

**LIETUVOS RESPUBLIKOS**  
**ŽEMĖS MOKESČIO ĮSTATYMO**  
**(Aktuali redakcija 2025-07-25)**  
**KOMENTARAS**

Vilnius

## ATSKIRŲ KOMENTARO DALIŲ SPAUSDINIMAS (trumpi paaiškinimai)

1. [Atskiro puslapio spausdinimas](#)
2. [Kelių puslapių spausdinimas](#)
3. [Pažymėtos teksto dalies spausdinimas](#)

## TURINYS

### I. BENDROSIOS NUOSTATOS

- [1 straipsnis.](#) Įstatymo paskirtis
- [2 straipsnis.](#) Pagrindinės šio įstatymo sąvokos
- [3 straipsnis.](#) Mokesčio mokėtojas
- [4 straipsnis.](#) Mokesčio objektas
- [5 straipsnis.](#) Mokesčio bazė
- [6 straipsnis.](#) Mokesčio tarifas
- [7 straipsnis.](#) Mokesčio mokestinis laikotarpis
- [8 straipsnis.](#) Mokesčio lengvatos

### II. ŽEMĖS MOKESTINĖ VERTĖ

- [9 straipsnis.](#) Žemės mokestinė vertė
- [10 straipsnis.](#) Žemės vertinimas
- [11 straipsnis.](#) Skundai ir prašymai dėl žemės mokestinės vertės

### III. MOKESČIO APSKAIČIAVIMAS, DEKLARAVIMAS, MOKĖJIMAS IR ATSAKOMYBĖ

- [12 straipsnis.](#) Mokesčio apskaičiavimas, deklaravimas ir mokėjimas
- [13 straipsnis.](#) Duomenų, reikalingų mokesčiui apskaičiuoti, pateikimas
- [14 straipsnis.](#) Atsakomybė

### IV. MOKESČIO ĮSKAITYMAS

- [15 straipsnis.](#) Mokesčio įskaitymas

## I. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1. Straipsnis. Įstatymo paskirtis.

Šis įstatymas nustato žemės apmokestinimo žemės mokesčiu (toliau – mokestis) tvarką.

### Komentaras

Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo (toliau – ŽMĮ) nustatyta tvarka apmokestinama mokesčių mokėtojų (žr. 3 straipsnio komentarą) privačios nuosavybės teise Lietuvos Respublikoje turima žemė, jei pagal ŽMĮ 4 straipsnio nuostatas ji yra mokesčio objektas.

## 2. Straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos.

**1. Apleistos žemės ūkio naudmenos – sumedėjusiais augalais (išskyrus želdinius) apaugę žemės sklype ar jo dalyje esančių žemės ūkio naudmenų plotai, nustatyti nuotoliniais kartografavimo metodais Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybė) ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.**

### Komentaras

1. Apleistos žemės ūkio naudmenos ŽMĮ tikslais apibrėžiamos kaip sumedėjusiais augalais (išskyrus želdinius) apaugę žemės sklype ar jo dalyje esančių žemės ūkio naudmenų plotai, nustatyti nuotoliniais kartografavimo metodais Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Apleistų žemės ūkio naudmenų sąvoka ŽMĮ nustatyta, kadangi tokiai žemei ŽMĮ nustatytos specialios apmokestinimo sąlygos:

1.1. apskaičiuojant žemės ūkio paskirties žemės mokesstinę vertę, tokioje žemėje esantiems apleistų žemės ūkio naudmenų plotams netaikomas mažinimo koeficientas 0,35;

1.2. savivaldybių tarybos, atsižvelgdamos į ŽMĮ 6 straipsnio 3 dalies 3 punktą, apleistoms žemės ūkio naudmenoms turi teisę nustatyti atskirą žemės mokesčio tarifą.

2. Apleistų žemės ūkio naudmenų nustatymo tvarka Vyriausybės įgaliojimu nustatyta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2013 m. kovo 21 d. įsakymu Nr. 3D-212 „Dėl Apleistų žemės ūkio naudmenų plotų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas) patvirtintame Apleistų žemės ūkio naudmenų plotų nustatymo tvarkos apraše. Apraše nustatyti apleistų žemės ūkio naudmenų nustatymo, duomenų apie apleistas žemės ūkio naudmenas atnaujinimo, apdorojimo ir teikimo suinteresuotoms institucijoms reikalavimai, pagal kuriuos nustatyti ir apdoroti apleistų žemės ūkio naudmenų duomenys naudojami žemės mokesčiui apskaičiuoti. Apleistų žemės ūkio naudmenų plotus nustato valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras (toliau – Žemės ūkio duomenų centras). Minėti duomenys saugomi Žemės išteklių stebėsenos informacinėse sistemose (toliau – ŽISIS), kurių tvarkytojas yra Žemės ūkio duomenų centras. Apleistų žemės plotų duomenys atnaujinami kasmet.

3. Apleistų žemės ūkio naudmenų plotai nustatomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje nuotoliniais kartografavimo metodais, t. y. interpretuojant Lietuvos Respublikos teritorijos žemės paviršiaus palydovines nuotraukas.

4. Einamųjų metų žemės mokesčio skaičiavimams naudojamos naujausios žemės paviršiaus palydovinės nuotraukos apleistų žemės ūkio naudmenų plotams nustatyti. Mažiausias nustatomos apleistos žemės plotas yra 0,1 ha (t. y. 10 arų). Šie einamaisiais kalendoriniais metais nuotoliniais kartografavimo metodais nustatyti apleistų žemių plotų duomenys paskelbiami:

4.1. ŽISIS interneto svetainėje ([www.zisis.lt](http://www.zisis.lt)) ir Lietuvos erdvinės informacijos portalo (toliau – Portalas) interneto svetainėje ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) arba <http://goo.gl/FCL7Y>) iki kalendorinių metų gegužės 20 dienos,

4.2. valstybės įmonės Registrų centro (toliau – Registrų centras) interneto svetainėje ([www.regia.lt](http://www.regia.lt)) nuo kalendorinių metų gegužės 27 d. iki liepos 1 dienos.

Žemės savininkas, įvertinęs 4.1–4.2 punktuose nurodytais būdais paskelbtus apleistų žemės plotų duomenis ir nustatęs netikslumus (ploto, ribos, situacijos pasikeitimas ir pan.), iki einamųjų kalendorinių metų liepos 1 dienos turi teisę kreiptis (pateikti pranešimą) į ŽISIS tvarkytoją dėl duomenų patikslinimo. Šie duomenys taip pat gali būti tikslinami, gavus savivaldybės administracijos darbuotojo ar kito asmens pranešimą apie netikslumus. Tokie pranešimai apie Lietuvos Respublikos teritorijos apleistų žemių erdvinių duomenų rinkinio (AŽ\_DRLT) netikslumus ŽISIS tvarkytojui gali būti rengiami ir teikiami naudojantis Portalas

([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)) elektroninėmis paslaugomis, tiesiogiai (asmeniškai arba per įgaliotą asmenį) arba išsiųsti registruotu laišku iki einamųjų kalendorinių metų liepos 1 dienos.

(ŽMI 2 str. 1 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2025-07-25 Nr. (18.29-31-1 Mr) R-2973

## **2. Fizinis asmuo – Lietuvos Respublikos pilietis, užsienio valstybės pilietis ar 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. Juridinis asmuo – Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo, užsienio valstybės juridinis asmuo, taip pat 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.

## **3<sup>1</sup>. Kolektyvinio investavimo subjektas – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme.**

(papildyta pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymą, taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2020 m. (2019 m. birželio 13 d. įstatymas Nr. XIII-2245).

