

Nekilnojamojo turto sandorių apmokestinimas



Rolandas Ragėnas

Nekilnojamojo turto sandoriai

1. Nuoma
2. Pardavimas (ar kitoks perleidimas nuosavybėn)
3. Paveldėjimas
4. Dovanojimas
5. Kiti

Nuomos veiklos vykdymas įsigijus verslo liudijimus (1)

Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas

Veiklos rūšys, kurias gali vykdyti verslo liudijimą įsigijęs gyventojas, nustatytos Veiklų, kuriomis gali būti verčiamasi turint verslo liudijimą, rūšių sąraše, patvirtintame LR Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1797 „Dėl Verslo liudijimų išdavimo gyventojams taisyklių ir veiklų, kuriomis gali būti verčiamasi, turint verslo liudijimą, rūšių sąrašo“.

Nuomos veiklos vykdymas, įsigijus verslo liudijimą (2)

Gyvenamosios paskirties patalpos gali būti nuomojamos įsigijus verslo liudijimą veiklai „Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma, neteikiant apgyvendinimo paslaugų (įeina į EVRK klases 68.20; 55.20; 55.90)“.

Įsigijus šį verslo liudijimą gali būti nuomojamos tik gyvenamosios paskirties patalpos ir šios paslaugos gali būti teikiamos tik gyventojams. Nuoma gali būti tiek trumpalaikė, tiek ilgalaikė.

Šis veiklos verslo liudijimas nesuteikia teisės teikti apgyvendinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos arba nakvynės ir pusryčių paslaugos)

Nuomos veiklos vykdymas, įsigijus verslo liudijimą (3)

Gyvenamosios paskirties patalpos gali būti nuomojamos ir kitu būdu, deklaruojant gautas nuomos pajamas metinėje gyventojų pajamų deklaracijoje, kuri pateikiama iki kitų metų gegužės 1 dienos bei apskaičiuojant 15 proc. gyventojų pajamų mokestį nuo deklaruotų nuomos pajamų.

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

Apgyvandinimo veiklos vykdymas įsigijus verslo liudijimus (4)

Apgyvandinimo veikla gali būti vykdoma įsigijus verslo liudijimus veiklai:

1. Apgyvandinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas (įeina į EVRK klasę 55.20)

Kaimo turizmo paslauga - savarankiška, už užmokestį turistams kaimo gyvenamojoje vietovėje ar mieste, kuriame gyvena ne daugiau kaip 3 000 gyventojų, teikiama apgyvandinimo paslauga, kai kartu sudaromos sąlygos tenkinti maitinimo, poilsio, pramogų ar renginių organizavimo poreikius (TĮ 2 str. 11 punktas)

Apgyvandinimo veiklos vykdymas įsigijus verslo liudijimus (5)

2. Apgyvandinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas (įeina į EVRK klases 55.20; 55.90).

Apgyvandinimo paslauga (nakvynės ir pusryčių) yra specialaus apgyvandinimo paslauga, įskaitant pusryčius, kurios teikėjai privalo turėti turistams apgyvendinti pritaikytas patalpas ar atskirus pastatus, kuriuose apgyvendinimui skirtų kambarių (numerių) yra ne daugiau kaip 10 ir sudaryti nakvynės ir pusryčių paslaugos teikimo reikalavimus atitinkančias sąlygas (TĮ 11 str. 6 punktą).

Veiklos vykdymo teritorijos (6)

Verslo liudijimą įsigyjantis gyventojas, turi pasirinkti veiklos vykdymo teritoriją, kuri gali būti:

1. Neribojant veiklos teritorijos,
2. Visoje Lietuvos Respublikoje, išskyrus Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio, Šiaulių, Vilniaus miestų savivaldybių ir Neringos savivaldybės teritorijas bei Marijampolės savivaldybės Marijampolės miesto teritoriją,
3. Konkrečios savivaldybės teritorija.

Fiksuoto pajamų mokesčio dydžio nustatymas (7)

Sąraše nurodytoms veiklos rūšims fiksuotus pajamų mokesčio dydžius nustato kiekviena savivaldybė individualiai. Kiekvienai veiklos rūšiai nustatomi 3 dydžiai (pagal minėtas galimas pasirinkti veiklos vykdymo teritorijas).

