

LIETUVOS MOKESČIŲ KONSULTANTŲ ASOCIACIJA

LMKA

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
J. Tumo-Vaižganto g. 8, 01512 Vilnius

2026-08-26

Siunčiama tik el. paštu finmin@finmin.lt

Gerbiamieji,

Lietuvos mokesčių konsultantų asociacijos (toliau – LMKA) vardu norime pateikti Jums savo profesines pastabas ir komentarus dėl artimiausiu metu planuojamų priimti Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 71 straipsnio 2² dalies 4 punkto pakeitimų.

Pastabos

Direktyvoje nustatyta, kad apskaičiuojant metinę apyvartą įtraukiama **nekilnojamojo turto sandorių („real estate transactions“) vertė**. Tuo tarpu PVMĮ atitinkamoje nuostatoje kalbama tik apie „nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų tiekimą“.

Šių sąvokų apimtis nėra tapati. Nekilnojamojo turto tiekimas PVM tikslais yra prekių tiekimas, o nekilnojamojo turto nuoma – paslaugų teikimas. Todėl PVMĮ vartojama formuluotė pažodžiui neapima nekilnojamojo turto nuomos.

Šiuo klausimu reikšmingas ESTT sprendimas byloje **C-716/18**, kurioje Teismas aiškiai patvirtino, kad nekilnojamojo turto nuoma patenka į Direktyvos 288 straipsnyje vartojamą „**real estate transactions**“ sąvoką. Sprendimo 29 punkte ESTT nurodė:

29Trečia, kaip savo išvados 30 ir 31 punktuose nurodė generalinė advokatė, **nekilnojamojo turto nuoma gali būti „nekilnojamojo turto sandoris“, kaip tai suprantama pagal PVM direktyvos 288 straipsnio pirmos pastraipos 4 punktą, tik jeigu tai yra neapmokestinamas sandoris**, o tai turi patikrinti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, atsižvelgdamas į PVM direktyvos 135 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir 2 dalies paskutinę pastraipą.

Be to, sprendimo 46 punkte ESTT, pateikdamas galutinį Direktyvos 288 straipsnio išaiškinimą, tiesiogiai vertino nekilnojamojo turto nuomą pagal šią nuostatą ir konstatavo, kad tokia nuoma nėra „ancillary transaction“, kai ji vykdoma apmokestinamojo asmens įprastos ekonominės veiklos kontekste.

Taigi ESTT praktika aiškiai patvirtina, kad Direktyvos 288 straipsnyje vartojama „**real estate transactions**“ sąvoka nėra apribota vien nekilnojamojo turto tiekimu ir apima PVM neapmokestinamą nekilnojamojo turto nuomą.

Atsižvelgiant į tai, PVMĮ vartojama formuluotė „nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų tiekimas“ yra **siauresnė už Direktyvoje vartojamą „real estate transactions“ sąvoką**, nes neapima nekilnojamojo turto nuomos.

Todėl PVMĮ nuostatą tikslinga patikslinti taip, kad ji apimtų ne tik nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų tiekimą, bet ir nekilnojamojo turto nuomos sandorius.

Priešingu atveju PVM neapmokestinamos NT nuomos pajamos galėtų nepatekti į SVS ribai skaičiuojamą metinę apyvartą tais atvejais, kai pagal Direktyvos 288 straipsnį jos turi būti įtraukiamos, todėl nacionalinis reglamentavimas šiuo aspektu neatitiktų Direktyvos.

Pagarbiai Lietuvos mokesčių konsultantų asociacijos vardu,

Tatjana Erdman

Rengė,

Valdybos narė Karolina Jogminaitė - Matačienė

www.mokesciukonsultantai.lt
info@mokesciukonsultantai.lt