### **Komentaras**

Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2 straipsnio 15<sup>1</sup> dalyje nustatyta, kad kolektyvinio investavimo subjekto sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, alternatyvusis kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatyme. Kolektyvinio investavimo subjektu taip pat laikomas užsienio valstybėje įsteigtas ar kitaip organizuotas subjektas, *mutatis mutandis* atitinkantis šioje dalyje nurodytuose teisės aktuose atitinkamiems kolektyvinio investavimo subjektams nustatytus reikalavimus. Kolektyvinio investavimo subjektu taip pat laikomas

subjektas, kuriam taikomas 2013 m. balandžio 17 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 345/2013 dėl Europos rizikos kapitalo fondų (OL 2013 L 115, p. 1) arba 2013 m. balandžio 17 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 346/2013 dėl Europos socialinio verslumo fondų (OL 2013 L 115, p. 18), arba 2015 m. balandžio 29 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2015/760 dėl Europos ilgalaikių investicijų fondų (OL 2015 L 123, p. 98), arba 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2017/1131 dėl pinigų rinkos fondų (OL 2017 L 169, p. 8) (plačiau žr. Pelno mokesčio įstatymo 2 straipsnio 15<sup>1</sup> dalies komentarą).

(ŽMĮ 2 str. 3<sup>1</sup> d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**4. Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizės ir vertinimo technologijas, sudaromi žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, pagal kuriuos įvertinami žemės sklypai ir parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo ataskaita.**

#### **Komentaras**

1. Ši sąvoka apibrėžia žemės vertinimo būdą, naudojamą siekiant nustatyti žemės vidutinę rinkos vertę.

Žemės masinį vertinimą reglamentuoja Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 (toliau – Vertinimo taisyklės). Vertinant masiniu būdu atliekama statistinė analizė ir nustatoma sklypų charakteristikų ir pardavimo kainų priklausomybė, kuri išreiškiama vertinimo modeliu (formule). Naudojant vertinimo modelį ir konkretaus sklypo kadastro rodiklius apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė. Žemės masinis vertinimas atliekamas tokia tvarka:

- formuojamos žemės verčių zonos (iš sandorių duomenų ir ekonominių veiksnių nustatomos teritorijos, kuriose yra panašios žemės vertės),
- parengiami žemės verčių žemėlapiai, kurie derinami su savivaldybėmis, visuomene,
- turto vertintojas (Registrų centras), lyginamuoju metodu sudaro vertinimo modelius – nustato formules vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui konkrečiose turto verčių zonose, atsižvelgiant į žemės kadastro rodiklius (buvimo vietą, naudojimo paskirtį ir kitus). Konkretaus žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, naudojama mokesčiams nustatoma, į vertinimo modelį įrašius atitinkamų šios žemės sklypų charakteristikų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus. Vertinimo įmonė verčių apskaičiavimą atlieka automatizuotai panaudodama Nekilnojamojo turto duomenų bazę ir masinio vertinimo sprendinius.

2. Atlikus žemės masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančios žemės vertinimo ataskaita, atkreiptinas dėmesys, jog kiekvieno žemės sklypo ataskaita nerengiama.

**5. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.**

#### **Komentaras**

1. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo tvarka nustatyta Vertinimo taisyklėse. Pagal Vertinimo taisyklių nuostatas, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi adityviniai, multiplikatyviniai bei hibridiniai žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės).

2. Statistiniais metodais atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto duomenų ir rinkos sandorių analizę, parengiami žemės ūkio paskirties žemės sklypų, mėgėjų sodų žemės sklypų, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, komercinės žemės sklypų, pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų, tvenkinių žuvininkystės ūkių žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai.

3. Sudarant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius, atsižvelgiama į žemės sklypo adresą arba jo vietos duomenis kadastro žemėlapyje, žemės sklypo plotą, žemės paskirtį, būdą, žemės naudmenų našumo balą, žemės naudmenas ir kitus žemės sklypo duomenis, įrašytus Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrė, kurie turi įtakos žemės vertei. Duomenų analizės ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į žemės verčių zonose įvykusių žemės sklypų sandorių kieki. Analizės rezultatų patikimumas įvertinamas juos lyginant su gretimų žemės verčių zonų ir ankstesnio masinio žemės vertinimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių rodikliais.

**6. Žemės vidutinė rinkos vertė – šio įstatymo 10 straipsnyje nustatyta tvarka apskaičiuota žemės vertė.**

#### **Komentaras**

Žemės vidutinė rinkos vertė – tai masinio vertinimo būdu pagal žemės pardavimo kainas nustatyta žemės vertė, naudojama nustatant žemės apmokestinamąją vertę.

**7. Žemės verčių zonų žemėlapis – žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtingą vidutinę vertę turinčios zonos (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.**

#### **Komentaras**

Žemės verčių zonų žemėlapis atvaizduoja vietos skirtingumą jos vertingumo požiūriu. Skirtumai, išreikšti santykiniais rodikliais, naudojami vertinimo modeliuose apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes.

**8. Kitos šiame įstatyme vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos (prioriteto tvarka) Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme (toliau – Mokesčių administravimo įstatymas), kituose mokesčių įstatymuose, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse. Šiame įstatyme nurodytos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir būdai atitinka registruojamus Nekilnojamojo turto registre.**

(pakeista pagal [Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2, 6 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymą](#), taikoma apskaičiuojant žemės mokesťį nuo 2014 m. (2014 m. balandžio 24 d. įstatymas Nr. XII-846).

#### **Komentaras**

Sąvokos, kurios neapibrėžtos ŽMĮ, suprantamos taip, kaip jos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme (toliau – MAĮ), kituose mokesčių įstatymuose, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (toliau – Žemės įstatymas) ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – Civilinis Kodeksas) (prioriteto tvarka), t. y., jeigu ta pati sąvoka minėtuose teisės aktuose apibrėžta skirtingai, aiškinant ŽMĮ nuostatas pirmenybė teikiama tam, kaip ši sąvoka suprantama MAĮ, po to kituose mokesčių įstatymuose, Žemės įstatyme ir Civiliniame Kodekse.

ŽMĮ nurodytos žemės sklypų paskirtys ir būdai atitinka Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinį, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas registruojami Nekilnojamojo turto registre, žemės sklypo kadastro duomenis įrašant į Nekilnojamojo turto kadastrą Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymų nustatyta tvarka.

(ŽMĮ 2 str. 8 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

### **3 straipsnis. Mokesčio mokėtojas.**

#### **1. Mokestį moka žemės savininkas – fizinis asmuo ir juridinis asmuo.**

##### **Komentaras**

Žemės savininkai, tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys, turintys žemės privačios nuosavybės teisėmis yra žemės mokesčio mokėtojai. Žemės savininkai, t. y. žemės mokesčio mokėtojai, mokestiniu laikotarpiu nustatomi pagal tai, kada atsiranda nuosavybės teisės į žemės sklypą:

1) žemės sklypo pirkimo atveju (įskaitant ir pirkimą aukciono būdu) – nuo žemės perdavimo pirkėjui momento, kuris turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitokiu perleidimo sutartyje nurodytu dokumentu;

2) mainų būdu įsigijus žemės sklypą – nuo žemės perdavimo pirkėjui momento;

3) dovanojimo būdu įsigijus žemės sklypą – nuo žemės sklypo perdavimo momento, kuris nustatomas notarinės formos dovanojimo sutartyje;

4) nuosavybės teisės į žemę atkūrimo atveju – nuo žemės grąžinimo natūra arba perdavimo nuosavybėn neatlygintinai momento, kuris yra Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimo (iki 2010 m. birželio 30 d. – apskrities viršininko sprendimo) dėl nuosavybės teisių atkūrimo priėmimo diena (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ patvirtintos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos 116 punktas);

5) žemės paveldėjimo atveju – nuo palikimo atsiradimo dienos, t. y. nuo žemės palikėjo mirties dienos;

6) kitais žemės sklypo įsigijimo atvejais – nuo įstatymuose nustatyto nuosavybės teisės atsiradimo momento.

**2. Kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, žemės savininkams šio įstatymo nustatytas prievolės vykdančiu ir teises įgyvendinančiu asmeniu (mokesčio mokėtoju) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.**

### **Komentaras**

1. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą (toliau – Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas) gali būti steigiami į nekilnojamąjį turtą investuojantys kolektyvinio investavimo subjektai. Kolektyvinio investavimo subjektas (registruotas tiek Lietuvoje, tiek užsienyje) yra investicinis fondas ar investicinė bendrovė, kurių tikslas – viešai siūlant investicinius vienetus ar akcijas kaupti asmenų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytą turtą laikantis šiame įstatyme nustatytų investavimo reikalavimų.

2. Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nustatyta, kad juridinio asmens statuso neturi investicinis fondas (atvirojo ir uždarojo tipo), kurio turtas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso juridiniams ar fiziniams asmenims ir yra kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonės valdomas patikėjimo teise. Tokiu atveju, t. y., kai žemė priklauso investicinio fondo žemės savininkams, ŽMĮ nustatytas prievolės vykdančiu ir teises įgyvendinančiu asmeniu (mokesčio mokėtoju) yra šio kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.

### **4 straipsnis. Mokesčio objektas**

**Mokesčio objektas yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.**

1. Žemės mokesčio objektas yra nuosavybės teise priklausantis privačios žemės sklypas arba tokio žemės sklypo dalis bendroje nuosavybėje. Pagal Žemės įstatymo nuostatas privačią žemę sudaro žemė, sugražinta ar kitaip įstatymų nustatyta tvarka įsigyta fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus valstybę ir savivaldybes) nuosavybėn.

2. Pagal Civilinio Kodekso nuostatas, nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą (žemę) nesiejama su to turto teisiniu įregistravimu. Todėl žemės mokesčiu apmokestinama fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti žemė neatsižvelgiant į tai ar nuosavybės teisės į ją yra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, ar ne.

Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą jos įgijėjui pereina pasirašius priėmimo-perdavimo aktą arba kitą perleidimo sutartyje nurodytą dokumentą, patvirtinantį nekilnojamojo turto perdavimą, nepriklausomai nuo to ar žemės sklypas ar perleidimo sandoris privalomai registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar neregistruotas.

### **Pavyzdys**

Fizinis asmuo 2012 metais kovo mėn. nusipirko žemės sklypą, kurį 2013 m. vasario mėn. išnuomojo žemės ūkio bendrovei. Kadangi prievolė mokėti žemės mokestį nustatyta žemės savininkams nuosavybės teise turintiems privačios žemės, tai žemės mokestį, tiek 2012, tiek 2013 ir vėlesniais metais turėtų mokėti fizinis asmuo

3. Miško žemė ir žemės ūkio paskirties žemė, kurioje miškas įveistas Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 3D-130/D1-144 nustatyta tvarka, nelaikomas žemės mokesčio objektu, jei šio miško žemės plotas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto kadastrė.

## **5 straipsnis. Mokesčio bazė**

**Mokesčio bazė yra žemės mokestinė vertė.**

### **Komentaras**

Šiame straipsnyje nustatyta, jog žemės mokestis mokamas nuo ŽMĮ įstatymo 9 straipsnyje apibrėžtos žemės mokestinės vertės. (plačiau žiūrėti ŽMĮ 9 straipsnio komentara)

## **6 straipsnis. Mokesčio tarifas**

**1. Mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip.**

### **Komentaras**

**Mokesčio tarifai.** Mokesčio tarifą nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės nustato kiekviena savivaldybės taryba individualiai. Šis žemės mokesčio tarifo intervalas taikomas apskaičiuojant 2013 ir vėlesnių mokestinių laikotarpių žemės mokestį.

Savivaldybių tarybų nustatyti žemės mokesčio tarifai yra skelbiami Valstybinės mokesčių inspekcijos interneto svetainėje ([www.vmi.lt](http://www.vmi.lt)) bei juos nustatiusiose savivaldybėse.

(ŽMĮ 6 str. 1 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**2. Savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos, neviršydama šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip. Jeigu, vadovaujantis šio įstatymo 10 straipsnio 4 dalimi, nuo kito mokestinio laikotarpio žemės mokestinė vertė nustatoma atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokestinį laikotarpį galioja paskutiniai nustatyti konkretūs mokesčio tarifai.**

(pakeista pagal [Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymą](#), taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2021 m. (2019 m. birželio 13 d. įstatymas Nr. XIII-2245).

### **Komentaras**

Savivaldybių tarybos konkretų žemės mokesčio tarifą, galiosiantį tos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos.

Tačiau jei nuo kito mokestinio laikotarpio žemės mokestinė vertė nustatoma atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus, tai kitą mokestinį laikotarpį

galiosiantį mokesčio tarifą, savivaldybių tarybos gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos.

Tuo atveju, kai savivaldybės taryba iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 d. (kai kito mokestinio laikotarpio žemės mokestinė vertė nustatoma atliekant naują masinį vertinimą – iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 d.) naujų konkrečių kito mokestinio laikotarpio mokesčio tarifų nenustato, tai kitą mokestinį laikotarpį lieka galioti paskutiniu savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinti konkretūs mokesčio tarifai.

#### Pavyzdys

1. Savivaldybės taryba 2018 m. gegužės 18 d. sprendimu patvirtino 2019 m. galiojusius tarifus, 2019 m. gegužės 20 d. sprendimu patvirtino 2020 m. galiojančius tarifus, tačiau 2020 m. savivaldybės taryba naujų tarifų, galiosiančių 2021 m., nenustatė. Šiuo atveju 2021 m., apskaičiuojant žemės mokestį, bus taikomi 2019 m. gegužės 20 d. sprendimu patvirtinti tarifai.
2. Savivaldybės taryba 2018 m. gegužės 18 d. sprendimu patvirtino 2019 m. galiojusius tarifus, 2019 m. gegužės 20 d. sprendimu patvirtino 2020 m. galiojančius tarifus, o 2021 metams tarifas patvirtino 2020 m. rugsėjo 10 d. sprendimu. Atsižvelgiant į tai, kad naujas masinis vertinimas dėl 2021 m. taikytinų žemės mokestinių verčių nebus atliekamas, todėl sprendimas dėl 2021 m. galiosiančių tarifų turėjo būti priimtas iki 2020 m. liepos 1 dienos. Šiuo atveju 2021 m., apskaičiuojant žemės mokestį, bus taikomi 2019 m. gegužės 20 d. sprendimu patvirtinti tarifai.

(ŽMI 6 str. 2 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**3. Savivaldybės taryba gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba į kelis iš šių kriterijų:**

#### Komentaras

1. Savivaldybių tarybos laikydamosios galimų žemės mokesčio tarifų nustatymo intervalo (nuo 0,01 iki 4 procentų) ir atsižvelgdamos į šio straipsnio 3 dalies 1–6 punktuose nustatytus kriterijus, gali nustatyti vieną ar kelis konkrečius žemės mokesčio tarifus, galiojančius tos savivaldybės teritorijoje.

2. Komentuojamos dalies atskiruose punktuose yra nustatytas baigtinis sąrašas kriterijų pagal kuriuos gali būti diferencijuojami žemės mokesčio tarifai savivaldybių sprendimuose. Šių kriterijų neatitinkantis savivaldybės tarybos sprendimas ar jo dalis laikytinas neįtakojančiu mokesčių mokėtojų teisių ir pareigų, ta apimtimi, kuria žemės mokesčio tarifą lemia kiti nei įstatyme nustatyti kriterijai (pavyzdžiui, kai tarifo dydis siejamas su už praėjusį mokestinį laikotarpį sumokėta žemės mokesčio suma ar panašiai). Taikoma tik ta savivaldybės sprendimo dalis, kuria žemės mokesčio tarifai nustatomi vadovaujantis vienu ar keliais komentuojamos dalies atskiruose punktuose išvardintų kriterijų.

3. Mokesčių administratorius žemės mokesčio tarifus taiko ir mokestį apskaičiuoja remdamasis turima ir kita pagal MAĮ prieinama informacija.

**1) pagrindinę žemės naudojimo paskirtį;**

**2) žemės sklypo naudojimo būdą;**

(pakeista pagal [Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2, 6 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymą](#), taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2014 m. (2014 m. balandžio 24 d. įstatymas Nr. XII-846).