Savivaldybių nustatyti fiksuoto pajamų mokesčiai 2016 m. (8)

	Veiklos rūšis	Neribojant veiklos teritorijos	Visoje Lietuvos Respublikoje, išskyrus...	Konkrečios savivaldybės teritorija
Vilniaus m. savivaldybė	Apgyvandinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas	585	468	-
	Apgyvandinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas	585	468	585
	Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma	585	468	585
Kauno m. savivaldybė	Apgyvandinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas	585	450	520
	Apgyvandinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas	585	450	520
	Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma	585	450	520

Savivaldybių nustatyti fiksuoto pajamų mokesčiai 2016 m.(9)

Palangos m. savivaldybė	Apgyvandinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas	585	585	-
	Apgyvandinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas	700	700	700
	Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma	700	700	700
Druskininkų m. savivaldybė	Apgyvandinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas	708	708	348
	Apgyvandinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas	708	708	348
	Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma	708	708	348

Savivaldybių nustatyti fiksuoto pajamų mokesčiai 2016 m.(10)

Panevėžio m. savivaldybė	Apgyvendinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos) teikimas	585	293	260
	Apgyvendinimo paslaugų (nakvynės ir pusryčių paslaugos) teikimas	585	293	170
	Gyvenamosios patalpų nuoma	585	293	530

VSD ir PSD įmokų dydžiai (11)

Įsigijus verslo liudijimus minėtoms **apgyvendinimo veikloms**, turi būti mokamos ir valstybinio socialinio draudimo (VSD) bei privalomojo sveikatos draudimo (PSD) įmokos:

VSD įmokos dydis pagrindinei pensijos daliai gauti – 50 proc. bazinės pensijos. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nustatytas 112 Eur bazinės pensijos dydis, todėl nuo 2016 m. sausio 1 d. VSD įmokos dydis per mėnesį yra 56 Eur.

PSD įmoka - kas mėnesį **9 procentai minimalios mėnesinės algos (MMA)**, galiojančios mėnesio, už kurį mokama įmoka, paskutinę dieną. Nuo 2016 m. liepos 1 d. nustatytas 380 Eur MMA dydis. Mėnesinė PSD įmoka – 34,2 Eur (380 Eur x 9 proc.)

VSD ir PSD įmokų dydžiai (12)

Įsigijus verslo liudijimą veiklai „Gyvenamosios paskirties patalpų nuoma, neteikiant apgyvendinimo paslaugų (kaimo turizmo paslaugos arba nakvynės ir pusryčių paslaugos)“, PSD ir VSD įmokų mokėti nereikia.

Veiklos, vykdomos įsigijus verslo liudijimą, apribojimai (13)

Nuo 2012-01-01 verslo liudijimus įsigiję gyventojai gali vykdyti veiklą tik tuo atveju, jei neprivalo registruotis ir nėra įregistruoti pridėtinės vertės mokesčio mokėtojais (šiuo metu registravimuisi nustatyta 45 000 Eur (iki 2014-12-31 – 155 000 Lt) riba).

Jeigu, vykdamas apgyvendinimo veiklą su verslo liudijimu, viršijama registravimuisi nustatyta riba, tai iš apgyvendinimo veiklos gyventojas gautos pajamos apmokestinamos kaip iš įregistruotos individualios veiklos su pažyma, taikant 5 proc. pajamų mokesčio tarifą.

Veiklos, vykdomos įsigijus verslo liudijimą, apribojimai (14)

Jeigu, vykdamas gyvenamosios paskirties patalpų nuomos veiklą su verslo liudijimu, viršijama registravimuisi nustatyta riba, tai gyventojas iš nuomos veiklos gautos pajamos apmokestinamos, taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą (pradedama taikyti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį gyventojas neteko teisės pasirinkti mokėti fiksuoto dydžio pajamų mokestį iki tų kalendorinių metų pabaigos).

.

Apgyvendinimo individuali veikla (1)

Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas

Gyventojai, norintys teikti apgyvendinimo (ne viešbučių) paslaugas, gali registruoti individualią veiklą „Poilsiautojų ir kita trumpalaikio apgyvendinimo veikla“ (EVRK 55.20) bei „Kita apgyvendinimo veikla“ (EVRK 55.90). Kaimo turizmo individuali veikla yra registruojama EVRK 55.20 kodu „Poilsiautojų ir kita trumpalaikio apgyvendinimo veikla“.

Nuo 2014-11-01 papildomai gyventojai taip pat gali registruoti individualią viešbučių ir panašių laikinų buveinių veiklą.

Apgyvandinimo individuali veikla (2)

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

Gyventojas, vykdamas individualią veiklą pagal pažymą, pajamų mokestį apskaičiuoja iš gautų (uždirbtų) individualios veiklos pajamų atėmęs leidžiamus atskaitymus (gali pasirinkti atimti 30 proc. pajamų be dokumentų), apskaičiuotus GPMĮ 18 straipsnyje nustatyta tvarka.

Apgyvendinimo individuali veikla (3)

Bendras valstybinio socialinio draudimo (toliau - VSD) įmokų tarifas - 28,5 proc. 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 ($445 \times 48 = 21\,360$ Eur).

Gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla, moka ir privalomojo sveikatos draudimo įmokas (toliau - 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.

Individualios veiklos pajamų deklaravimas

Gyventojai, vykdydami įregistruotą individualią veiklą, taip pat veiklą, įsigijus verslo liudijimą, metams pasibaigus, iki kitų metų gegužės 1 d. privalo pateikti metinę pajamų deklaraciją (GPM308).

Deklaracija turi būti pateikta ir tuo atveju, jeigu pajamų nebuvo gauta.

Nekilnojamojo turto pardavimas (1)

Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas

Nuo 2016 m. sausio 1 dienos pakeista pajamų mokesčio lengvata taikoma nekilnojamajam turtui, išlaikytam nuo jo įsigijimo iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn, 5 metų terminas pailginamas iki 10 metų.

Nekilnojamojo turto pardavimas (2)

pajamos, gautos 2016 m. ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais už parduotą nekilnojamąjį turtą (butai, pastatai, žemės sklypai ir pan.), kuris nuo jo įsigijimo iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn nebuvo išlaikytas 10 metų, apmokestinamos pajamų mokesčiu

Pajamos, gautos už 2016 m. parduotą nekilnojamąjį turtą, kuris buvo įsigytas iki 2006 m. (skaičiuojam mėn. ir dienomis) pajamų mokesčiu neapmokestinamos

Nekilnojamojo turto pardavimas (3)

- Apskaičiuojant nekilnojamojo turto pardavimo apmokestinamąsias pajamas iš turto pardavimo pajamų atimama turto įsigijimo kaina, skirtumas apmokestinamas taikant 15 proc. pajamų mokesčio tarifą.
- Turto įsigijimo kainai priskiriamos išlaidos, patirtos įsigyjant turta, įskaitant su jo įsigijimu susijusius teisės aktuose nustatytus privalomus mokėjimus, taip pat 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.

Nekilnojamojo turto pardavimas (4)

Privalomi mokėjimai, nustatyti teisės aktuose, gali būti, pvz., atlygis notarams už notarinių veiksmų atlikimą, atlyginimas VĮ Registrų centras už atliekamas registravimo paslaugas, valstybės rinkliava, privalomas mokestis parduodant turtą už geodezinius sklypo matavimus ir pan.

Palūkanos, sumokėtos už suteiktą paskolą nepriskiriamos to turto įsigijimo kainai.

Pajamų mokesčio lengvatos parduodamam gyvenamajam būstui (5)

- pajamų mokesčio lengvatos asmeniniam būstui išliko ir taikomos, jeigu atitinka GPMĮ 17 str. 1 d. 53 arba 54 p. reikalavimus, t.y. pajamos, gautos pardavus ar kitaip perleidus nuosavybėn Europos ekonominės erdvės valstybėje esantį gyvenamąjį būstą (įskaitant priskirtą žemę) pajamų mokesčiu neapmokestinamos, jeigu pastaruosius 2 metus iki pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn buvo gyventojų gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka
- taip pat, pajamų mokesčiu neapmokestinamos būsto pardavimo pajamos, jeigu gyvenamajame būste deklaruota gyvenamoji vieta buvo trumpesnę negu 2 metus, o gautos pajamos per vienerius metus nuo būsto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn yra panaudojamos kito Europos ekonominės erdvės (EEE) valstybėje esančio gyvenamojo būsto, kuriame gyventojas teisės aktų nustatyta tvarka deklaruoja gyvenamąją vietą, įsigijimui.

Nekilnojamojo turto pardavimo pajamų deklaravimas (7)

Pajamas deklaruoja ir apskaičiuotą pajamų mokestį gyventojas privalo sumokėti iki kitų metų gegužės 1 d., pateikdamas metinę pajamų mokesčio deklaraciją (GPM308).

Nedeklaruojamos neapmokestinamosios pajamos, gautos už parduotą ar kitaip perleistą nuosavybėn Lietuvoje esantį nekilnojamąjį daiktą (įskaitant gyvenamąjį būstą), parduotą ar kitaip perleistą nuosavybėn ne anksčiau kaip po dešimties metų (deklaruojant 2016 m. ar vėlesnio mokestinio laikotarpio pajamas).

Paveldimo turto mokestis (1)

Paveldimo turto mokesčio įstatymas

Turtas: nekilnojamas daiktas, kilnojamas daiktas, vertybiniai popieriai, pinigai

- Mokėtojai: nuolatiniai ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai
- Mokesčio objektas:
 - Nuolatinio Lietuvos gyventojo - visas turtas
 - Nenuolatinio Lietuvos gyventojo - Lietuvoje esantys nekilnojamieji daiktai ir teisiškai registruotini kilnojamieji daiktai
- Mokesčio bazė - 70 proc. turto vertės

Mokesčio tarifai (2)

- 5 proc. - kai paveldimo turto apmokestinamoji vertė (70 proc. viso turto vertės) yra ne didesnė kaip 150 000 eurų (visa turto vertė ne didesnė nei 214 286 eurų)
- 10 proc. - kai paveldimo turto apmokestinamoji vertė yra didesnė kaip 150 000 eurų (visa turto vertė didesnė nei 214 286 eurų)

Mokesčio lengvatos (4)

Neapmokestinamas turtas, paveldimas iš:

- sutuoktinių
 - vaikų, įvaikių, tėvų, įtėvių,
 - globėjų, rūpintojų, globotinių, rūpintinių,
 - senelių, vaikaičių,
 - brolių, seserų
- turto apmokestinamoji vertė, neviršijanti 3000 eurų
(neapmokestinamas turtas, kurio visa vertė iki 4286 eurų)
savivaldybės taryba gali atidėti mokesčio sumokėjimo
terminą arba nuo jo atleisti

Mokesčio sumokėjimas (5)

Mokestis nuo Lietuvoje paveldimo turto sumokamas prieš gaunant paveldėjimo teisės liudijimą (sumokėjimą kontroliuoja notarai)

Paveldėjus užsienio valstybėje esantį turtą , įpėdinis mokestį deklaruoja Užsienio valstybėse paveldimo turto mokesčio deklaracijoje (FR0585 formoje). Deklaracija pateikiama ir mokestis sumokamas iki kitų metų kovo 1 dienos.

DOVANOS IR JŲ APMOKESTINIMAS (1)

(pagal Gyventojų pajamų mokesčio įstatymą)

Neapmokestinamos dovanos (pinigais ar natūra, taip pat ir NT), nuolatinių Lietuvos gyventojų gautos iš:

- sutuoktinių,
- vaikų, įvaikių, tėvų, įtėvių,
- senelių, vaikaičių,
- brolių, seserų,
- iš kitų gyventojų gautų dovanų suma (vertė), neviršijanti 2500 eurų per mokestinį laikotarpį (metus).

Dovanos ir jų apmokestinimas (2)

Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas

Apmokestinamos dovanos:

- iš kitų gyventojų gautų dovanų vertė (pinigais ir/ar natūra, taip pat ir NT), viršijanti 2500 eurų per mokestinį laikotarpį;
- visos, gautos iš juridinių asmenų, esančių darbdaviais
- gautos iš juridinių asmenų, nesusijusių su apdovanotu gyventoju darbo santykiais (jų esmę atitinkančiais santykiais), išskyrus nepinigines iki 100 eurų vertės dovanas (iki 100 eurų nepiniginė dovana ne iš darbdavio nelaikoma pajamomis natūra).

Apmokestinamos dovanos (3)

- taikomas 15 proc. pajamų mokesčio tarifas
- nuo juridinių asmenų padovanotų dovanų pajamų mokestį išskaičiuoja ir sumoka jas dovanoję asmenys,
- mokestį išskaičiuojantys asmenys dovanas deklaruoja mėnesinėje pajamų mokesčio nuo A klasės pajamų deklaracijoje FR0572 ir metinėje pajamų mokesčio nuo A klasės pajamų deklaracijoje FR0573
- iš gyventojų ir iš užsienio gautas pajamas deklaruoja ir pajamų mokestį sumoka apdovanotas gyventojas (iki kitų metų gegužės 1 d., pateikdamas metinę pajamų deklaraciją GPM308)

Dėkojame už dėmesį



VALSTYBINĖ
MOKESČIŲ
INSPEKCIJA