.

LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO Į S T A T Y M O

2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233

Aktuali redakcija 2019-07-08

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 (Žin., 2005, Nr. 76-2741; toliau – NTMĮ) nustato nekilnojamojo turto (toliau – NT) apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau – NTM) tvarką.

2 straipsnis. Pagrindinės Įstatymo sąvokos

1. Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtraukas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Komentaras

Sąvoka apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas (toliau – NT) naudojama nustatant NTM tarifą.

Apleistu ar neprižiūrimu NT laikomas toks NT, kuris atitinka sąvokoje pateiktų kriterijų visumą:

1) NT būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, ir
2) NT per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir
3) NT yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo NT sąrašą.
   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 nekilnojamasis turtas – pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pagal pirkimo-pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį asmens valdomas nekilnojamasis 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, idealioji ar realioji (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. Komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

Komentaras

Ši sąvoka apibrėžia NT, kuris vadovaujantis NTMĮ yra laikomas komercinio naudojimo NT (pavyzdžiui, viešbučiai, moteliai, nakvynės namai, parduotuvės, knygynai, restoranai, kavinės, grožio salonai ir pan.).

Šiame punkte nurodytos NT paskirtys atitinka nekilnojamojo turto paskirtis, nustatytas Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose ir statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose (žr. NTMĮ 2 str. 14 d. komentarą).

6. Nekilnojamasis turtas – Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

Komentaras

1. Pagal NTMĮ NT laikomi Nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

NT registruojamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šio įstatymo 9 straipsnyje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre registruojami nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – NTKĮ) nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri NT objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris.

Kadangi pagal CK nuostatas nuosavybės teisė į NT nebesiejama su NT faktiniu teisiniu įregistravimu, NT NTMĮ tikslais laikomas ir nuosavybės teise priklausantis ar įsigyjamas NT, kuris nėra

faktiškai įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Kaip nustatoma neįregistruoto NT mokestinė vertė žr. NTMĮ 9 str. 3 dalies komentaro 5 punkte.

2. NKTĮ 5 str. 2 dalyje nustatyta, kad bendrojo naudojimo patalpos ar kiti statinių ar patalpų (suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai) priklausiniai, negali būti laikomi atskirais NT kadastro objektais, kol pagal šio įstatymo 7 straipsnio nuostatas nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamieji daiktai. Todėl jie nėra apmokestinami NTM atskirai nuo pagrindinio NT objekto. NTM už priklausinius bei bendro naudojimo patalpas pradedamas 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 registre. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – SĮ) 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, nuotėkų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais. Tačiau pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 dalį (žemos ir vidutinės įtampos elektros oro linijos, oro kabeliai ir požeminių kabelių linijos ir įrenginiai kartu su priklausiniais), Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymo 37 str. 5 dalį (ryšių linijos, kabeliai, ryšių kabelių kanalų sistemos) bei Lietuvos Respublikos gamtinių dujų įstatymo 13^1 str. 2 dalį (nuo 2017-05-01 mažo ir vidutinio slėgio dujotiekiai) yra laikomi kilnojamaisiais daiktais, todėl nėra laikomi NTM objektais. Remiantis SĮ 2 str. 100 dalimi, susisiekimo komunikacijos – tai visų rūšių transporto (biotransporto, geležinkelio, automobilių, jūrų, vidaus vandenų, oro, miestų elektrinio transporto) bei pėsčiųjų judėjimui skirti statiniai (keliai, gatvės). Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų 2002 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 534, 5 priedą, kitais inžineriniais statiniais laikomi įvairūs hidrotechnikos statiniai (statiniai ir įrenginiai vandens ištekliams naudoti ir aplinkai nuo žalingo vandens poveikio saugoti – užtvankos, hidroelektrinių, hidroakumuliacinių elektrinių statiniai, kanalai, žuvininkystės statiniai, tvenkiniai, akvedukai, melioracijos statiniai ir pan.), sporto inžineriniai statiniai (sporto aikštynai, naudojami žaidimams atvirame ore, mašinų, dviračių ar arklių lenktynių keliai ir pan.) ir kiti inžineriniai statiniai (fortai, bunkeriai, šaudyklos, poligonai, sąvartynai, vėjo jėgainių statiniai ir pan.).

7. Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį 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),

– parengiami NT verčių žemėlapiai, kurie derinami su savivaldybėmis, visuomene,

– turto vertintojas, t. y. Valstybės įmonė „Registrų centras“ (toliau - VĮ „Registrų centras), nustatyta tvarka parinkęs atitinkamą metodą (lyginamosios vertės arba naudojimo pajamų vertės), 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 atitinkamų šio NT objekto charakteristikų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus.

2. Atlikus NT masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio NT vertinimo ataskaita, o kiekvieno NT vieneto ataskaita nerengiama.

8. 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 lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) ar naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų) metodu, atliekant masinį NT vertinimą, arba atkuriamosios vertės metodu.

9. Švietimo darbas – veikla, kuri pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymą laikoma švietimo darbu.

Komentaras

Ši sąvoka naudojama nustatant NTM lengvatas.

Pagal Lietuvos Respublikos švietimo įstatymo 2 str. 32 dalį, švietimo teikėjas – tai 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. Turto vertintojas – turtą vertinanti įmonė, tvarkanti Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą.

Komentaras

NT vertina ir jo mokestinę vertę masiniu būdu, ar atitinkamai atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustato ir individualiu vertinimu nustatytas NT vertes mokestinėmis vertėmis nustatyta tvarka pripažįsta Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą 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 Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, 5 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. Šiame įstatyme nurodyta nekilnojamojo turto paskirtis atitinka nekilnojamojo turto paskirtį, nustatytą Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose ir statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose.

Komentaras

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

NTMĮ nurodyta NT paskirtis atitinka Nekilnojamojo kadastro nuostatų, patvirtintų Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, 3–5 prieduose bei statybą reglamentuojančiuose norminiuose teisės aktuose nurodytą paskirtį.

Registruojant statinį Nekilnojamojo turto registre, 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 ir 3 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 ir 3 dalies komentarą).

2. Mokestį už įsigyjamą nekilnojamąjį turtą moka šį turtą įsigyjantis fizinis ar juridinis asmuo, jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre.

Šiuo metu 3 str. 2 d. komentaras atnaujinamas

3. Nekilnojamojo turto mokestį už juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausantį 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 priklausantį 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“ (Žin., 2002, Nr. 16-643) nustatyta tvarka, tai NTM už tokį NT privalo mokėti minėtos bendrijos ir įmonės.

