

Apie nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimus nuo 2026 metų

2025-11-06

LR 2025-06-26 įstatymas Nr. XV-344 „LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymas“

Sąvokos

Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – į savivaldybės teritorijoje esančio apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktas nekilnojamasis turtas, kuris per statinių priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka ar kuris nebuvo nugriautas ir kurio naudotojas nevykdo Statybos įstatyme nustatytų statinių naudotojų ar statytojų (užsakovų) pareigų, susijusių su statinių priežiūra.

Pagrindinis gyvenamasis būstas – gyvenamasis pastatas (patalpos), kuriame (kuriose) nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną, ir tuo pačiu adresu registruoti pagalbinio ūkio paskirties pastatai (patalpos), inžineriniai statiniai, susiję su gyvenamuoju pastatu (patalpomis) bendra ūkine paskirtimi ir skirti tik nuolatiniam gyvenamojo pastato (patalpų) poreikiams tenkinti. Kai fiziniam asmeniui savivaldybės teritorijoje, kurioje yra jo deklaruota gyvenamoji vieta, nuosavybės teise nepriklauso gyvenamasis pastatas (patalpos) ar toks gyvenamasis pastatas (patalpos) nėra įsigyjamas (-os), šio įstatymo taikymo tikslais pagrindiniu gyvenamuoju būstu gali būti laikomas mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatas (patalpos), kuriame (-iose) šio nekilnojamojo turto savininkas – fizinis asmuo Gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka yra deklaravęs gyvenamąją vietą kalendorinio mėnesio paskutinę dieną.

- Mokestį moka nekilnojamojo turto savininkai – fiziniai, juridiniai asmenys
- Mokesčio objektas yra Lietuvos Respublikoje esantis nekilnojamasis turtas
- Mokesčio objektas nėra:

1) **nebaigtas statyti ir faktiškai nenaudojamas** nekilnojamasis turtas, kai:

a) nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję ne daugiau kaip 10 metų ir

b) per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos statybos metu pasikeitę kadastro duomenys yra patikslinti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje;

2) nekilnojamasis turtas, sukurtas **ar įgytas valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu**, kaip tai apibrėžiama Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, kol vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis ir šis nekilnojamasis turtas naudojamas pagal toje sutartyje nustatytą paskirtį.

Mokesčio mokestinis laikotarpis yra **kalendoriniai metai**.

6 straipsnio 1 dalis

Versle naudojamam (naudotinam) turtui mokesčio tarifų ribos **nesikeitė ir yra nuo 0,5 procento iki 3 procentų** nekilnojamojo turto mokestinės vertės

Tarifai **gali būti** diferencijuojami, atsižvelgiant į:

- 1) nekilnojamojo turto paskirtį;
- 2) nekilnojamojo turto naudojimą;
- 3) nekilnojamojo turto teisinį statusą;
- 4) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;
- 5) nekilnojamojo turto technines savybes, įskaitant energinį naudingumą;
- 6) mokesčio mokėtojų kategorijas, juridinio asmens teisinę formą, dydį, darbuotojų skaičių ar apyvartą arba fizinio asmens ekonominę, socialinę padėtį;
- 7) nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą, pagal teritorijos teisinį statusą (ar statiniui eksploatuoti suformuotas žemės sklypas ar ne) arba pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą prioritetą.

Galiojantys NTM tarifai:

Fizinių asmenų nekilnojamajam turtui – 0,5 proc.

Juridinių asmenų nekilnojamajam turtui:

1. Inžineriniams statiniams – 1,1 proc.

2. Kitam NT – 0,6 proc.

Neprižiūrimam, apleistam nekilnojamajam turtui – 3 procentai

Sprendimu suteikta lengvata:

Atleisti naujai Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje įregistruotas įmonės trejus metus nuo nekilnojamojo turto mokesčio (lengvatą taikyti, įskaitant įregistravimo metus).

Valstybinė mokesčių inspekcija pateikė apibendrintus duomenis apie juridinius asmenis, kurie nuo 2021 m. naujai įsiregistravo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje ir deklaravo^[1] savivaldybės suteiktą nekilnojamojo turto mokesčio (toliau — NTM) lengvatos sumą^[2] už 2021, 2022, 2023 ir 2024 metus:

*Unikalūs JA skaičius, deklaravusių savivaldybės suteiktą NTM lengvatą bent vienerius metus.

Bendra suteiktų lengvatų suma – 25863 eurai.

JA įregistravimo metai	JA skaičius*	JA deklaruota savivaldybės suteikta nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos suma, eurai			
		2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
2021 m.	10	777	3 129	5 731	x
2022 m.	10	x	1 645	5 017	8 975
2023 m.	3	x	x	179	271
2024 m.	5	x	x	x	139

6 straipsnio 8 dalis

Papildomas 0,2 procento mokesčio tarifas taikomas nekilnojamojo turto, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus, mokestinei vertei.

6 straipsnio 2 dalis

Tarifus Savivaldybės taryba turi nustatyti iki gruodžio 1 d.

