

Atmintinė

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifų pakeitimai nuo 2026-01-01



PARENGTA 2025-10-30

N O O R

Šią atmintinę Jums paruošė Mokesčių SUFLERIO partneris
NOOR - viena didžiausių advokatų kontorų Lietuvoje.

+370 521 91818

info@noor.lt | www.noor.lt

I. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ PAKEITIMAI NUO 2026-01-01

Kas yra pagrindinis gyvenamasis būstas ir kodėl tai yra svarbu?

Pagrindinis gyvenamasis būstas yra gyvenamasis pastatas, kuriame nekilnojamojo turto (toliau – **NT**) savininkas, fizinis asmuo, **yra deklaravęs gyvenamąją vietą** ir tuo pačiu adresu yra registruoti pagalbinio ūkio paskirties pastatai, inžineriniai statiniai, susiję su gyvenamuoju pastatu ir skirti nuolatiniam gyvenamojo pastato poreikiams tenkinti. NT mokesčio tikslais pagrindiniu gyvenamuoju būstu gali būti laikomas mėgėjų sodų, garažų, pagalbinio ūkio, asmeninio poilsio, viešojo poilsio paskirties pastatas, kuriame šio NT savininkas, fizinis asmuo, yra deklaravęs gyvenamąją vietą. Pagrindinio gyvenamojo būsto sąvoka yra svarbi, nes pagrindinis gyvenamasis būstas ir kiti gyvenamosios paskirties pastatai nuo 2026 m. sausio 1 d. **bus apmokestinami pagal skirtingas taisykles.**

Kaip bus apmokestinamas pagrindinis būstas?

Pagrindinis gyventojų būstas bus apmokestintas tik jo mokesčiai vertei viršijus 450 tūkst. eurų sumą. Jeigu pagrindinis gyvenamasis būstas priklauso sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise, toks būstas bus apmokestinamas tuomet, jei jo vertė viršys 900 tūkst. eurų.

Pagrindinio gyvenamojo būsto mokesinės vertės daliai, **viršijančiai neapmokestinamąjį dydį**, bus taikomas 0,1–1 % mokesčio tarifas. Konkretų mokesčio tarifą viršijančiai daliai kiekviena savivaldybė nusistatys atskirai. Savivaldybė turi teisę iki 2025 m. gruodžio mėnesio nuspręsti, koks tarifas bus taikomas jų teritorijoje esančiam NT. Tuo atveju, jeigu savivaldybė nenustatys tarifų, tuomet 2026 metais bus taikomas 0,1 proc. tarifas tai turto daliai, kuri viršys 450 tūkst. eurų.

I. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ PAKEITIMAI NUO 2026-01-01

Koks bus NT mokesčio dydis už antrą ir paskesnius būstus?

Visi kiti gyventojai nuosavybės teise priklausantys Nekilnojamojo turto registre registruojami pastatai ir statiniai, **išskyrus pagrindinį gyventoją** būstą, nuo 2026 m. sausio 1 d. NT mokesčiu bus apmokestinami sumuojant jų mokestines vertes:

- jeigu tokio turto bendra mokestinė vertė neviršys **50 tūkst.** eurų, NT mokesčio mokėti nereikės;
- tokio turto bendrai mokestinei vertei, viršijančiai **50 tūkst.** eurų ir neviršijančiai **200 tūkst.** eurų, bus taikomas **0,2 %** mokesčio tarifas;
- tokio turto bendrai mokestinei vertei, viršijančiai **200 tūkst.** eurų ir neviršijančiai **400 tūkst.** eurų, bus taikomas **0,4 %** mokesčio tarifas;
- tokio turto bendrai mokestinei vertei, viršijančiai **400 tūkst.** eurų ir neviršijančiai **600 tūkst.** eurų, bus taikomas **0,6 %** mokesčio tarifas;
- tokio turto bendrai mokestinei vertei, viršijančiai **600 tūkst.** eurų ir neviršijančiai **1 mln.** eurų, bus taikomas **0,8 %** mokesčio tarifas;
- tokio turto bendrai mokestinei vertei, viršijančiai **1 mln.** eurų bus taikomas **1 %** mokesčio tarifas.