### **Komentaras**

1. Savivaldybės taryba žemės mokesčio tarifus gali nustatyti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdus.

2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 25–29 straipsniuose yra nustatytos žemės paskirtys bei atitinkamoms žemės paskirtims priskirtini teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti naudojimo būdai. Pavyzdžiu, žemės ūkio paskirties sklypai Žemės įstatyme skirstomi į šiuos naudojimo būdus:

2.1. mėgėjų sodo žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų,

2.2. specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypų,

2.3. rekreacinio naudojimo žemės sklypų,

2.4. kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

3. Kai žemės sklypui yra nustatyti keli naudojimo būdai, tačiau Nekilnojamojo turto registre (toliau – NTR) nėra duomenų apie tam sklypui nustatytą skirtingų būdų plotus, tai taikomas mokesčio mokėtojų palankiausias tarifas iš savivaldybės tarybos pagal tam sklypui priskirtus būdus nustatytų tarifų.

(ŽMĮ 6 str. 3 d. 1, 2 punktų komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

### **3) žemės sklypo naudojimą arba nenaudojimą;**

#### **Komentaras**

1. Savivaldybių tarybos savo teritorijoje žemės mokesčio tarifus gali nustatyti pagal žemės mokesčio tarifų nustatymo kriterijų tokį, kaip žemės sklypo naudojimas ar nenaudojimas. Žemės sklypų nenaudojimas suprantamas, kaip žemės netvarkymas taip, jog ji būtų tinkama naudoti pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, arba visiškai jos nenaudojimas ir pan. (pvz., kitos paskirties žemė apaugusi krūmais, medžiais ir pan.).

2. Nenaudojamai žemei priskiriamos ir apleistos žemės ūkio naudmenos. Apleistos žemės ūkio naudmenos nustatomos nuotoliniais kartografovimo metodais (plačiau apie apleistas žemės ūkio naudmenas skaityti ŽMĮ 2 straipsnio 1 dalies komentare).

3. Nenaudojamiems žemės sklypams gali būti priskiriamos ne tik apleistos žemės ūkio naudmenos, bet ir žemės sklypai pagal kitokius požymius. Ar tarifas pagal žemės sklypo nenaudojimo kriterijų taikomas tik apleistoms žemės ūkio naudmenoms, ar ir nenaudojamiems sklypams, priskirtiems pagal kitokius požymius, nustato savivaldybės taryba.

### **4) žemės sklypo dydį;**

#### **Komentaras**

Savivaldybės taryba, pasirinkusi tarifą nustatyti pagal žemės sklypo dydį, konkrečius žemės mokesčio tarifus gali nustatyti savo nuožiūra atitinkamų plotų žemės sklypams.

### **5) mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį);**

#### **Komentaras**

Savivaldybės taryba žemės mokesčio tarifus gali nustatyti pagal tokias mokesčio mokėtojų kategorijas: dydį, teisinę formą, socialinę padėtį.

**6) žemės sklypo buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus).**

**Komentaras**

Savivaldybės taryba žemės mokesčio tarifus gali nustatyti pagal žemės sklypo buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Nustatant tarifus pagal šį kriterijų turėtų būti atsižvelgiama, ar tokie duomenys yra nurodyti NTR. Tokiam kriterijui priskirtinas tarifų nustatymas pagal savivaldybės teritorijoje nustatytas žemės verčių zonas.

**4. Jeigu savivaldybės taryba kito mokestinio laikotarpio konkrečius mokesčio tarifus nustato arba pakeičia po šio straipsnio 2 dalyje nurodytų terminų, nustatyti (pakeisti) konkretūs mokesčio tarifai savivaldybės teritorijoje taikomi dar kitą mokestinį laikotarpį po ateinančio mokestinio laikotarpio.**

(pakeista pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymą, taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2021 m. (2019 m. birželio 13 d. įstatymas Nr. XIII-2245).

**Komentaras**

1. Jeigu savivaldybės taryba kito mokestinio laikotarpio jos teritorijoje galiosiančius konkrečius mokesčio tarifus nustato po einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos, o atitinkamais atvejais (t. y. kai žemės mokestinė vertė nuo kito mokestinio laikotarpio nustatoma, atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus) po einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos, tai nustatytieji žemės mokesčio tarifai taikomi dar kitą mokestinį laikotarpį po ateinančio mokestinio laikotarpio.

**Pavyzdys**

Savivaldybės taryba 2020 m. liepos 5 d. priėmė sprendimą dėl 2021 m. taikytinų tarifų, t. y. tarifus patvirtino po einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos. Atsižvelgiant į tai, kad naujas masinis vertinimas dėl 2021 m. taikytinų žemės mokestinių verčių neatliekamas, todėl sprendimas dėl 2021 m. galiosiančių tarifų turėjo būti priimtas iki 2020 m. liepos 1 dienos. Šiuo sprendimu nustatytieji tarifai bus taikomi apskaičiuojant žemės mokestį 2022 metais.

2. Tuo atveju, kai iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos, ar minėtais atitinkamais atvejais iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos, nustatyti mokesčio tarifai (visi arba tik nustatytieji pagal vieną kriterijų) keičiami jau po šių terminų, tai savivaldybės tarybos patvirtinti pakeistieji mokesčio tarifai taikomi po ateinančio mokestinio laikotarpio dar kitą mokestinį laikotarpį (jei buvo patvirtintas mokesčio tarifo pakeitimas tik pagal vieną kriterijų, tai tam pakeistam vienam kriterijui naujai nustatytas mokesčio tarifas taikomas po ateinančio mokestinio laikotarpio dar kitą mokestinį laikotarpį).

(ŽMI 6 str. 4 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

## **7 straipsnis. Mokesčio mokestinis laikotarpis**

**Mokesčio mokestinis laikotarpis sutampa su kalendoriniais metais.**

### **Komentaras**

Žemės mokesčio mokestinis laikotarpis sutampa su kalendoriniais metais. Toks mokestinis laikotarpis prasideda kalendorinių metų sausio 1 dieną, o baigiasi tų pačių kalendorinių metų gruodžio 31 dieną (imtinai).

## **8 straipsnis. Mokesčio lengvatos:**

### **1. Mokesčio nemoka:**

**1) užsienio valstybių diplomatinės atstovybės ir konsulinės įstaigos, pagal tarptautinę teisę specialų statusą turinčių subjektų ar kitų subjektų, su kuriais Lietuvos Respublikos tarptautinis bendradarbiavimas atitinka Lietuvos Respublikos Seimo priimtuose teisės aktuose nustatytus užsienio politikos ir nacionalinio saugumo tikslus, atstovybės, akredituotos Vyriausybės nustatyta tvarka, tarptautinės tarpvyriausybės organizacijos ir jų atstovybės;**

(papildyta pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymą, taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2023 m. (2022 m. kovo 31 d. įstatymas Nr. XIV-996).

### **Komentaras**

Žemės mokesčiu neapmokestinami užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms, pagal tarptautinę teisę specialų statusą turinčių subjektų ar kitų subjektų, su kuriais Lietuvos Respublikos tarptautinis bendradarbiavimas atitinka Lietuvos Respublikos Seimo priimtuose teisės aktuose nustatytus užsienio politikos ir nacionalinio saugumo tikslus, atstovybėms, akredituotoms Vyriausybės nustatyta tvarka, tarptautinėms tarpvyriausybėms organizacijoms ir jų atstovybėms nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai.

Nuostata, jog žemės mokesčiu neapmokestinami pagal tarptautinę teisę specialų statusą turinčių subjektų ar kitų subjektų, su kuriais Lietuvos Respublikos tarptautinis bendradarbiavimas atitinka Lietuvos Respublikos Seimo priimtuose teisės aktuose nustatytus užsienio politikos ir nacionalinio saugumo tikslus, atstovybėms, akredituotoms Vyriausybės nustatyta tvarka, nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai, taikoma apskaičiuojant 2023 m. ir vėlesnių mokesčių laikotarpių žemės mokestį.

(ŽMĮ 8 str. 1 d. 1 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2023-12-22 Nr. (18.32-31-1E) R-5062).