6 straipsnio 4 dalis

Savivaldybės taryba gali nustatyti pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamąjį dydį (dydžius) (toliau – neapmokestinamasis dydis), ne mažesnę (ne mažesnius) negu 450 000 eurų, *mutatis mutandis* šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, atsižvelgdama į vieną arba abu kriterijus:

- 1) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;
- 2) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.

6 straipsnio 5 dalis

Savivaldybės taryba pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai, viršijančiai neapmokestinamąjį dydį, **nustato** konkretų mokesčio tarifą (tarifus) **nuo 0,1 iki 1 procento** pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės, atsižvelgdama į:

- 1) nekilnojamojo turto mokestinę vertę;
 - 2) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.
- Neprižiūrimam, apleistam nekilnojamajam turtui – 5 procentai
Tarifai turi būti patvirtinti iki **2025 m. gruodžio 1 d.**

6 straipsnio 7 dalis

Savivaldybės taryba apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris apmokestinamas taikant šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus tarifus, nustato konkretų mokesčio tarifą (tarifus) nuo 1 iki 5 procentų šio turto mokestinės vertės.

VMI publikuojami atsakymai į dažniausiai užduodamus klausimus apie nekilnojamojo turto mokesčio pasikeitimus nuo 2026 m. sausio 1 d. ir informaciniai pranešimai

[https://www.vmi.lt/evmi/web/guest/nekilnojamojo-turto-mokescio-pakeitimai-nuo-2026-m.](https://www.vmi.lt/evmi/web/guest/nekilnojamojo-turto-mokescio-pakeitimai-nuo-2026-m)

1. Fiziniam asmeniui (FA) nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties patalpos, kuriose jis deklaruojęs gyvenamąją vietą. Kaip bus apmokestinamos FA nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios paskirties patalpos?

Toks nekilnojamasis turtas būtų laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu. Todėl, jeigu savivaldybės taryba nenustatė didesnio neapmokestinamojo dydžio nei 450 000 eurų, tai nekilnojamojo turto mokestinės vertės dalis neviršijanti 450 000 eurų neapmokestinama nekilnojamojo turto mokesčiu, o viršijanti dalis apmokestinama taikant savivaldybės tarybos nustatytus nekilnojamojo turto mokesčio tarifus nuo 0,1 iki 1 procento.

2. Fiziniam asmeniui (FA) nuosavybės teise priklauso gyvenamasis būstas, kuriame nėra deklaruota jo gyvenamoji vieta. Kaip bus apmokestinamos FA nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios paskirties patalpos?

Toks nekilnojamasis turtas nebus laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu, todėl tokio turto mokestinės vertės daliai:

- 1) neviršijančiai 50 000 eurų, taikomas 0 procentų mokesčio tarifas;
- 2) viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000 eurų, taikomas 0,2 procento mokesčio tarifas;
- 3) viršijančiai 200 000 eurų, tačiau neviršijančiai 400 000 eurų, taikomas 0,4 procento mokesčio tarifas;
- 4) viršijančiai 400 000 eurų, tačiau neviršijančiai 600 000 eurų, taikomas 0,6 procento mokesčio tarifas;
- 5) viršijančiai 600 000 eurų, tačiau neviršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 0,8 procento mokesčio tarifas;
- 6) viršijančiai 1 000 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas.

3. FA nuosavybės teisė priklauso du gyvenamosios paskirties būstai: X, kurio mokesstinė vertė yra 250 000 eurų ir Y, kurio mokesstinė vertė yra 100 000 eurų. FA gyvenamąją vietą yra deklaravęs X nekilnojamame turte. Kiek reikės mokėti NTM?

- Kadangi fizinis asmuo gyvenamąją vietą yra deklaravęs X nekilnojamajame turte ir jo mokesstinė vertė neviršija minimalaus neapmokestinamojo dydžio - 450 000 eurų, tai nekilnojamojo turto mokesčio už šį nekilnojamąjį turtą mokėti nereikės. Už Y nekilnojamąjį turtą reikės mokėti 100 eurų, nes Y nekilnojamojo turto mokesstinės vertės (100 000 eurų) daliai:
 - 1) neviršijančiai 50 000 eurų, taikomas 0 procentų mokesčio tarifas;
 - 2) viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000, taikomas 0,2 procento mokesčio tarifas.

4. Sutuoktiniam bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties patalpos X, o sutuoktinei asmenine nuosavybės teise priklauso gyvenamosios paskirties patalpos Y. Sutuoktinis yra deklaravęs gyvenamąją vietą nekilnojamame turte X, o sutuoktinė – nekilnojamame turte Y. Kuris nekilnojamasis turtas bus laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu?

Sutuoktinio atžvilgiu pagrindiniu gyvenamuoju būstu bus laikomas nekilnojamasis turtas X, sutuoktinės – Y.

5. Sutuoktiniam bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybės teise priklauso tik gyvenamosios paskirties patalpos, kuriose tik sutuoktinis yra deklaravęs gyvenamąją vietą. Kaip toks turtas bus apmokestinamas NTM?