Kaip sužinoti NT vertę, pagal kurią skaičiuojamas NT mokestis?

Patikrinti savo turimo nekilnojamojo turto mokestinę vertę galima Registrų centro svetainėje¹ – paieškai reikalingas nekilnojamojo turto objekto unikalus numeris, kurį galima sužinoti atlikus nekilnojamojo turto objekto paiešką pagal adresą².

Nuorodos internete:

1. <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>
2. <https://www.registrucentras.lt/ntr/p/>

I. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ PAKEITIMAI NUO 2026-01-01

Iki kada reikia sumokėti NT mokestį?

Nuo 2026 m. keičiasi NT mokesčio sumokėjimo terminas. NT mokestis už 2026 m. gyventojams bus apskaičiuotas iki 2027 m. kovo 1 d., o jį sumokėti reikės iki 2027 m. kovo 15 d. NT mokesčio dydį už gyventojus apskaičiuos VMI.

Įmonėms nuo 2026 m. NT mokesčio deklaravimo ir sumokėjimo terminas nesikeičia. Jos, kaip ir dabar, nekilnojamojo turto mokestį deklaruos ir sumokės iki kitų kalendorinių metų vasario 15 d. (t. y. už 2026 m. – iki 2027 m. vasario 15 d.). Mokestį už 2025 metus reikės sumokėti iki 2026 m. vasario 17 d.

NT mokesčio mokėti nereikės, jeigu jis neviršys 5 eurų.

Kaip keičiasi komercinio NT apmokestinimas?

Komerciniam NT nuo 2026 m. sausio 1 d. bus taikomas papildomas 0,2 % tarifas prie to, kurį kasmet nustato komercinio NT savininkams atskiros savivaldybės.

Kaip bus apmokestinamas apleistas ar neprižiūrimas NT?

Apleistas arba neprižiūrimas NT (išskyrus gyventojų nekomercinės paskirties nekilnojamąjį turtą) bus apmokestinamas aukštesniu NT mokesčio tarifu – savivaldybių tarybos nustatys konkretų tarifą 1–5 % intervalo ribose.

II. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO MOKESTINIŲ VERTČIŲ POKYČIAI NUO 2026-01-01

Kas yra NT mokestinė vertė?

Vadovaujantis NT mokesčio įstatymo 8 str., NT mokestinė vertė – tai NT masinio vertinimo būdu nustatyta vertė arba NT mokesčio įstatymo 8 str. 2 d. nurodytas sąlygas tenkinanti **NT vertė, nustatyta atlikus individualų vertinimą**. Nuo NT mokestinės vertės yra skaičiuojamas NT mokestis (tiek fiziniams asmenims, tiek juridiniams asmenims). NT mokestinės vertės yra skelbiamos viešai Registų centro tinklapyje³.

Kas keičiasi nuo 2026 m. sausio 1 d.?

NT mokestinės vertės yra reguliariai atnaujinamos atliekant NT masinį vertinimą. Iki 2025 m. gruodžio 31 d. – kas 5 metus, nuo 2026 m. sausio 1 d. – kas 3 metus. 2026 m. sausio 1 d. yra data, nuo kurios įsigalioja naujos NT mokestinės vertės, nuo kurių reikės apskaičiuoti ir mokėti NT mokestį už 2026 m. ir vėlesnius laikotarpius.

Kokiems NT objektams bus nustatytos naujos NT vertės?

Komercinio naudojimo statiniams ir patalpoms – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniams ir patalpoms.

Ne komercinio naudojimo statiniams ir patalpoms – gyvenamosios, sodų, garažų ir pagalbinių ūkio paskirties statiniams ir patalpoms.

Kodėl tai yra svarbu NT mokesčių mokėtojui?

Iki 2025 metų pabaigos galioja NT mokestinės vertės, nustatytos dar 2021 m. sausio 1 d. Per 5 metų laikotarpį (2021 m. – 2025 m.) atskirų NT objektų mokestinės vertės galėjo stipriai išaugti, tačiau mokėtinam NT mokesčiui tai neturėjo įtakos, nes NT mokesčiui už 2021 m. – 2025 m. laikotarpius taikomos NT mokestinės vertės, nustatytos 2021 m. sausio 1 d.

Nuo 2026 m. iki 2029 m. gyventojai bei verslo įmonės NT mokestį turės mokėti jau pagal naujai nustatytas NT mokestines vertes. Kai kurių NT objektų mokestinės vertės nuo 2021 m. iki 2026 m. galėjo išaugti kelis kartus. Ši aplinkybė sąlygos ir proporcingą NT mokesčio padidėjimą.

3. Nuoroda internete: <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>

II. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO MOKESTINIŲ VERČIŲ POKYČIAI NUO 2026-01-01

Ko gali imtis NT savininkas, jei Registrų centro nustatyta NT mokestinė vertė yra per didelė, nepagrįsta?

Jeigu NT savininkas, susipažinęs su Registrų centro naujai nustatyta NT mokestine verte, konstatuoja, kad ji yra akivaizdžiai per didelė arba nepagrįsta, jis gali savo teises ginti dviem būdais:

1. NT savininkas gali pateikti skundą Registrų centrui dėl atlikto NT vertinimo ir mokestinės vertės nustatymo. Toks skundas gali būti pateiktas **per 3 mėn.** nuo NT mokestinės vertės nustatymo, t. y. iki 2026 m. kovo 31 d. NT savininko pateiktą skundą Registrų centras turi išnagrinėti per 2 mėn. Toks skundas gali būti teikiamas tik vieną kartą po mokestinės vertės nustatymo, t. y. nepateikus skundo iki 2026 m. kovo 31 d. mokesčių mokėtojas skundą galės pateikti tik 2029 m. sausio 1 d., kai bus nustatytos naujos NT mokestinės vertės. Pabrėžtina, kad skundas turėtų būti teikiamas tais atvejais, kai NT savininkas nesutinka su Registro centro nustatyta mokestine verte ir turi tam pagrįstų argumentų, t. y. turi įrodymų, kad Registro centro taikoma metodika neatitiko teisės aktų reikalavimų arba yra pritaikyta neteisingai ir pan.
2. NT savininkas kiekvienais metais iki kovo 31 d. gali pateikti Registrų centrui prašymą NT mokestine verte laikyti mokesčio mokėtojo apskaičiuotą mokestinę vertę. Tokius prašymus Registrų centras turi išnagrinėti per 3 mėnesius, o 2026 metais, kadangi yra priimamos naujos NT mokestinės vertės – per 4 mėnesius. Kartu su šiuo prašymu NT savininkas turi pateikti individualų NT vertinimą, kuris turi atitikti teisės aktų reikalavimus. Pabrėžtina, kad mokesčių mokėtojas tokį prašymą gali teikti tik tuomet, jeigu jo turimo individualaus NT vertinimo ir Registrų centro nustatyta mokestinė vertė skiriasi daugiau kaip 20%. **Tokio reikalavimo nėra teikiant skundą aukščiau aprašytu atveju.**

Tiems NT savininkams, kurie siekia NT mokestine verte laikyti individualaus vertinimo būdu nustatytą NT vertę, svarbu prašymus Registrų centrui pateikti laikotarpiu nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. kovo 31 d., nes tai kertinis laikotarpis, suteikiantis NT savininkams galimybę užfiksuoti mažesnę NT mokestinę vertę ir atitinkamai mokėti mažesnius NT mokesčius iki pat kito Registrų centro atliekamo NT masinio vertinimo – t. y. iki 2029 m. sausio 1 d. Pažymėtina, kad tokius prašymus NT savininkas galės teikti ir nuo 2027 m. sausio 1 d. bei nuo 2028 m. sausio 1 d. Tačiau vėlesniais laikotarpiais bus sunkiau gauti įstatymų nuostatas atitinkančią NT vertinimo ataskaitą, pagrindžiančią, kad Registro centro nustatyta NT mokestinė vertė ir individualaus vertinimo ataskaitoje nustatyta NT vertė skiriasi **daugiau nei 20 %**.

NOOR

Šią atmintinę Jums paruošė Mokesčių SUFLERIO partneris
NOOR - viena didžiausių advokatų kontorų Lietuvoje.

+370 521 91818

info@noor.lt | www.noor.lt