4 straipsnis. Mokesčio objektas

Mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje, išskyrus:

Komentaras

NTM objektas yra Lietuvos Respublikoje esantis, NT apibrėžimą atitinkantis daiktas (žr. 2 str. 8 dalies komentarą), išskyrus NT, atitinkantį šio straipsnio 1 ir 2 punktuose nurodytus kriterijus.

1) faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka;

Komentaras

Šiame punkte nurodytas NT nėra laikomas NTM objektu (ir todėl neapmokestinamas NTM), jei jis atitinka abu kriterijus:(1) statinio statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas arba atnaujinimas nėra baigtas ir (2) statinys faktiškai yra nenaudojamas.

Naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, kapitalinis remontas ar statinio atnaujinimas pripažįstami užbaigtais Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788, toliau – Statybos įstatymas) 24 straipsnyje nustatyta tvarka (pvz., patvirtinamas statybos užbaigimo aktas arba pateikiama deklaracija apie statybos užbaigimą). Kol statiniai yra statomi, rekonstruojami, kapitališkai remontuojami ar atnaujinami ir yra faktiškai nenaudojami, NTM už juos neturi būti mokamas. Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, NTM už likusią statinio dalį 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 23 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.

Pavyzdys

Tarkime, NTM mokėtojas 2010 metų lapkričio mėnesį išsiima statybos leidimą visos dviejų aukštų parduotuvės rekonstrukcijai. Šio statinio antrojo aukšto rekonstrukcija pradedama 2011 metų sausio mėnesį, o pirmajame parduotuvės aukšte yra tęsiama įprasta veikla. Baigus antrojo aukšto rekonstrukciją 2012 metų sausio mėnesį, antrojo aukšto ¾ patalpų įrengiamos ir išnuomojamos administracinės patalpos, o 1/4 patalpų, 2012 metų sausio mėnesį pradėjus pirmojo aukšto rekonstrukciją, panaudojama sandėliuoti pirmojo aukšto parduotuvės baldus.

Tarkime, pirmojo aukšto rekonstrukcija baigiama 2013 metų sausio mėnesį ir nuo 2013 metų sausio 20 dienos jame tęsiama iki rekonstrukcijos vykdyta prekybinė veikla. Statybos užbaigimas Statybos įstatymo nustatyta tvarka patvirtinamas tik užbaigus abiejų pastato aukštų rekonstrukciją 2013 metų kovo 15 dieną.

Kadangi 2010 metais rekonstrukcija nebuvo pradėta, tai 2010 metais NTM mokamas už visą pastatą. 2011 metais NTM už rekonstruojamą antrąjį pastato aukštą mokėti nereikia, NTM turi būti mokamas tik už pastato pirmąjį aukštą, kuris toliau naudojamas veikloje.

2012 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 2013 metų sausio 20 dieną pradedamas naudoti pirmasis pastato aukštas, tai nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM turi būti pradedamas mokėti ir už pastato pirmąjį aukštą, t. y. nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM mokamas už visą pastatą.

2) valdžios ir privataus subjektų partnerystės, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, pagrindu sukurtą ar įgytą nekilnojamąjį turtą, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis nekilnojamasis 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. Pagal Lietuvos Respublikos investicijų įstatymą (Žin., 1999, Nr. 66-2127) valdžios ir privataus subjektų partnerystė – tai viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdas, kai privatus subjektas valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nustatytomis sąlygomis investuoja į valdžios subjekto funkcijoms priskirtas veiklos sritis ir šiai veiklai vykdyti reikalingą valstybės arba savivaldybės turtą ir vykdo tose srityse šiame įstatyme nustatytą veiklą, už kurią privačiam subjektui atlyginimą moka valdžios subjektas. Remiantis Investicijų įstatymo 15^1 str. 1 dalimi, pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį valdžios subjektas suteikia privačiam subjektui teisę vykdyti minėto įstatymo 15^2 str. 3 dalyje nustatytą veiklą, valdyti ir naudoti šiai veiklai vykdyti reikalingą valstybės arba savivaldybės turtą ir įsipareigoja mokėti privačiam subjektui atlyginimą už jo vykdomą veiklą, o privatus subjektas įsipareigoja vykdyti sutartyje nustatytą veiklą ir užtikrinti investicijas, kurių reikia šiai veiklai vykdyti ir jai vykdyti reikalingam turtui sukurti arba perduoto valdyti ir naudoti turto būklei pagerinti. Pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti veiklą, susijusią su infrastruktūros, taip pat naujo arba jam perduoto valdyti ir naudoti valstybės ar savivaldybės

turto projektavimu, statyba, rekonstravimu, remontu, atnaujinimu, valdymu, naudojimu ir priežiūra bei viešųjų paslaugų teikimu šiose srityse: transporto, švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, kultūros, turizmo, viešosios tvarkos ir visuomenės apsaugos ir kitose įstatymų nustatytose valdžios subjekto veiklą ir funkcijas apimančiose srityse.

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 – nuo 0,3 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip.

Komentaras

NTM tarifą ribose nuo 0,3 procento iki 3 procentų NT mokestinės vertės nustato savivaldybės, išskyrus NTMĮ 6 straipsnio 4 ir 5 dalyje nustatytus tarifus. Šis nekilnojamojo turto mokesčio tarifo intervalas taikomas apskaičiuojant 2013 ir vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokestį.

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

2. Konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, savivaldybės taryba nustato iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 dienos. Jeigu, vadovaujantis šio įstatymo 9 straipsnio 3 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 nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą vertę, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Savivaldybės taryba gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus).

Komentaras

Savivaldybių tarybos konkretų NTM tarifą, kuris galios tos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, nustato iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 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 tarifą gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 d.

Savivaldybių tarybos, laikydamosi šio NTM tarifų intervalo, 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 ir pan.),

– teisinį statusą (pavyzdžiui, priskirtas nekilnojamosioms kultūros vertybėms, architektūros paminklams ir pan.),

– jo technines savybes (pavyzdžiui, griūvantis NT ir pan.),

– priežiūros būklę (pavyzdžiui, neprižiūrimas NT ir pan.),

– apleistumą (koks NT laikytinas apleistu plačiau žr. NTMĮ 2 str. 1 d. komentarą),

– NTM mokėtojų kategoriją (dydis ar teisinė forma, socialinė padėtis),

– NT buvimo savivaldybės teritorijoje vietą, įvertintą pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus.

Komentuojamo straipsnio 2 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 neįtakojančiu 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 2 dalyje išvardintų kriterijų.

3. Jeigu savivaldybės taryba iki šio straipsnio 2 dalyje nurodytų terminų nenustato konkrečių mokesčio tarifų arba po šio straipsnio 2 dalyje nurodytų terminų keičia nustatytus mokesčio tarifus, atitinkamą mokestinį laikotarpį tos savivaldybės teritorijoje taikomas 0,3 procento mokesčio tarifas.

Komentaras

Savivaldybės teritorijoje galioja ir gali būti taikomi tik iki komentuojamo straipsnio 2 dalyje nurodyto termino (iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 d. arba gruodžio 1 d.) savivaldybės tarybos nustatyti arba pagal komentuojamo straipsnio 3 dalies ir (ar) 4 dalies nuostatas taikomi NTM tarifai.

Savivaldybės tarybai iki komentuojamo straipsnio 2 dalyje nurodyto termino (iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 d. arba iki gruodžio 1 d.) nenustačius konkrečių NTM tarifų, o taip pat ir po šio termino keičiant nustatytus NTM tarifus, kitą mokestinį laikotarpį tos savivaldybės teritorijoje taikomas 0,3 procento NTM tarifas.

1 pavyzdys

2020 metų NTM tarifai turi būti nustatyti iki 2019 m. birželio 1 d. Savivaldybės taryba savo sprendimu 2020 m. NTM tarifus nustatė 2019 m. gegužės 25 d., tačiau 2019 m. spalio 10 d. anksčiau nustatytus NTM tarifus pakeičia. Tokiu atveju, savivaldybės tarybai po nurodyto termino pakeitus jau nustatytus NTM tarifus, apskaičiuojant NTM į šiuos sprendimus neatsižvelgiama ir ateinantį mokestinį laikotarpį, t. y. 2020 metais toje savivaldybės teritorijoje taikomas 0,3 procentų NTM tarifas.

4. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyto turto mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

1) neapmokestinamąjį dydį, tačiau neviršijančiai 300 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;

2) 300 000 eurų, tačiau neviršijančiai 500 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;

3) 500 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.

Komentaras

Pagal NTMĮ 7 str. 1 d. 6 punktą, NTM neapmokestinama fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė,

neviršijanti 220 000 eurų. Jeigu išvardintos paskirties statinių (patalpų) bendra mokestinė vertė viršija 220 000 eurų, nuo viršijančios dalies atsiranda prievolė mokėti NTM:

1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 220 000 eurų, bet neviršijančiai 300 000 eurų taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;
2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 300 000 eurų, bet neviršijančiai 500 000 eurų, taikomas 1 proc. NTM tarifas;
3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 500 000 eurų, taikomas 2 proc. NTM tarifas.

Pavyzdžiai

1. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 200 000 eurų, bei garažas, kurio vertė 40 000 eurų. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 20 000 eurų mokestinės vertės (200 000 + 40 000 – 220 000).

2. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė - 180 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė 30 000 eurų, poilsio paskirties statinių, kurių bendra mokestinė vertė 140 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 350 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
   1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 80 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 220 000, bet neviršijanti 300 000 eurų);
   2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 300 000 eurų).

3. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 190 000 eurų, garažas – 50 000 eurų, ūkio – 120 000 eurų, pagalbinio ūkio – 160 000 eurų. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
   1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 80 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 220 000, bet neviršija 300 000 eurų);
   2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 200 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 300 000 eurų, bet neviršija 500 000 eurų);
   3) 2 proc. NTM bus mokamas nuo 20 000 eurų (NT mokestinės vertės dalis viršija 500 000 eurų ribą).

4. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė – 190 000 eurų, garažas 50 000 eurų, ferma – 300 000, kurią fizinis asmuo naudoja žemės ūkio pajamoms uždirbti. Bendra fiziniam asmeniui priklausančio NT mokestinė vertė – 540 000 eurų, tačiau apmokestinama tik 20 000 eurų (540 000 – 300 000 – 220 000), nes pagal NTMĮ 7 str. 2 d. fermų paskirties pastatams taikoma lengvata bei NTMĮ 7 str. 1 d. 6 punkte minimam NT taikoma neapmokestinamoji 220 000 eurų vertė. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 20 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 220 000, bet neviršija 300 000 eurų).

Šis tarifas nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos.

5. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 7 punkte nurodyto turto mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

1) neapmokestinamąjį dydį, tačiau neviršijančiai 390 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;

2) 390 000 eurų, tačiau neviršijančiai 650 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;

3) 650 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.

Komentaras

Pagal NTMĮ 7 str. 1 d. 7 punktą, NTM neapmokestinama fiziniams asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausiančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 286 000 eurų. Jeigu išvardintos paskirties statinių (patalpų) bendra mokestinė vertė viršija 286 000 eurų, nuo viršijančios dalies atsiranda prievolė mokėti NTM:

1) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 286 000 eurų, bet neviršijančiai 390 000 eurų taikomas 0,5 proc. NTM tarifas;
2) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 390 000 eurų, bet neviršijančiai 650 000 eurų, taikomas 1 procento NTM tarifas;
3) NT mokestinės vertės daliai, viršijančiai 650 000 eurų, taikomas 2 procentų NTM tarifas.

Pavyzdžiai

1. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties namas, kurio mokestinė vertė 240 000 eurų, garažas, kurio mokestinė vertė – 50 000 eurų. 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 4 000 eurų mokestinės vertės (240 000 + 50 000 – 286 000).
2. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė 520 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
   1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 104 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 286 000, bet neviršija 390 000 eurų);
   2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 130 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršija 390 000 eurų, bet neviršija 650 000 eurų).
3. Fiziniam asmeniui, auginančiam tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, nuosavybės teise priklauso gyvenamosios, garažų, pagalbinio ūkio pastatai, kurių bendra mokestinė vertė 700 000 eurų. NTM tarifų taikymas:
   1) 0,5 proc. NTM bus mokamas nuo 104 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 286 000, bet neviršijanti 390 000 eurų);
   2) 1 proc. NTM bus mokamas nuo 260 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 390 000 eurų, bet neviršijanti 650 000 eurų);
   3) 2 proc. NTM bus mokamas nuo 50 000 eurų mokestinės vertės (NT mokestinės vertės dalis viršijanti 650 000 eurų).

Šis tarifas nepriklauso nuo savivaldybės sprendimų ir NT buvimo vietos

7 straipsnis. Mokesčio lengvatos

1. Mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį 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;

Šiuo metu 7 str. 1 d. 1 punkto komentaras atnaujinamas

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, gauti (uždirbti);

Komentaras
1. NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis 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 (Žin., 2002, Nr. 73-3085; toliau – GPMĮ) 2 str. 33 dalyje.

2. Būtinas reikalavimas norint pritaikyti NTMĮ lengvatą yra pajamų iš atitinkamos žemės ūkio veiklos **gavimas (uždirbimas).** Jeigu fizinis asmuo naudoja žemės ūkio paskirties žemę, ant kurios yra pastatyti pastatas (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.

3. Sprendžiant klausimą dėl lengvatos taikymo, vienas iš kriterijų galėtų būti aplinkybė, jog šis NT yra deklaruotas kaip atitinkamos individualios veiklos turtas.

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas NT (ar jo dalis), fizinio asmens naudojamas švietimo darbui. Švietimo tiekėjo sąvoka apibrėžta NTMĮ 2 str. 11 dalyje (žr. NTMĮ 2 str. 11 dalies komentarą).

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

Šiuo metu 7 str. 1 d. 4 punkto komentaras atnaujinamas

5) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), fizinio asmens, turinčio meno kūrėjo statusą, naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas fiziniam asmeniui, turinčiam meno kūrėjo statusą, nuosavybės teise priklausantis ar jo įsigyjamas 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 str. 7 ir 10 dalyse (žr. GPMĮ 2 str. 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 (Žin., 1996, Nr. 84-2002; 2004, Nr. 153-5573).

6) fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 220 000 eurų;

Komentaras

NTM neapmokestinama fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžineriniai statinių, bendra mokestinė vertė, kuri neviršija 220 000 eurų. Jeigu visų išvardintų paskirčių NT, bendra mokestinė vertė viršija 220 000 eurų, viršijanti suma yra apmokestinama NTM (plačiau žr. NTMĮ 6 str. 4 d. komentarą).

7) asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo šios dalies 6 punkte nurodyto nekilnojamojo turto bendra vertė, neviršijanti 286 000 eurų.

Komentaras

NTM neapmokestinama fiziniams asmenims auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančio ar jų įsigyjamo gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių, bendra mokestinė vertė, kuri neviršija 286 000

eurų. Šią sumą viršijanti NT bendra mokestinė vertė yra apmokestinama NTM (plačiau žr. NTMĮ 6 str. 5 d. komentarą).

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 įsigyjamam 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 diplomatinių atstovybių ir konsulinių įstaigų, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms, tarptautinėms tarpvyriausybinėms organizacijoms ar jų atstovybėms 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 (Žin., 2000, Nr. 64-1914; 2003, Nr. 123-5574), 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.

Pažymėtina, kad atsižvelgiant į tai, kad pagal NTMĮ 7 str. 2 d. 2 punktą valstybės ir savivaldybių NT yra neapmokestinamas, 2010 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo Nr. XI-1158 (Žin., 2010, Nr. 145-7415) 5 str. 2 dalimi buvo atsisakyta dubliuojančių nuostatų dėl valstybės ir savivaldybės įmonių, biudžetinių įstaigų, taip pat Lietuvos darbo biržos prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos ir Lietuvos darbo rinkos mokymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos NT neapmokestinimo.

3) laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas NT laisvųjų ekonominių zonų įmonėms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymą (Žin., 1995, Nr. 59-1462)), priklausantis ar šių įmonių iš fizinių asmenų perimtas NT.

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. Bankrutavusios įmonės sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo (toliau – ĮBĮ) 2 str. 5 dalyje. ĮBĮ 2 str. 5 dalyje nustatyta, jog bankrutavusi įmonė – teismo, o kai bankroto procesas vykdomas ne teismo tvarka, - kreditorių susirinkimo pripažinta bankrutavusia ir dėl to likviduojama įmonė.

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

Nuo 2007 m. liepos 1 d. NTM neapmokestinamas **visas** tradicinėms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT, **neatsižvelgiant į jo naudojimo tikslus.**

Pagal Lietuvos Respublikos religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymo (Žin., 1995, Nr. 89-1985) 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. Šios bendruomenės, bendrijos ir jų centrai NTM už NT, naudojamą komercinei veiklai (išskyrus kulto apeigų reikmenų gamybą), 2007 metais moka tik pirmąjį pusmetį (6 mėnesius), įskaitant ir avansinį mokestį už pirmą ir antrą ketvirčius.

Kitoms religinėms bendruomenėms bendrijoms ir centrams, veikiantiems pagal Religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymą, priklausantis 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 priklausantis 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 mokesčiu neapmokestinamų aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamo nekilnojamojo turto ir bendros paskirties objektų sąrašo patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 150-5489).

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

Šiuo metu 7 str. 2 d. 7 punkto komentaras atnaujinamas

8) neįgaliųjų asociacijų, įmonių ir įstaigų, kurių dalyviai yra tik neįgaliųjų asociacijos, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas neįgaliųjų asociacijoms, įmonėms, kurių visos akcijos priklauso neįgaliųjų asociacijoms, ir įstaigoms, kurių dalyviai yra tik neįgaliųjų asociacijos priklausantis 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, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2 straipsnio 28[1] dalyje, 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

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas NTM neapmokestinamas visas juridiniams asmenims, kurių daugiau kaip 50 procentų pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, priklausantis ar šių asmenų iš fizinių asmenų perimtas NT. Pajamų iš žemės ūkio veiklos sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo (Žin., 2001, Nr. 110-3992) 2 str. 28[1] dalyje.

10) 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 (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2012, Nr. 50-2440) ir sodininkų bendrijoms (sąvoka reglamentuota Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (Žin., 2004, Nr. 4-40) 3 straipsnis) (toliau - bendrijos) priklausantis ar šių bendrijų iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kurį 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.

11) 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 (Žin., 1996, Nr. 32-787; 2004, Nr. 7-128), priklausantis ar šių organizacijų ir fondų (toliau – fondai) iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), kurį 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.

12) mokslo ir studijų institucijų, nurodytų Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, nekilnojamasis 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 (Žin., 2009, Nr. 54-2140), priklausantis ar šių institucijų iš fizinių asmenų perimtas NT.

13) švietimo įstaigų, nurodytų Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme (Žin., 1991, Nr. 23-593, 2011, Nr. 38-1804) 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.

14) socialines paslaugas teikiančių įstaigų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą, nekilnojamasis turtas;

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas visas socialines paslaugas teikiančioms įstaigoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą (Žin., 2006, Nr. 17-589) priklausantis ar šių įstaigų iš fizinių asmenų perimtas NT.

15) profesinių sąjungų nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei profesinių sąjungų įstatuose numatytai veiklai;

Komentaras

NTM neapmokestinamas profesinėms sąjungoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos profesinių sąjungų įstatymą (Žin., 1991, Nr. 34-933), priklausantis ar profesinių sąjungų iš fizinių asmenų perimtas NT (arba jo dalis), kurį profesinės sąjungos naudoja savo įstatuose numatytai 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.

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

Komentaras

NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą (Žin., 2004, Nr. 25-745; 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.

17) Lietuvos banko nekilnojamasis turtas;

Komentaras

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

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

Komentaras

Nesvarbu, kokiais tikslais NT naudojamas, NTM neapmokestinamas juridiniams asmenims, veikiantiems pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą (Žin., 1996, Nr. 84-2002, 2004, Nr.153-5573; toliau – Meno kūrėjų įstatymas), priklausantis ar šių asmens iš fizinių asmenų perimtas NT.

19) nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas.

Komentaras

1. Šiame punkte nustatyta NTM lengvata gali būti taikoma juridiniams asmenims, kurie vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos priežiūros įstaigų įstatymo (Žin., 1996, Nr. 66-1572, 1998, Nr. 109-2995; toliau – SPĮĮ) 5 str. 1 dalies nuostatomis, teikia sveikatos priežiūros paslaugas, gavę licenciją teikti šias paslaugas ir įregistruoti Valstybiniame sveikatos priežiūros įstaigų registre.

Taikant šiame punkte nustatytą lengvatą, turi būti atsižvelgiama ne tik į subjektą, kuris turi minėtą licenciją, bet ir į tai, kaip naudojamas jam priklausantis ar jo iš fizinių asmenų perimtas NT (ar jo dalis), t.y. NTM neapmokestinamas tik tas NT (ar jo dalis), kuri naudojama išimtinai sveikatos priežiūros paslaugoms teikti.

Sveikatos priežiūros paslaugų sąvoka reglamentuota SPĮĮ 2 str. 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 SPĮĮ 2 str. 3 dalyje, ar pagal kitus dokumentus, iš kurių būtų galimą 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. *(Neteko galios nuo 2011 m. sausio 1 d. pagal 2010 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymą Nr. XI-1158 (Žin., 2010, Nr. 145-7415)*

4. Mokesčio lengvatos taikomos šia tvarka:

1) įgijus teisę į lengvatą, lengvata pradedama taikyti nuo mėnesio, kurį įgyjama teisė į lengvatą;

Komentaras

Įgijus teisę į lengvatas, nurodytas šio straipsnio 1 ir 2 dalyse, šios lengvatos pradedamos taikyti nuo mėnesio, kurį jos įgyjamos. Todėl NTM nebemokamas nuo mėnesio, kurį NT pradedamas naudoti, pvz., laidojimo paslaugoms, švietimo darbe, ar kitose veiklose, srityse, kurioms taikomos šiame straipsnyje nurodytos lengvatos.

1 pavyzdys

Bankrutuojanti įmonė teismo sprendimu (neteisminio proceso atveju – kreditorių susirinkimo nutarimu) 2017 m. balandžio 25 d. pripažinta bankrutavusia. Ši įmonė už nuosavybės teise valdomą ar įsigyjamą 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.

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

2 pavyzdys

UAB vykdė sveikatos priežiūros veiklą. 2018 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, t. y. nuo kovo mėnesio.

5. 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.

6. *(Neteko galios nuo 2017 m. sausio 1 d. pagal 2017 m. gruodžio 5 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 6, 7, 11, 12, ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr. XIII-815)*

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 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus;

Komentaras

Nekilnojamojo turto, nurodyto NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 punktuose (komercinio naudojimo, gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinio ūkio paskirties), mokestinė vertė yra šio turto vidutinė rinkos vertė (plačiau žr. NTMĮ 2 str. 10 dalies komentarą), nustatyta pagal vėliausius nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. 2006–2010 metais tokio nekilnojamojo turto mokestinė vertė nustatoma pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“, o nuo 2011 metų − pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.

Pavyzdys

Įmonei Y NT – sandėlys nuosavybės teise priklauso nuo 2004 metų. Sandėlio vidutinė rinkos vertė, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, buvo nustatyta jau du kartus: 2006 metais (pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“) ir 2011 metais (pagal nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402).

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus, turi būti naudojamasi vėliausiai nustatyta nekilnojamojo turto (sandėlio) vidutine rinkos verte, t.y. ta, kuri buvo nustatyta pagal vėliausius nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus.

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

Komentaras

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

Pavyzdys

Įmonei Z nuosavybės teise priklauso gamybinės patalpos. Šių patalpų vertė buvo nustatyta 2003, 2005 ir 2007 metais.

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus, turi būti naudojamasi nekilnojamojo turto (gamybinių patalpų) verte, nustatyta ne anksčiau kaip prieš 5 metus. Vadinasi, Įmonė Z apskaičiuodama nekilnojamojo turto mokestį už 2011 metus galės naudotis tik 2007 metais nustatyta gamybinių patalpų verte, kadangi ankstesniais metais (2003 m. ir 2005 m.) nustatytos vertės yra nebegaliojančios, t.y. nustatytos anksčiau kaip prieš 5 metus.

2. Nekilnojamojo turto mokestine verte gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė, nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu šis individualus vertinimas buvo atliktas taikant šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytus nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodus, turto vertintojo nustatyta (patvirtinta) nekilnojamojo turto mokestinė vertė daugiau kaip 20 procentų skiriasi nuo šio nekilnojamojo turto vertės, nustatytos atlikus individualų vertinimą, ir nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus reikalavimus. Mokesčio mokėtojo (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininko) prašymas nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, kartu su šio nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita (toliau – prašymas) pateikiamas turto vertintojui ir nagrinėjamas šio įstatymo 10 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Jeigu prašymas tenkinamas, nekilnojamojo turto individualaus vertinimo metu nustatyta vertė šio nekilnojamojo turto mokestine verte laikoma nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios iki tol, kol turto vertintojas šio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka nustato (patvirtina) naują šio turto mokestinę vertę, o šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto turto atvejais – ne ilgiau negu šio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodytą laikotarpį.

Komentaras

Tiek masiniu vertinimo būdu, tiek atkuriamosios vertės (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“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234) 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 (NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto NT (komercinio naudojimo, gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinio ūkio paskirties) − nustatyta atliekant masinį NT vertinimą, NTMĮ 9 str. 2 d. 3 p. ir 4 p. nurodyto NT (inžineriniai statiniai, gamybos, pramonės statiniai) − nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu) skiriasi nuo NT 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 (žr. NTMĮ 2 straipsnio 5 dalies komentarą) 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.

Nuo 2011 metų 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) lyginamosios vertės arba naudojimo pajamų vertės 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) atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT − iki kito šio NT vertinimo, bet ne ilgiau kaip 5 metus; arba iki NT kadastro rodiklių, turinčių įtakos šio NT mokestinei vertei, pasikeitimo. Šiuo atveju vertė perskaičiuojama pateikus prašymą.

Pavyzdys

2011 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 netenkino, todėl jis 2011 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 2011 metų iki kito masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas 2016 metais, arba iki kito šio NT individualaus vertinimo patvirtinimo, 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) komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas;

Komentaras

Komercinio naudojimo NT yra priskiriami administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties statiniai ir patalpos (plačiau žr. NTMĮ 2 straipsnio 7 dalyje). Šis NT gali būti vertinamas lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį NT vertinimą. Lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų) bei naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srauto diskonto) NT vertinimo metodų taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

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

2) gyvenamosios, sodų, garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarų 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 – lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą;

Komentaras

Tik lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodas, atliekant masinį NT vertinimą, yra naudojamas vertinant gyvenamosios, sodų, garažų 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, įskaitant kitos (ūkio) paskirties patalpas. Šiuo atveju garažų paskirties NT priskiriami automobilių garažai, atviros ar uždaros požeminės, antžeminės automobilių saugyklos, elingai. Lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodo

taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

Tuo tarpu, autobusų ir troleibusų garažai, geležinkelio vagonų depai, orlaivių angarai, laivų ir aerostatų elingai ir kitas panašus šiame punkte nenurodytas NT prie lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu vertinamo garažų paskirties NT nepriskiriamas. Tokio turto vertinimas atliekamas NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatyta tvarka (plačiau žr. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 4 punkto komentarą).

3) inžineriniai statiniai – atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus;

Komentaras

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) yra vertinami inžineriniai statiniai. Jiems priskiriami keliai, geležinkeliai, oro, vandens uostų komunikacijos, naftos, dujų, elektros, vandentiekio, šilumos, nuotekų šalinimo, ryšių bei kiti inžineriniai tinklai, hidrotechniniai, sporto ir kiti statiniai, išvardinti Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2011, 125-5950), 3 priede. Inžinerinių statinių vertinimas atliekamas atkuriamosios (kaštų) vertės metodu, naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus. Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus nustato ir tvirtina turto vertintojas – VĮ Registrų centras.

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

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

4) kitas šios dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas nekilnojamasis turtas – atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, įvertinantį nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaką, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus.

Komentaras

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) vertinamas ir kitas NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas NT (autobusų ir troleibusų garažai, geležinkelio vagonų depai, orlaivių angarai, laivų ir aerostatų elingai, gamybos, pramonės, sandėliavimo ir kiti pastatai bei patalpos).

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą) šiame punkte nurodytas NT vertinamas, naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir, skirtingai nei vertinant NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 dalyje nurodytą NT, taikant vietovės pataisos koeficientą, įvertinantį NT buvimo vietos įtaką. Vietovės pataisos koeficientas – NT rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis NT verčių zonoje.

Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus nustato ir tvirtina turto vertintojas – VĮ „Registrų centras“.

Atkuriamosios vertės (kaštų) metodo taikymas yra nustatytas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321).

3. Nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai.

Komentaras

1. NT vertinimas masiniu būdu. NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytas NT, kurio mokestinė vertė yra nustatoma lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodu, atliekant masinį NT vertinimą,. Įsigaliojus NTMĮ, NT vertė masiniu vertinimo būdu jau buvo nustatyta du kartus: 2006–2010 m. NT vertė buvo nustatoma, naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitomis bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapiais, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2006, Nr.1-13), o 2011–2015 m. NT vertė nustatoma, naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitomis bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapiais, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2010, Nr. 155-7878).

NTMĮ nustatyta, kad NT vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metai, t.y. NT vertinamas kas 5 metai arba dažniau nei kas 5 metai. Tokiu atveju, kai norima NT masinį vertinimą atlikti nesuėjus 5 metams, sprendimą dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo nesuėjus 5 metams priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

2. NT vertinimas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustatyta NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto NT vertė, skaičiuojant NTM, galioja ne ilgiau kaip 5 metus.

2.1. Nuo 2006-01-01 įsigaliojus NTMĮ, mokesčių mokėtojai, apskaičiuodami NTM to NT, kurio mokestinė vertė nustatoma atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, galėjo naudotis Nekilojamojo turto registro išraše nurodyta NT mokestine verte, nustatyta iki 2006-01-01, jeigu ši mokestinė vertė buvo nustatyta ne anksčiau kaip prieš penkerius metus (Nekilnojamojo turto registro išrašuose, kuriuos NTM mokėtojams išduodavo VĮ Registrų centras iki 2006-01-01, NT mokestinė vertė vadinosi „vidutinė rinkos vertė“). Ši mokestinė vertė, apskaičiuojant NTM nuo 2006-01-01, galėjo būti taikoma ne ilgiau kaip 5 metus nuo jos nustatymo datos.

Pavyzdys

Nekilnojamojo turto registro išraše nurodyta, kad NT mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 20 4 m. gegužės 12 d. Skaičiuoti NTM pagal šią vertę buvo galima už 2006, 2007, 2008, 2009 metus. Mokestinės vertės, nustatytos 2004 m. gegužės 12 d., 5 metų taikymo laikotarpis baigėsi 20 9 m. gegužės 12 d. Kadangi NTM mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai, todėl ši vertė galėjo būti taikoma apskaičiuojant NTM už visus 2009 metus. Skaičiuojant NTM nuo 2010 metų, turėjo būti nustatyta nauja NT mokestinė vertė.

2.2. Mokesčių mokėtojai, turintys NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytą NT ir turėję Nekilnojamojo turto registro išrašus su to NT mokestinėmis vertėmis (vidutinėmis rinkos vertėmis), nustatytomis iki 2006-01-01, įsigaliojus NTMĮ, galėjo nustatyti naują NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto NT mokestinę vertę (vidutinę rinkos vertę) ir pagal šią vertę skaičiuoti NTM. Naujai nustatyta mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) galiojo ne ilgiau kaip 5 metus nuo jos nustatymo datos.

2.3. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, 28-1321), 30 punkte nustatyta, kad NT mokesčių mokėtojo prašymu ir lėšomis atkuriamosios vertės (kaštų) metodu gali būti vertinamas dažniau nei kas 5 metus. Todėl NTM mokėtojai, turintys NT, kuris vertinamas atkuriamosios vertės (kaštų) metodu (inžinerinius tinklus, gamybinės, pramoninės paskirties statinius), gali kreiptis į VĮ „Registrų centrą“ dėl naujos jų turimo NT vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) nustatymo ir nepasibaigus 5 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, kurį nauja mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta, sausio 1 dienos.

1 pavyzdys

Įmonei priklauso atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamas NT, kurio mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė) buvo nustatyta 2009 metais. Mokesčių mokėtojas 2011 metais kreipėsi į turto vertintoją, kuris nustatė naują šio turto vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę). Pagal 2011 metais nustatytą vidutinę rinkos vertę (mokestinę vertę) NTM gali būti skaičiuojamas nuo 2012 m. sausio 1 dienos.

Tuo atveju, jei mokesčių mokėtojas turi kelias galiojančias, t. y. nustatytas ne anksčiau kaip prieš 5 metus, atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamo NT vidutines rinkos vertes 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 atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. Jo vidutinė rinkos vertė buvo nustatyta 2008 metų liepos mėnesį ir 2009 metų rugsėjo mėnesį. Skaičiuodama NTM už 2010 metus, Įmonė X naudojo 2009 m. rugsėjo mėnesį nustatytą vidutinę rinkos vertę.

Skaičiuojant NTM už 2011 metus, Įmonė X grįžti prie 2008 metais nustatytos vidutinės rinkos vertės negali, todėl NTM už 2011 metus turi skaičiuoti pagal 2009 metų rugsėjo mėnesį nustatytą mokestinę vertę.

Pažymėtina, kad, vertinant atkuriamosios vertės (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.

2.4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1049, 32 punkte, kuris įsigaliojo 2011 m. kovo 6 d., įtvirtinta, kad atkuriamosios vertės (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 vidutinė rinkos 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.

Pavyzdys

Įmonė nuosavybės teise turi atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertinamą NT. Šio turto mokestinė vertė buvo nustatyta 2004 metais ir galiojo iki 2008 metų. Įmonė dėl NT vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) nustatymo į turto vertintoją (VĮ „Registrų centras“) kreipėsi pavėluotai, t.y. 2011 metais. Turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) nustatė šio turto vidutinę rinkos vertę 2011 m. sausio 5 dienai. Pagal šią vertę NTM galės būti skaičiuojamas 5 metus, t.y. iki 2015 metų.

Taip pat turto vertintojas (VĮ „Registrų centras“) nustatė retrospektyvią vidutinę rinkos vertę, t.y. vidutinę rinkos vertę 2009 m. sausio 1 dienai. Pagal šią retrospektyviu būdu nustatytą vidutinę rinkos vertę NTM galės būti skaičiuojamas tik tais laikotarpiais, kuriais vidutinė rinkos vertė visai nebuvo nustatyta, t.y. tik 2009 ir 2010 metais.

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

Pavyzdys

2012 metais pastatyto administracinio pastato mokestinė vertė nustatoma, pagal nuo 2011 m. sausio 1 d. naudojamas Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas bei nekilnojamojo turto verčių žemėlapius, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1K-402 (Žin., 2010, Nr. 155-7878). Ji galios iki kito NT masinio vertinimo, kuris turėtų būti atliktas iki 2016 metų ir galiotų nuo 2016 metų, jei nebūtų nuspręsta kitaip.

4. 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.

4.1. 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 atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, o lyginamosios vertės ar pajamų vertės metodais, 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 registre).

4.2. 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 2011 m. spalio mėnesį. Todėl NTM už šį statinį pradedamas skaičiuoti nuo spalio mėnesio ir NTM skaičiuojamas pagal iki rekonstrukcijos pradžios buvusią mokestinę vertę.

2012 m. sausio mėnesį VĮ „Registrų centras“ nustačius šio statinio naują mokestinę vertę mokestis turi būti skaičiuojamas pagal naują mokestinę vertę.

5. Neįregistruoto NT mokestinės vertės nustatymas. NTM pagal NTMĮ nuostatas turi būti mokamas ir už Nekilnojamojo turto registre neįregistruotą (neįrašytą) NT. Todėl jeigu NT savininkas ar NT įgyjantis asmuo turi NT, kuris neįregistruotas (neįrašytas) Nekilnojamojo turto registre, tai jie taip pat privalo kreiptis į VĮ „Registrų centras“ dėl savo NT mokestinės vertės nustatymo. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto (neįrašyto) NT, kuris pagal NTMĮ 9 straipsnio 2 dalies nuostatas turėtų būti vertinamas lyginamosios vertės ar naudojimo pajamų vertės metodais, 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 registre neįregistruoto atkuriamosios vertės (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 (toliau – skundas) pateikiami turto vertintojui per tris mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo. Šiuos skundus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per du mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

2. Mokesčio mokėtojai (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais - nekilnojamojo turto savininkai) vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per tris mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertintojui gali pateikti prašymą nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vaertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą. Šiuos

prašymus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per tris mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, - per keturis mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

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

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 arbateismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos, jeigu mokesčio mokėtojas turto vertintojo sprendimą apskundė Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatytatvarka, tačiau tai nėra kliūtis taikyti mokestinės prievolėsužtikrinimo priemones, nurodytas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 95 straipsnyje, arba pagrindas jas naikinti.

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.

Šiuo metu 10 str. komentaras atnaujinamas

III SKYRIUS
MOKESČIO MOKĖJIMAS

11 straipsnis. Duomenų, reikalingų mokesčiui apskaičiuoti, pateikimas

1. Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas pateikia vietos mokesčių administratoriui kiekvienais metais iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos, o duomenis apie nekilnojamąjį turtą, apmokestinamą taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatytą tarifą, ir iki gruodžio 15 dienos.

Komentaras

VĮ Registrų centras duomenis, reikalingus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti perduoda mokesčių administratoriui kiekvienais kalendoriniais metais tris kartus per mokestinį laikotarpį: iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 d., o duomenis apie NT, apmokestinamą taikant 1 procento tarifą (t. y. fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančius ar jų įsigyjamus gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius) – ir iki gruodžio 15 d.

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. Mokesčio mokėtojo pageidavimu turto vertintojas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro 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" Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (Žin., 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948) nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame nurodoma NT mokestinė vertė.

Fiziniams asmenims jų pageidavimu vieną kartą per kalendorinius metus Nekilnojamojo turto registro 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.kada.lt arba www.registrucentras.lt, naudodami unikalų NT numerį, kuris nurodytas NT nuosavybės dokumentuose. Vertinant atkuriamosios vertės (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 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.kada.lt arba www.registrucentras.lt .

NTM mokėtojams (fiziniams ir juridiniams asmenis) teikiant Nekilnojamojo turto mokesčio deklaraciją VMI, pažymos apie NT mokestinę vertę pridėti nereikia.

12 straipsnis. Mokesčio apskaičiavimas, deklaravimas ir mokėjimas

1. Mokestį apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka šio įstatymo 3 straipsnyje mokesčio mokėtoju nurodytas asmuo.

2. Bendraturčiai mokestį moka proporcingai jiems tenkančiai (jų įsigyjamai) nekilnojamojo turto daliai. Mokestį už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausantį (ar įsigyjamą) nekilnojamąjį turtą gali apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti vienas iš bendraturčių.

3. Juridiniai asmenys moka avansinį mokestį. 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 mokestį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą mokesčio tarifą. 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 mokestį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą mokesčio tarifą, 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.

4. Mokesčio mokėtojai atitinkamo mokestinio laikotarpio mokesčio už nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatytą tarifą, deklaraciją vietos mokesčių administratoriui pateikia iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 15 dienos, o mokesčio už kitą nekilnojamąjį turtą – iki kitų kalendorinių metų vasario 1 dienos. Mokesčio deklaracijos formą, jos pildymo ir pateikimo tvarką nustato centrinis mokesčių administratorius.

5. Mokesčio mokėtojai 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 nustatytą tarifą.

6. Jeigu nekilnojamasis 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 nekilnojamasis turtas priklausė nuosavybės teise, buvo įsigyjamas 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 įsigyjamą nekilnojamąjį turtą, jiems grąžintos teisės į įsigyjamą nekilnojamąjį turtą arba kurį nekilnojamasis turtas yra jiems perduotas šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju; fiziniai asmenys mokestį pradeda skaičiuoti nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį įgijo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą, perėmė valdyti įsigyjamą nekilnojamąjį turtą, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį juridinis asmuo nekilnojamąjį turtą grąžino;

2) juridiniai asmenys mokesčio nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą perleido, perleido teises į įsigyjamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių neteko, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamąjį turtą grąžino; fiziniai asmenys mokesčio nebeskaičiuoja nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą perleido, perleido teises į įsigyjamą nekilnojamąjį turtą ar šių teisių neteko, o šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju – nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamąjį turtą perdavė juridiniam asmeniui.

7. Jeigu nekilnojamasis turtas išnyksta (nugriaunamas, sudega ar kitaip fiziškai prarandamas), mokestis nebemokamas nuo mėnesio, einančio po mėnesio, kurį nekilnojamasis turtas išnyko.

8. Mokesčio deklaracijoje apskaičiuota mokesčio suma, o kai buvo mokėtas avansinis mokestis, apskaičiuotos mokesčio sumos ir sumokėto avansinio mokesčio skirtumas turi būti sumokėti į biudžetą ne vėliau kaip iki šio straipsnio 4 dalyje nurodytos paskutinės atitinkamo mokestinio laikotarpio deklaracijos pateikimo dienos. Mokesčio permoka grąžinama Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.

9. Mokesčio mokėtojai mokestį apskaičiuoja pagal šio įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nurodytų Nekilnojamojo turto registro išrašų duomenis.

Šiuo metu 12 str. komentaras atnaujinamas

IV SKYRIUS
ATSAKOMYBĖ

13 straipsnis. Atsakomybė

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

V SKYRIUS
MOKESČIO ĮSKAITYMAS

14 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.

Komentaras

Jeigu nekilnojamasis turtas yra kelių savivaldybių teritorijoje, NTM įskaitomas proporcingai nekilnojamojo turto daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei. Ta AVMI, kuriai pateikta Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracija ir sumokėtas mokestis, atitinkamą mokesčio dalį pagal NTM deklaracijos duomenis perveda NT buvimo vietos savivaldybėms.

3. Mokestis už nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatytą tarifą, įskaitomas į valstybės biudžetą.

Šiuo metu 14 str. 3 d. komentaras atnaujinamas

VI SKYRIUS
BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

15 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir taikymas

1. Šis įstatymas įsigalioja nuo 2006 m. sausio 1 d.

2. Jeigu šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto mokestinė vertė, iki šio įstatymo įsigaliojimo nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, padidėjo, tai apskaičiuojant šio turto mokestinę vertę 2006 metų mokestiniu laikotarpiu atimama 0,8, o 2007 metų mokestiniu laikotarpiu – 0,4 šio nekilnojamojo turto mokestinės vertės padidėjimo sumos.

Pastaba. Šios nuostatos taikomos apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2006 ir 2007 metų mokestiniais laikotarpiais.

3. Kito šio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto mokestine verte 2006 metų mokestiniu laikotarpiu laikoma 0,5, o 2007 metų mokestiniu laikotarpiu – 0,8 šio įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nurodytos šio nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Pastaba. Šios nuostatos taikomos apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2006 ir 2007 metų mokestiniais laikotarpiais.

4. Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokestis už 2005 metų paskutinį ketvirtį sumokamas iki 2006 m. sausio 25 d.

5. Įsigaliojus šiam įstatymui, netenka galios:

1) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (Žin., 1994, Nr. 59-1156);

2) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 3 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 35-860);

3) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 46-1106);

4) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 1, 2, 3, 4, 5 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 68-1635);

5) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 1997, Nr. 64-1497);

6) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 2000, Nr. 92-2888);

7) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 1, 2, 3, 6 ir 7 straipsnių pakeitimo įstatymas (Žin., 2001, Nr. 62-2232);

8) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio pakeitimo įstatymas (Žin., 2003, Nr. 104-4648);

9) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 5 straipsnio papildymo įstatymas (Žin., 2003, Nr. 116-5256);

10) Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Kelių priežiūros ir plėtros programos finansavimo įstatymo, Garantinio fondo įstatymo, Rinkliavų įstatymo, Mokesčių už pramoninės nuosavybės objektų registravimą įstatymo, Mokesčio už aplinkos teršimą įstatymo,

Konsulinio mokesčio įstatymo, Lietuvos banko įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymo pirmasis skirsnis (Žin., 2004, Nr. 61-2188).

Straipsnio pakeitimai:

Nr. X-618, 2006-05-25, Žin., 2006, Nr. 65-2384 (2006-06-10)

16 straipsnis. Pasiūlymas Lietuvos Respublikos Vyriausybei

Lietuvos Respublikos Vyriausybė iki 2005 m. spalio 1 d. parengia ir patvirtina nekilnojamojo turto vertinimo taisykles.

Komentaras

NT vertinimo taisyklės yra patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234).

———————