nėra ribojama, kiek gyvenamosios paskirties patalpų galima nuomoti su vienu verslo liudijimu. Vadinasi, su vienu verslo liudijimu galima nuomoti ir kelis butus.

Pažymėtina, jog Gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimas nesuteikia teisės teikti apgyvendinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos arba nakvynės ir pusryčių paslaugos).

Verslo liudijime privalo būti įrašytas veiklos vykdymo vietos adresas, kadangi VMI prie FM patvirtintame Veiklų, kuriomis gali būti verčiamasi turint verslo liudijimą, rūšių klasifikatoriuje ši veiklos rūšis pažymėta ST (stacionari vieta). Jei nuomojamos kelios, skirtingose vietose (ar skirtinguose miestuose) turimos gyvenamosios patalpos, tai jų visų adresai turi būti nurodyti verslo liudijime.

Gyvenamosios paskirties patalpas nuomojant įsigijus Gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, neprivalo būti išduodami Prekių (paslaugų) pirkimo-pardavimo kvitai, tačiau turi būti pildomas Gyventojų, įsigijusio verslo liudijimą, pajamų ir išlaidų apskaitos žurnalas.

Teikiant patalpų nuomos paslaugas, įsigijus Gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, nuomininko maitinimo ir poilsio poreikių tenkinimo paslaugų teikimas nenumatytas (jei tokios paslaugos būtų teikiamos, jos negalėtų būti laikomos pajamomis, gautomis iš veiklos, vykdytos įsigijus Gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą). Taip pat nekeliami specialūs reikalavimai nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms, kokie yra keliami teikiant paslaugas, įsigijus verslo liudijimą veiklai „Apgyvendinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas“ ar verslo liudijimą veiklai „Apgyvendinimo paslaugų ((kaimo turizmo paslaugos) teikimas“.

2) Sumokėti mokesčius nuo gautų nuomos pajamų galima ir kitu būdu, neįsigijus verslo liudijimo, o metams pasibaigus deklaruojant gautas nuomos pajamas Metinėje gyventojų pajamų deklaracijoje, kuri pateikiama iki kitų metų gegužės 1 dienos bei apskaičiuojant 15 proc. gyventojų pajamų mokesťį nuo deklaruotų nuomos pajamų.

Tais atvejais, kai turtas nuomojamas juridiniams asmenims - mokesčius apskaičiuoja ir sumoka išmoka išmokėjęs juridinis asmuo.

Kitų mokesčių - privalomojo sveikatos draudimo (toliau - PSD) ir valstybinio socialinio draudimo įmokų (toliau - VSD) teikiant patalpų nuomos paslaugas (tiek įsigijus verslo liudijimą, tiek metams pasibaigus deklaruojant gautas nuomos pajamas ir nuo jų sumokant 15 proc. pajamų mokesťį) mokėti nereikia, išskyrus, jei gyventojas tais metais nebuvo draustas sveikatos draudimu (toks gyventojas savarankiškai turi mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas).

Pažymėtina, jog per „Airbnb“ platformą ar *Booking.com* svetainę apgyvendinimo paslaugas gyventojas gali teikti įsigijęs ne tik Gyvenamosios paskirties patalpų nuomos verslo liudijimą, bet ir verslo liudijimą veikloms „Apgyvendinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas“ ar „Apgyvendinimo paslaugų ((kaimo turizmo paslaugos) teikimas“. Šiuo atveju gyventojas turėtų mokėti PSD ir VSD įmokas. Išsamesnę informaciją apie PSD ir VSD įmokų mokėjimo tvarką turėtų suteikti Socialinės apsaugos ir darbo ministerija

Apgyvendinimo paslaugos per „Airbnb“ platformą ar *Booking.com* svetainę taip pat galėtų būti teikiamos įregistravus individualią veiklą pagal pažymą „Poilsiautojų ir kita trumpalaikio apgyvendinimo veikla“ (EVRK 55.20) arba „Kita apgyvendinimo veikla“ (EVRK 55.90).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo (toliau -GPMĮ) 6 straipsnio 3 dalimi, pajamos, gautos iš vykdomos individualios apgyvendinimo paslaugų teikimo veiklos, yra apmokestinamos 5 procentų pajamų mokesčiu.