Kadangi **sutuoktinis** yra deklaravęs gyvenamąją vietą, tai sutuoktiniui nuosavybės teise priklausanči nekilnojamojo turto dalis bus apmokestinama kaip pagrindinis gyvenamasis būstas, t. y. jam priklausančio nekilnojamojo turto dalis, neviršijanti savivaldybės tarybos nustatyto pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamąjį dydį, ne mažesnį negu 450 000 eurų, bus neapmokestinama nekilnojamojo turto mokesčiu, o pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės dalis, viršijanti neapmokestinamąjį dydį, bus apmokestinama nekilnojamojo turto mokesčiu.

Sutuoktinei priklausanči nekilnojamojo turto dalis bus apmokestinama taip:

- 1) neviršijančiai 50 000 eurų, taikomas 0 procentų mokesčio tarifas;
- 2) viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000 eurų, taikomas 0,2 procento mokesčio tarifas;

6. Sutuokiniams bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybės teise priklauso tik gyvenamosios paskirties patalpos, kuriose abu sutuoktiniai yra deklaravę gyvenamąją vietą. Kaip toks turtas bus apmokestinamas NTM?

Toks nekilnojamasis turtas abiejų sutuoktiniu atžvilgiu bus laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu. Todėl tiek sutuoktiniui, tiek sutuoktinei nuosavybės teise priklausanči nekilnojamojo turto dalis, neviršijanti savivaldybės tarybos nustatyto pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamąjį dydį, ne mažesnę negu 450 000 eurų, bus neapmokestinama NTM, o pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės dalis, viršijanti neapmokestinamąjį dydį, bus apmokestinama NTM.

7. FA nuosavybės teise priklauso tik mėgėjų sodo paskirties pastatas, t. y. jokio kito nuosavybės teise priklausančio ar įsigyjamo NT fizinis asmuo neturi. Šiame mėgėjų sodų paskirties pastate FA yra **deklaravęs gyvenamąją vietą. Ar toks turtas gali būti laikomas pagrindiniu gyvenamuoju būstu?**

Taip. Pagal NTMĮ 2 straipsnio 8 dalį, kai fiziniam asmeniui nuosavybės teise nepriklauso gyvenamasis pastatas (patalpos) ar toks gyvenamasis pastatas (patalpos) nėra įsigyjamas (-os), pagrindiniu gyvenamuoju būstu gali būti laikomas mėgėjų sodų paskirties pastatas, kuriame fizinis asmuo yra deklaravęs gyvenamąją vietą.

8. FA nuosavybės teisė priklauso gyvenamosios paskirties patalpos, kuriose yra deklaruota jo gyvenamoji vieta. Ar šiam NT bus taikomas papildomas 0,2 proc. NTM tarifas?

Ne, nes pagal NTMĮ 6 straipsnio 8 dalį, papildomas 0,2 procento mokesčio tarifas nėra taikomas pagrindiniam gyvenamajam būstui.

9. Kaip bus skaičiuojamas NTM FA nuosavybės teise turintiems ar įsigyjantiems NT (vienbučių, dvibučių, daugiabučių įvairių socialinių grupių, gyvenamųjų (butų), mėgėjų sodų, garažų, gyvūnams auginti, žemės ūkio produkcijai tvarkyti, augalams auginti, pagalbinių ūkio, mokslo, religinių, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatų (patalpų) ir inžinerinių statinių (įskaitant žuvininkystės statinius)), kurių bendra mokestinė vertė yra 500 000 eurų?

Nekilnojamojo turto mokestis būtų apskaičiuojamas taikant NTMĮ 6 straipsnio 6 dalyje nustatytus nekilnojamojo turto mokesčio tarifus t. y. 50 000 būtų apmokestinama 0 proc. tarifu, nuo 50 000 iki 200 000 mokestinei vertei būtų taikomas 0,2 procentų mokesčio tarifas, nuo 200 000 iki 400 000 mokestinei vertei būtų taikomas 0,4 procentų mokesčio tarifas, o daliai nuo 400 000 iki 500 000 būtų taikomas 0,6 proc. mokesčio tarifas. Šiuo atveju nekilnojamojo turto mokesčio suma būtų 1 700 eurų = $(50\,000 \cdot 0) + (150\,000 \cdot 0,2/100) + (200\,000 \cdot 0,4/100) + (100\,000 \cdot 0,6/100)$

10. FA nuosavybės teise priklauso nebaigtos statybos ir nenaudojamas NT, kuriam statybą leidžiantis dokumentas išduotas 2012 . NT registro IS kadastro duomenys buvo pakeisti ir patikslinti prieš 5 metus. Ar toks NT bus apmokestinamas NTM?

Taip. Toks turtas bus laikomas nekilnojamojo turto mokesčio objektu ir bus apmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu. Pagal NTMĮ 4 straipsnio 2 dalį, nekilnojamojo turto mokesčio objektu nėra laikomas nekilnojamas turtas, kurio statyba nėra baigta ir jis yra faktiškai nenaudojamas, kai nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję ne daugiau kaip 10 metų ir per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje dienos statybos metu pasikeitę kadastro duomenys yra patikslinti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje.