

# NT nuomos verslas: kada verta steigti bendrovę

Publikuota: 2018-09-10 11:45

[Vytautas V. Žeimantas „Verslo žinios“](#)

Kartais nuomoti patalpas labiau apsimoka kaip fiziniam asmeniui, o kartais – įregistravus juridinį asmenį. Norint priimti tinkamą sprendimą, reikia įvertinti visas aplinkybes.

Remigijus Pleteras, „Ober-Haus“ generalinis direktorius, atkreipia dėmesį, kad nuomininko sąnaudos susijusios ir su tuo, fizinis ar juridinis asmuo jam nuomoja patalpas.

„Jeigu juridinis asmuo nuomojasi iš fizinio asmens, juridinis turi sumokėti už fizinį asmenį nuo nuomos mokesčio 15% GPM ir nekilnojamojo turto mokesį. Jeigu juridinis asmuo nuomojasi iš juridinio asmens, iš mokesčių turi sumokėti tik PVM, tačiau jį juridinis asmuo gali atskaityti“, – skirtumus įvardija p. Pleteras. Jeigu vienos patalpos nuomos kaina juridiniam asmeniui būtų 10,0 Eur/m<sup>2</sup> + PVM, o kitos – 10,0 Eur/m<sup>2</sup> + GPM, juridinis asmuo visada prioritetą teiks pirmajam variantui. Aišku, jeigu kitos sąlygos yra lygios.

## Pelno mokesčio dydis

Jolanta Restenytė, UAB „TaxCube“ projektų vadovė, komentuoja, kad renkantis, ar nuomos veiklai steigti juridinį asmenį, reikia įvertinti, kiek pelno mokesčio tokiu atveju reikės mokėti (koks bus efektyvus įmonės pelno mokesčio tarifas). Taip pat reikia įvertinti, kaip pinigai iš įmonės pasieks jos savininką, fizinį asmenį, ar ateityje ši verslą planuojama parduoti ir kokie mokesčiai bus tokiu atveju.

„Vienareikšmiškai teigti, kad viena patalpų nuomos veiklos forma turi pranašumą prieš kitą, negalima, – teigia p. Restenytė. – Be to, juridinio asmens steigimas paprastai susijęs su papildomais administraciniais kaštais, todėl renkantis veiklos formą, reikia įvertinti daugelį aplinkybių.“

Kęstutis Lisauskas, EY partneris, anksčiau VŽ komentavo, kad gyventojas paprastai nuomoja turtą su baldais, įranga, laikas nuo laiko patiria buto remonto išlaidas.

„Palyginti su juridiniu asmeniu, gyventojas negali atimti jokių išlaidų, taigi jų padėtis lyg ir yra prastesnė. Tačiau kol kas verslo liudijimų dydžiai tokie, kad efektyvus mokesčio tarifas gyventojui nuo pajamų išėina mažesnis negu juridiniam asmeniui nuo pelno“, – apie patalpų nuomą kalba p. Lisauskas.

## PVM vingiai

Ponia Restenytė akcentuoja, kad komercinės paskirties patalpų nuoma yra neapmokestinama PVM. Tačiau nuomotojui leidžiama registruotis kaip PVM mokėtoju savo iniciatyva ir skaičiuoti PVM, jeigu patalpos nuomojamos kaip PVM mokėtoju išregistravusiam ir ekonominę veiklą vykdančiam asmeniui.

Kaip PVM mokėtojas dėl komercinės paskirties patalpų nuomos gali registruotis tiek juridinis asmuo, tiek tokią veiklą nuolat vykdamas gyventojas.

„Sprendimą registruotis dažnai lemia aplinkybė, patalpos nuomai įsigyjamos su PVM ar be jo – tai priklauso tiek nuo patalpų amžiaus, tiek nuo pardavėjo pasirinkimo“, – aiškina „TaxCube“ projektų vadovė.

Įsiregistravus kaip PVM mokėtoju ir nuomojant patalpas su PVM, atsiranda galimybė susigrąžinti patalpų pirkimo PVM.

- [Gyvybės draudimas: pusė išmokų išmokamos nutraukus sutartis](#)
- [Pasaulis lėtina apskukas: penkios didžiausios grėsmės](#)
- [JAV nusižiūrėtam „Rent Vilniaus“ verslo modeliui trukdo lietuvių nenoras mokėti mokesčius](#)

„Kai verslininkas nėra PVM mokėtojas, pirkimo PVM nuo įsigytų patalpų nėra galimybės susigrąžinti. Vadinasi, ne PVM mokėtojas, vertindamas nuomos pajamingumą ir nustatydamas patalpų nuomos kainą, į ją vienaip ar kitaip turės įskaičiuoti patalpoms pirkti patirtas PVM išlaidas, jei tokių būta, – pabrėžia p. Restenytė. – PVM mokėtoju, kuriam patalpų įsigijimo PVM grįžta, nes patalpos nuomojamos apskaičiuojant pardavimo PVM, patalpų įsigijimo savikaina yra mažesnė.“ Vadinasi, PVM mokėtojas gali pasiūlyti žemesnę patalpų nuomos kainą nei neįsiregistravęs kaip PVM mokėtojas.

## Nuomoja ir fiziniai

Anot p. Pletero, dideli komercinių patalpų plotai paprastai priklauso juridiniams asmenims, o fiziniai asmenys dažniausiai investuoja į nedideles, iki 100–200 kv.m, prekybines ar paslaugų patalpas, dažnai nutolusias nuo miesto centro.

„Kartais fizinis nuoma užsiimantis asmuo nusprendžia steigti juridinę veiklą – ypač tuo atveju, jeigu yra sumanymų imtis ir kitos veiklos“, – pasakoja p. Pleteras.

## NT nuoma ir mokesčiai

### Gyventojų pajamų mokestis

Juridiniam asmeniui, besinuomojančiam komercinės paskirties patalpas iš fizinio asmens, perkelta prievolė išskaičiuoti ir sumokėti gyventojų pajamų mokestį iš sutartos komercinės paskirties patalpų nuomos kainos. Pavyzdžiui, jeigu sutarta komercinės paskirties patalpų nuomos kaina per mėnesį yra 1.000 Eur, nuomininkas (juridinis asmuo) išskaičiuoja ir sumoka 150 Eur GPM ir nuomotojui (fiziniam asmeniui) išmoka 850 Eur nuomos mokestį.

### Pelno mokestis

Vertinant iš nuomininko (juridinio asmens) perspektyvos, pelno mokesčio ir sąnaudų požiūriu skirtumo dėl to, iš ko (t. y. iš gyventojų ar juridinio asmens, PVM mokėtojo ar ne) nuomotis komercinės paskirties patalpas, nėra. Tiek tokias patalpas nuomojantis iš gyventojų, tiek jas nuomojantis iš juridinio asmens, nuomininkas patirtų tokias pačias turto nuomos sąnaudas per mėnesį, kurias Pelno mokesčio įstatyme nustatyta tvarka galima priskirti leidžiamoms atskaitymams.

## **PVM**

Komercinės paskirties patalpų nuomai būtų taikomas 21% PVM tik tuo atveju, jei patalpų nuomotojas yra pasirinkęs skaičiuoti pardavimo PVM už komercinės paskirties patalpų nuomą ir tokios patalpos nuomojamos PVM mokėtojui. Jei išsinuomos patalpos bus naudojamos nuomininko PVM apmokestinamoje veikloje (t. y. PVM apmokestinamoms pajamoms uždirbti), juridinis asmuo (nuomininkas) PVM sumą, apskaičiuojamą nuo komercinės paskirties patalpų nuomos vertės, galėtų susigrąžinti.

## **NT mokestis**

Prievolė mokėti NT mokestį atsiranda tiek tuomet, kai komercinės paskirties nekilnojamasis turtas priklauso fiziniam asmeniui, tiek tuomet, kai toks turtas priklauso juridiniam asmeniui. Kai komercinės paskirties patalpas nuomoja fizinis asmuo, o šių patalpų nuomininkas yra juridinis asmuo, NTM sumokėjimo prievolė perkeliama juridiniam asmeniui (nuomininkui). Kai komercinės paskirties patalpas nuomoja juridinis asmuo, nekilnojamojo turto mokestį į valstybės biudžetą moka pats juridinis asmuo (nuomotojas). Tačiau komercinė logika paprastai nulemia, kad NTM mokesčio išlaidos vis tiek tenka nuomininkui (jos įskaičiuojamos į nuomos mokesčio kainą arba nuomininkas įsipareigoja NTM mokestį nuomotojui padengti atskirai).