Apskaičiuojant individualios veiklos apmokestinamąsias pajamas, iš pajamų gali būti atimami GPMĮ 18 straipsnyje nurodyti su individualios veiklos pajamų gavimu ar uždirbimu susiję leidžiami atskaitymai. Apskaičiuojant individualios veiklos apmokestinamąsias pajamas, galima pasirinkti alternatyvų individualios veiklos išlaidų atskaitymo iš individualios veiklos pajamų būdą, nustatytą GPMĮ 18 str. 12 dalyje, ir pasirinkti leidžiamais atskaitymais laikyti 30 proc. gautų individualios veiklos pajamų sumos. Kitaip tariant, individualios veiklos leidžiamais atskaitymais gali būti laikomos ne tik faktiškai patirtos išlaidos, susijusios su individualios veiklos pajamomis, bet ir dokumentais nepagrįstas jų dydis (t.y. 30 proc. visų individualios veiklos pajamų). Ši alternatyvi leidžiamų atskaitymų pripažinimo tvarka netaikoma, kai individualios veiklos pajamas ar jų dalį gyventojas gauna iš su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais susijusio asmens. Todėl, jei individualios veiklos pajamos yra gaunamos iš su darbo santykiais arba jų esmę atitinkančiais santykiais susijusių asmenų, veiklą

vykdantis asmuo 30 proc. gautų individualios veiklos pajamų sumos negali priskirti leidžiamiems atskaitymams.

Individualią veiklą vykdantys gyventojai taip pat moka VSD ir PSD įmokas. Bendras VSD įmokų tarifas - 28,5 proc. (26,3 proc. pagrindinei ir papildomai pensijos dalims ir 2,2 proc. ligos ir motinystės socialiniam draudimui). Asmenų, kurie verčiasi individualia veikla, socialinio draudimo įmokų bazę sudaro 50 proc. individualios veiklos apmokestinamųjų pajamų (neatėmus privalomojo sveikatos draudimo ir valstybinio socialinio draudimo įmokų) suma, kuri kalendoriniais metais negali būti didesnė negu 48 einamųjų metų draudžiamųjų pajamų dydžių suma ($445 \times 48 = 21\,360$ eurai).

Gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla, moka ir PSD. Individualią veiklą pagal pažymą vykdantys gyventojai moka 9 proc. dydžio PSD įmokas nuo sumos, nuo kurios skaičiuojamos ir VSD įmokos, t.y. nuo 50 proc. individualios veiklos apmokestinamųjų pajamų (neatėmus PSD ir VSD įmokų) sumos. 9 proc. dydžio PSD įmokos nuo minimaliosios mėnesinės algos mokamos kas mėnesį iki paskutinės mėnesio dienos. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nustatyta minimali mėnesinė alga - 350 eurų, todėl kas mėnesį mokama PSD įmoka lygi 31,50 eurai (9 proc. x 350 eurų).

Atkreipiame dėmesį, jog PSD įmokų kas mėnesį neprivalo mokėti individualia veikla besiverčiantys asmenys, kurie tuo metu yra dirbantys pagal darbo sutartis, valstybės tarnautojai, pareigūnai ir kt. arba jie yra draudžiami valstybės lėšomis (pensininkai, neįgalūs asmenys ir kt.).

Pasibaigus kalendoriniams metams, PSD įmokos perskaičiuojamos ir primokamas skirtumas, jeigu individualios veiklos apmokestinamųjų pajamų suma, nuo kurios skaičiuojamos VSD įmokos, didesnė nei 12 minimalių mėnesinių algų.

Viršinininko pavaduotoja

Vilma Vildžiūnaitė