### **2) bankrutavusios įmonės;**

### **Komentaras**

Bankrutavusios įmonės už nuosavybės teise turimus žemės sklypus žemės mokesčio nemoka. Pagal Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymą bankrutavusi įmonė laikoma teismo, o kai bankroto procesas vyksta ne teismo tvarka, – kreditorių susirinkimo pripažinta bankrutavusia ir dėl to likviduojama įmonė.

### **3) Lietuvos bankas;**

#### **Komentaras**

Žemės mokesčiu neapmokestinami Lietuvos bankui nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai.

**4) žemės savininkai, kurių mokėtinas mokestis mokestiniu laikotarpiu už visus nuosavybės teise turimus žemės sklypus neviršija 2 eurų.**

#### **Komentaras**

Visi žemės savininkai (tiek fiziniai, tiek ir juridiniai asmenys) atleidžiami nuo žemės mokesčio, kai mokestiniu laikotarpiu (kalendoriniais metais) mokėtinas žemės mokestis už visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise turimus visus žemės sklypus neviršija 2 eurų (t. y. mokestis yra mažesnis arba lygus 2 eurams).

Jei žemės sklypą turi sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise, ši žemės mokesčio lengvata taikoma atskirai kiekvienam sutuoktiniui.

(ŽMĮ 8 str. 1 d. 4 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

## **2. Mokesčiu neapmokestinama:**

### **1) bendro naudojimo kelių užimta žemė;**

#### **Komentaras**

Žemės mokesčiu neapmokestinami bendro naudojimo keliai.

Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo (toliau – Kelių įstatymas) 3 straipsnį keliai pagal reikšmę skirstomi į valstybinės reikšmės ir vietinės reikšmės kelius, o pastarieji į viešuosius ir į vidaus kelius. Pagal Kelių įstatymo 4 straipsnio 3 dalį tik vidaus keliai nuosavybės teise gali priklausyti juridiniams ar fiziniams asmenims. Pagal Kelių įstatymo 3 straipsnio 3 dalies 2 punktą vidaus keliai yra juridinių ir (ar) fizinių asmenų reikmėms naudojami keliai (miškų, nacionalinių parkų, valstybės saugomų teritorijų, pasienio, karjerų, privažiavimo prie hidrotechninių įrenginių, ribotų teritorijų – kiemų keliai ir visi kiti keliai, nepriskirti viešiesiems keliams).

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.117 straipsnį kelio servitutu nustatoma teisė naudotis pėsčiųjų taku, antžeminėms transporto priemonėms skirtu keliu ir taku galvijams varyti.

Mokesčio mokėtojo privačios nuosavybės teise turimame sklype esantis kelias laikomas neapmokestinamu bendro naudojimo keliu, kai jis kaip sudėtinė žemės sklypo ploto dalis nurodytas NTR kadastrinių rodiklių duomenyse (dalyje „Nekilnojamieji daiktai“) ir kai tokiam keliui yra nustatytas kelio servitutas (dalyje „Kitos daiktinės teisės“ yra įrašai apie kelio servitutą (tarnaujančio daikto) bei nurodytas jo plotas).

### **2) mėgėjiško sodo teritorijoje esanti bendrojo naudojimo žemė;**

## Komentaras

Žemės mokesčiu neapmokestinama mėgėjų sodo teritorijoje sodo bendrijoms nuosavybės teise priklausanti bendrojo naudojimo žemė (NTR duomenyse tokiems sklypams yra nurodytas Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų naudojimo būdas).

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 2 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**3) fiziniams asmenims, kurių šeimose mokestinio laikotarpio pradžioje nėra darbingų asmenų ir kuriems nustatytas 0–40 procentų dalyvumo lygis arba kurie yra sukakę senatvės pensijos amžių ar yra nepilnamečiai, priklausančio žemės sklypo plotas, neviršijantis savivaldybių tarybų iki einamojo mokestinio laikotarpio rugsėjo 1 dienos nustatyto neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio. Fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausantys keli žemės sklypai, esantys tos pačios savivaldybės teritorijos vietovėse (vietovėje), kurioms (kuriai) nustatytas vienodas neapmokestinamasis žemės sklypo dydis, šiuo atveju laikomi vienu žemės sklypu. Jeigu fizinis asmuo turi teisę į mokesčio lengvatą ir turi ne vieną žemės sklypą, taikoma didžiausia lengvata vienam žemės sklypui. Taikant šią nuostatą, šeima laikomi sutuoktiniai, asmenys, vieni auginantys vaikus (įvaikius), ir su jais gyvenantys jų vaikai (įvaikiai, posūniai, podukros), iki jiems sukaks 18 metų, o prie darbingų asmenų nepriskiriami mokyklų mokiniai ir aukštųjų mokyklų studentai, studijuojantys pagal nuolatinės ir iššėstinės studijų formų programas;**

(pakeista pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2, 6, 8, 9, 10, 11 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymą, taikomą apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2024 m. (2024 m. balandžio 25 d. įstatymas Nr. XIV-2579).

## Komentaras

1. Savivaldybių tarybos, vadovaudamosi šio punkto nuostatomis, iki einamojo mokestinio laikotarpio rugsėjo 1 dienos savo sprendimais nustato neapmokestinamuosius sklypų dydžius (toliau – ND).

Taikant šią lengvatą, žemės mokesčiu neapmokestinamas žemės sklypas (ar jo dalis), neviršijantis savivaldybių tarybų nustatyto ND, jeigu mokestinio laikotarpio pradžioje (kalendorinių metų sausio mėn. pirmą darbo dieną) tokių žemės sklypų savininkų šeimose nėra darbingų asmenų ir jie patys yra:

1.1. asmenys, kuriems nustatytas 0–40 procentų dalyvumo lygis;

1.2. senatvės pensijos amžių sukakę asmenys (senatvės pensijos amžius nustatytas Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo pensijų įstatyme);

1.3. nepilnamečiai vaikai.

Jei 1.1–1.3 punktuose nurodytų asmenų turimų sklypų plotas yra didesnis nei savivaldybės tarybos nustatytas ND dydis, viršijančioji dalis apmokestinama žemės mokesčiu.

2. 1.1–1.3 punktuose nurodytų asmenų šeimose darbingais asmenimis nelaikomi:

2.1. vaikai iki jiems sukaks 18 metų;

2.2. 18 metų sukakę mokyklų mokiniai (t. y. besimokantys bendrojo ugdymo mokyklose pagal bendrojo ugdymo programas arba profesinio mokymo įstaigose pagal formaliojo profesinio mokymo programas) ir aukštųjų mokyklų (universitetų bei kolegijų) studentai, studijuojantys pagal nuolatinės ir iššėstinės studijų formų programas. Taip pat moksleiviai ar studentai, besimokantys tokį ar analogišką statusą turinčiose užsienio valstybių mokyklose.

18 metų sukakusių mokyklų mokinių ir aukštųjų mokyklų studentų, studijuojančių pagal nuolatinės ir iššėstinės studijų formų programas, statusą kalendorinių metų sausio 1 d. patvirtina

Mokinių registro ir Studentų registro duomenys arba pažyma iš atitinkamos mokyklos apie moksleivio ar studento mokymosi faktą.

Visą Lietuvos mokyklų sąrašą galima rasti adresu [www.aikos.smm.lt](http://www.aikos.smm.lt).

2.3. asmenys (tarp jų ir dirbantys), kuriems pagal Lietuvos Respublikos asmens su negalia teisių apsaugos pagrindų įstatymą nustatytas 0–55 procentų dalyvumo lygis;

2.4 asmenys (tarp jų ir dirbantys), kurie yra sukakę senatvės pensijos amžių nustatytą Valstybinių socialinio draudimo pensijų įstatyme (prie šių asmenų priskiriami ir senatvės pensijos amžių sukakę asmenys, kurie įstatymų nustatyta tvarka negauna senatvės pensijos).

3. Taikant šiame punkte nustatytą lengvatą, šeima laikomi sutuoktiniai, taip pat asmenys, vieni auginantys vaikus (įvaikius), ir kartu su jais gyvenantys jų vaikai (įvaikiai, posūniai, podukros) iki jiems sukaks 18 metų.

4. Jei gyventojas nuosavybės teise turi žemės sklypą, kurio tam tikra dalis priskirta nenaudojamam (apleistam) žemės plotui, o kita dalis yra naudojama (neapleista) žemė, tai ND lengvata pirmiausia taikoma tai žemės sklypo ploto daliai, kuriai apskaičiuotas vieno aro žemės mokestis būtų didžiausias.

5. Jei gyventojas vienos savivaldybės teritorijoje nuosavybės teise turi kelis žemės sklypus, kuriems nustatytas vienodas ND, tokie sklypai laikomi vienu žemės sklypu. ND lengvata pirmiausia pradedama taikyti apmokestinant tą sklypą, kurio apskaičiuotas vieno aro žemės mokestis būtų didžiausias, paskui kitiems sklypams (pagal sklypams apskaičiuotą vieno aro žemės mokesčio mažėjimą), pavyzdžiui:

### 1 pavyzdys

Žemės savininkas pensininkas turi 2 sklypus Kauno mieste: 0,15 ha žemės sklypą, kurio mokestinė vertė 30 000 Eur, nustatytas 0,5 proc. mokesčio tarifas bei 0,10 ha žemės sklypą, kurio mokestinė vertė 12000 Eur, nustatytas 1,5 procento mokesčio tarifas. Kauno miesto savivaldybės tarybos nustatytas ND - 0,20 ha. Kadangi vienos savivaldybės teritorijoje abiem sklypams taikomas tas pats ND dydis – 0,20 ha, tai šie sklypai laikomi vienu sklypu (0,25 ha dydžio). Apskaičiuotas 0,15 ha žemės sklypo 1 aro žemės mokestis yra 10 Eur ( $30\,000 \times 0,5 \text{ proc.} : 15$ ), o 0,10 ha žemės sklypo 1 aro žemės mokestis – 18 Eur ( $12\,000 \times 1,5 \text{ proc.} : 10$ ). Vadinasi, lengvata pirmiausia turėtų būti taikoma 0,10 ha sklypui, po to likusi 0,10 ha ND dalis taikoma 0,15 ha žemės sklypui.

6. Kai gyventojas vienos savivaldybės teritorijoje turi kelis sklypus, kuriems nustatyti 2 skirtingi ND, tai laikoma, kad tas savininkas toje savivaldybės teritorijoje turi 2 sklypus. Šiuo atveju ND lengvata taikoma vienam sklypui, kuriam apskaičiuotos ND lengvatų vertė yra didžiausia.

### 2 pavyzdys

Žemės savininkas pensininkas turi 2 sklypus Kėdainių rajone: 0,20 ha žemės sklypą Kėdainių mieste, kurio mokestinė vertė 20 000 Eur, nustatytas 0,5 proc. mokesčio tarifas bei už miesto teritorijos 5 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kurio mokestinė vertė 15 000 Eur nustatytas 1,5 procentų mokesčio tarifas. Tarkim Kėdainių rajono savivaldybės taryba Kėdainių miesto teritorijoje esantiems žemės sklypams nustatė 0,15 ha ND, o kaimo teritorijoje esantiems žemės sklypams 3 ha ND. Kadangi šiems sklypams yra nustatyti skirtingi ND dydžiai, tai lengvata taikoma tik vienam sklypui, kuriam apskaičiuotos ND lengvatų vertė yra didžiausia.

Apskaičiuota 0,15 ha ND vertė yra 75 Eur ( $0,15 : 0,2 \times 20\,000 \times 0,5 \text{ proc.}$ ) o 3 ha ND vertė yra 135 Eur ( $3 : 5 \times 15\,000 \times 1,5 \text{ proc.}$ ). Vadinasi, lengvata taikoma 5 ha kaimo teritorijoje esančiam sklypui (3 ha šio sklypo neapmokestinami).

7. Kai turinčiam teisę į šiame straipsnyje nurodytą lengvatą žemės savininkas nuosavybės teise turi kelis sklypus skirtingose savivaldybėse, tai taikoma didžiausia lengvata

vienam žemės sklypui, t. y. lengvata taikoma tam sklypui, kuriam apskaičiuotos ND lengvatos vertė (t. y. žemės mokestis nustatytam ND) yra didžiausia.

### 3 pavyzdys

Žemės savininkas pensininkas nuosavybės teise turi 0,3 ha žemės sklypą Vilniaus mieste, kurio vertė 300 000 Eur ir 5 ha žemės sklypą Vilniaus rajone, kurio mokestinė vertė 50 000 Eur. Vilniaus miesto savivaldybės taryba nustatė 0,25 ha ND, o Vilniaus rajono savivaldybės taryba nustatė 3 ha ND. Tarkim, kad Vilniaus m. savivaldybė nustatė 0,3 proc. dydžio tarifą, o Vilniaus raj. savivaldybė – 0,4 proc. dydžio tarifą. Apskaičiavus Vilniaus m. ir Vilniaus rajono savivaldybių tarybų nustatytas ND vertes gaunasi, kad Vilniaus m. savivaldybės tarybos nustatyto 0,25 ha ND vertė (t. y. žemės mokestis 0,25 ha ND) – 750 Eur ( $0,25 : 0,3 \times 300\,000 \times 0,3$  proc.) ir yra didesnė už Vilniaus rajono savivaldybės tarybos nustatytą 3 ha ND vertę – 120 Eur ( $3 : 5 \times 50\,000 \times 0,4$  proc.). Žemės mokestis apskaičiuojamas taikant lengvatą pagal nustatytą didžiausią ND vertę, t. y. lengvata taikoma apmokestinant Vilniaus mieste turimą žemės sklypą.

8. Jei teisę į ND lengvatą turintys sutuoktiniai turi žemės sklypą bendrosios jungtinės nuosavybės teise, žemės mokesčio lengvata taikoma visam sklypui, bet ne sutuoktinių bendrosios jungtinės nuosavybės teise turimoms sklypo dalims.

### 4 pavyzdys

Žemės savininkai senatvės pensijos amžių sukakę sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise turi 0,3 ha žemės sklypą Vilniaus mieste (vadovaujantis CK nuostatomis galima preziumuoti, kad kiekvienas turi po 0,15 ha žemės sklypo dalį), kurio vertė 300 000 Eur Vilniaus miesto savivaldybės taryba nustatė 0,25 ha ND.

Šiuo atveju 0,25 ha ND lengvata taikoma visam 0,3 ha sklypui, bet ne sutuoktinių bendrosios jungtinės nuosavybės teise turimoms sklypo dalims, t. y. žemės mokesčiu neapmokestinama 0,25 ha sklypo dalis.

9. Šiame straipsnyje nustatytais atvejais žemės savininko įgyta lengvata taikoma už visą mokestinį laikotarpį (plačiau apie tai žiūrėti šio straipsnio 4 dalies komentare).

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 3 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2025-07-25 Nr. (18.29-31-1Mr) R-2973

**4) valstybinių parkų, kraštovaizdžio, kultūrinių, geologinių, geomorfologinių, botaninių, zoologinių, botaninių-zoologinių, hidrografinių ir pedologinių draustinių teritorijų ir jų apsaugos zonų žemė, išskyrus minėtose teritorijose esančias žemės ūkio naudmenas, taip pat užstatytų teritorijų, kelių ir vandenių užimtą žemę;**

(pakeista pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymą, taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2020 m. (2019 m. birželio 6 d. įstatymas Nr. XIII-2197).

### Komentaras

Duomenis apie šiame punkte išvardytus ir NTR įregistruotus neapmokestinamus plotus mokesčių administratoriui pateikia Registrų centras. Šie duomenys (įskaitant ir jų plotus) yra nurodyti NTR centrinio duomenų banko išrašė (toliau – NTR duomenys) dalyje „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Neapmokestinami tik NTR įregistruotos valstybinių parkų, kraštovaizdžio, kultūrinių, geologinių, geomorfologinių, botaninių, zoologinių, botaninių-zoologinių, hidrografinių ir pedologinių draustinių teritorijų ir jų apsaugos zonų žemės plotai, (išskyrus minėtose teritorijose esančias žemės ūkio naudmenas, taip pat užstatytų teritorijų, kelių ir vandenių užimtą žemę), kurie NTR duomenyse yra nurodyti dalyje „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Jei tokių sklypų

teritorijose yra žemės ūkio naudmenų, kelių ir vandenių užimti plotai (t. y. jei tokie plotai yra nurodyti NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose (dalyje „Nekilnojamieji daiktai“)), tai šie žemės ūkio naudmenų, kelių ir vandenių užimti plotai apmokestinami.

Jei visas žemės sklypo plotas patenka į ŽMĮ 8 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatytą neapmokestinamą plotą ir jame nėra žemės ūkio naudmenų, kelių ir vandenių užimtų plotų, tai šis visas sklypas yra neapmokestinamas.

Jei visas žemės sklypo plotas patenka į ŽMĮ 8 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatytą neapmokestinamą plotą ir šio sklypo kadastriniuose rodikliuose yra nurodyti žemės ūkio naudmenų, kelių ar vandenių užimti plotai, tai neapmokestinama ta sklypo dalis, kuri lieka iš viso ploto atėmus sklypo kadastriniuose rodikliuose nurodytus žemės ūkio naudmenų, kelių ar vandenių užimtus plotus (šie plotai turi būti apmokestinami).

Jei tokiam žemės sklype nurodytasis kelias yra nurodytas ne tik NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose (dalyje „Nekilnojamieji daiktai“), bet ir tokiam keliui yra nustatytas kelio servitutas (nurodytas NTR duomenų dalyje „Kitos daiktinės teisės“), tai toks kelias laikomas bendro naudojimo keliu, kuris taip pat neapmokestinamas.

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 4 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

### **5) paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų žemė;**

(pakeista pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymą, taikoma apskaičiuojant žemės mokestį nuo 2020 m. (2019 m. birželio 6 d. įstatymas Nr. XIII-2197).

#### **Komentaras**

Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų žemei neapmokestinimo lengvatą mokesčių administratorius pritaiko, jeigu iš Registrų centro gauna duomenis apie tokią žemę, t. y. jei tokia žemė ir jos plotas yra įregistruoti NTR duomenyse (dalyje „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“).

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 5 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

### **6) gamtos paminklų žemė, išskyrus užstatytą teritoriją ir kelių užimtą žemę;**

#### **Komentaras**

Gamtos paminklų žemei neapmokestinimo lengvatą mokesčių administratorius pritaiko, jeigu iš Registrų centro gauna duomenis apie tokią žemę, t. y. jei tokia žemė ir jos plotas yra įregistruoti NTR duomenyse (dalyje „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“). Jei NTR duomenyse gamtos paminklų žemės plotas nurodytas tokio paties dydžio kaip ir visas žemės sklypo plotas ir jei šio sklypo NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose yra nurodytas kelio plotas bei užstatytos teritorijos plotas, tai, iš gamtos paminklų žemės ploto atėmus užstatytą teritorijų plotą bei kelių užimtą plotą, likęs plotas neapmokestinamas.

Jei tokiam žemės sklype nurodytasis kelias yra nurodytas ne tik NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose (dalyje „Nekilnojamieji daiktai“), bet ir tokiam keliui yra nustatytas kelio servitutas nurodytas NTR duomenų dalyje „Kitos daiktinės teisės“, tai toks kelias laikomas bendro naudojimo keliu, kuris taip pat yra neapmokestinamas.

Šiame punkte nurodyta lengvata taikoma, jei NTR duomenų dalyje „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ yra nurodyta ne tik „Gamtos paminklų

apsaugos zonos“ žemė bei jos plotas, bet atskirai nurodytas ir gamtos paminklų žemės užimamas plotas.

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 6 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**7) į Kultūros vertybių registrą įrašytų archeologinių (išskyrus senamiesčių kultūrinius sluoksnius) ir memorialinių (neveikiančių kapinių ir laidojimo vietų) nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemė, išskyrus minėtose teritorijose esančių užstatytų teritorijų, kelių ir vandenų užimtą žemę;**

#### **Komentaras**

Į Kultūros vertybių registrą įrašytų archeologinių (išskyrus senamiesčių kultūrinius sluoksnius) ir memorialinių (t. y. neveikiančių kapinių ir laidojimo vietų) nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemei, išskyrus minėtose teritorijose esančių užstatytų teritorijų, kelių ir vandenų užimtą žemę, neapmokestinimo lengvatą mokesčių administratorius pritaiko, jeigu iš Registrų centro gauna duomenis apie tokią žemę, t. y. jei tokia žemė ir jos plotas yra įregistruoti NTR duomenų dalyse „Juridiniai faktai“ arba „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Šiame punkte nurodyta lengvata taikoma tuo atveju, kai NTR duomenų dalyse „Juridiniai faktai“ arba „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ yra nurodytas į Kultūros vertybių registrą įrašytų archeologinių (išskyrus senamiesčių kultūrinius sluoksnius) ir memorialinių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemės plotas.

Jei į Kultūros vertybių registrą įrašytų archeologinių ir memorialinių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemės plotas NTR duomenyse nurodytas tokio paties dydžio kaip ir visas žemės sklypo plotas ir jei šio sklypo NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose yra nurodyti kelio, užstatytų teritorijų ir vandenų užimamas plotas, tai, iš į Kultūros vertybių registrą įrašyto šiame punkte nurodyto žemės ploto atėmus užstatytų teritorijų plotą, vandenų bei kelio užimtus plotus, likęs plotas neapmokestinamas.

Jei tokiam žemės sklype nurodytasis kelias yra nurodytas ne tik NTR duomenų kadastriniuose rodikliuose (dalyje „Nekilnojamieji daiktai“) bet ir tokiam keliui yra nustatytas kelio servitutas nurodytas NTR duomenyse (dalyje „Kitos daiktinės teisės“), tai toks kelias laikomas bendro naudojimo keliu, kuris taip pat yra neapmokestinamas.

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 7 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**8) į Kultūros vertybių registrą įrašytų istorinių, architektūrinių ir dailės nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemė kaimo vietovėse ir etnografinių kaimų teritorijose esančių etnografinių sodybų žemė;**

#### **Komentaras**

Į Kultūros vertybių registrą įrašytų istorinių, architektūrinių ir dailės nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemei kaimo vietovėse ir etnografinių kaimų teritorijose esančių etnografinių sodybų žemei neapmokestinimo lengvatą mokesčių administratorius pritaiko, jeigu iš Registrų centro gauna duomenis apie tokią žemę, t. y. jei tokia žemė ir jos plotas yra įregistruoti NTR duomenų dalyse „Juridiniai faktai“ arba „Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 8 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**9) ūkininko ūkiui steigti įgyta žemė – tris mokesčio mokestinius laikotarpius nuo nuosavybės teisės įgijimo. Tokio pobūdžio lengvata, įskaitant iki šio įstatymo įsigaliojimo taikytą, tam pačiam asmeniui taikoma tik vieną kartą.**

### **Komentaras**

1. Žemės mokesčiu neapmokestinama ūkininko ūkiui steigti įvairiais būdais (pirkimo, mainų, paveldėjimo, nuosavybės atkūrimo, dovanojimo) įgyta žemė tris mokestinius laikotarpius (t. y. tris kalendorinius metus) nuo nuosavybės teisių įgijimo (toliau – ūkininko lengvata).

2. Nuosavybės teisių į žemės sklypą įsigijimo atvejai ir momentai yra išdėstyti ŽMĮ 3 straipsnio 1 dalies komentare.

3. Ūkininko lengvata taikoma bet kokiais būdais įsigytiems ūkininko ūkiui steigti sklypams, kurie ūkininko ūkio steigimo metu yra įregistruojami Ūkininkų ūkių registre (toliau – ŪŪR), tik vieną trejų metų laikotarpį nuo nuosavybės teisių į tokius sklypus įsigijimo. Ūkininko ūkio steigimas laikomas ūkininko ūkio įregistravimas ŪŪR.

4. Jei ūkininko ūkiui steigti sklypas įsigytas ir įsteigiamas ūkininko ūkis iki kalendorinių metų birželio 30 d., tai ūkininko lengvatos taikymo 3 kalendorinių metų laikotarpis, pradedamas skaičiuoti nuo tų kalendorinių metų, kuriais toks sklypas buvo įsigytas.

5. Jei ūkininko ūkiui steigti buvo įsigytas sklypas ir įsteigtas ūkininko ūkis po kalendorinių metų liepos 1 d., tai ūkininko lengvatos taikymo 3 kalendorinių metų laikotarpis, pradedamas skaičiuoti nuo kitų kalendorinių metų.

6. Jeigu ūkininko ūkis steigiamas vėliau (pvz., praėjus vieneriems metams po sklypo įsigijimo (nuosavybės teisių į tą žemės sklypą atsiradimo), tai minėta ūkininko lengvata ūkininkui teikiama tik per likusį lengvatos galiojimo laikotarpį.

7. Jei ūkininko ūkio steigimo metu ŪŪR ūkininkas įregistruoja nuomojamą, panaudos būdu ar kitais pagrindais naudojamą žemę, tai vėliau įsigyta ir į ŪŪR įregistruota privačios nuosavybės teise žemė nelaikoma ūkininko ūkiui steigti įgyta žeme, todėl ūkininko lengvata jai netaikoma.

### **Pavyzdys**

Gyventojas 2013 kovo mėn. įregistravo ūkininko ūkį ir jame nurodė 10 ha nuomojamos žemės. 2013 m. gegužės mėn. šis ūkininkas iš žemę nuomojančio savininko nusiperka 5 ha, 2013 m. birželio mėn. šis ūkininkas nusiperka dar 3 ha iš kito asmens. Šiuo atveju nei 5 ha, nei 3 ha žemės sklypai nelaikomi ūkininko ūkiui steigti įgyta žeme, todėl ūkininko lengvata netaikoma.

8. Kai ūkininko ūkio steigimo metu ŪŪR įregistruojama ne tik ūkininko ūkį įregistruojančio ūkininko vardu įregistruota privačios nuosavybės teise įsigyta žemė, bet ir kitų ūkio narių bei bendrasavininkų bendrosios jungtinės ar bendrosios dalinės nuosavybės teise įsigyti žemės sklypai, tai minėta ūkininko lengvata taikoma visiems ŪŪR įregistruotiems nuosavybės teise įsigytiems žemės sklypams.

9. Jeigu ūkininko lengvatos taikymo metu ūkininkas papildomai nusiperka žemės ir ją įregistruoja ŪŪR, ūkininko lengvata taikoma tik tai žemei, kuri buvo įgyta privačios nuosavybės teise ir į ŪŪR įregistruota ūkininko ūkio steigimo metu (papildomai nusipirktai žemei ūkininko lengvata netaikoma).

10. Jei ūkininko lengvata ūkininkui buvo taikyta iki 2013 m. sausio 1 d. (iki naujos redakcijos ŽMĮ įsigaliojimo), tai nuo 2013 m. sausio 1 d. (įsigaliojus naujos redakcijos ŽMĮ) dar kartą tam pačiam ūkininkui ūkininko lengvata netaikoma. Ūkininko lengvata tam pačiam asmeniui taikoma tik vieną kartą.

**10) žemė, nuosavybės teise priklausanti tradicinėms ir kitoms valstybės pripažintoms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams.**

(papildyta pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr.I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr.XII-2159, taikoma nuo 2016 m.)

**Komentaras**

1. Žemės mokesčiu neapmokestinama tradicinėms ir kitoms valstybės pripažintoms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams nuosavybės teise priklausanti žemė. Žemės mokesčio neprivalo mokėti šios religinės bendruomenės, bendrijos ir centrai:

1.1. Valstybės pripažįstamos 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 (pagal Lietuvos Respublikos religinių bendruomenių ir bendrijų įstatymo 5 straipsnį);

1.2. Valstybės pripažintos religinės bendrijos, kurios nelaikomos tradicinėmis: Lietuvos evangelikų baptistų bendruomenių sąjunga (Lietuvos Respublikos Seimo 2001 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. IX-464 „Dėl valstybės pripažinimo suteikimo Lietuvos evangelikų baptistų bendruomenių sąjungai“, Septintosios dienos adventistų bažnyčia (2008 m. liepos 15 d. nutarimas Nr. X-1721 „Dėl valstybės pripažinimo suteikimo Septintosios dienos adventistų bažnyčiai“), Lietuvos Respublikos evangelinio tikėjimo krikščionių sąjunga (2016 m. lapkričio 3 d. nutarimas Nr. XII-2730 „Dėl valstybės pripažinimo suteikimo Lietuvos Respublikos evangelinio tikėjimo krikščionių sąjungai“) bei Lietuvos naujajai apaštalų bažnyčiai (2017 m. kovo 30 d. nutarimas Nr. XIII-269 „Dėl valstybės pripažinimo suteikimo Lietuvos naujajai apaštalų bažnyčiai“).

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 10 p. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**11) žemė, patenkanti į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, nustatytas tenkinant viešąjį interesą Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytais atvejais, kai dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šiose teritorijose žemės savininkas netenka galimybės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus). Ši nuostata netaikoma, jeigu, pakeitus nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą, žemės savininkas galėtų naudoti žemės sklypą pagal iš naujo nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą.**

(papildyta pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr.I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr.XII-2197, taikoma nuo 2020 m.)

**Komentaras**

Žemės mokesčiu neapmokestinama žemė, patenkanti į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (toliau – Specialiųjų sąlygų įstatymas) nurodytas teritorijas, kurios nustatytos, tenkinant viešąjį interesą, Specialiųjų sąlygų įstatymo 7 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais. Ši lengvata taikoma, jei tenkinamos visos šios sąlygos:

1) žemės sklypui nustatyta Specialiųjų sąlygų įstatymo 7 straipsnio 3 dalyje nurodyta teritorija yra įrašyta NTR ir (ar) šio žemės sklypo registro įrašė įrašytos žymos apie šią teritoriją, ir

2) dėl žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo jo savininkas netenka galimybės naudoti visą žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus). Sklypo savininkas mokesčių administratoriui pateikia Specialiųjų sąlygų įstatyme nurodytą teritoriją nustačiusio asmens ar institucijos išduotą pažymą ar kitą dokumentą, patvirtinantį, kad dėl šioje nustatytoje teritorijoje taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sklypo savininkas viso savo sklypo negali naudoti pagal nustatytą to sklypo pagrindinę paskirtį ir (ar) naudojimo būdą.

Ši lengvata nebetaikoma, jei, pakeitus nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą, žemės savininkas gali naudoti žemės sklypą pagal pakeistą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą. Jei yra pakeičiama sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdas, tačiau žemės savininkas nepateikia šios dalies komentare minėtos pažymos ar dokumento, patvirtinančio, kad dėl taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sklypo savininkas viso savo sklypo negali naudoti pagal nustatytą to sklypo pagrindinę paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, lengvata netaikoma

(ŽMĮ 8 str. 2 d. 11 p. komentaras parengtas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

### **3. Savivaldybių tarybos turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti mokesčių arba visai nuo jo atleisti.**

#### **Komentaras**

Savivaldybių tarybos savo sprendimais savivaldybės biudžeto sąskaita turi teisę mokesčio mokėtojams sumažinti žemės mokesčių arba nuo šio mokesčio juos visai atleisti.

Žemės mokesčio mokėtojas dėl žemės mokesčio sumažinimo ar atleidimo nuo jo turi kreiptis į tos savivaldybės tarybą, kurios administruojamoje teritorijoje yra privačios žemės sklypas.

### **4. Šio straipsnio 1 ir 2 dalyse numatytos mokesčio lengvatos taikomos už visą mokesčio mokesstinį laikotarpį.**

#### **Komentaras**

Žemės savininkui ŽMĮ 8 straipsnyje numatytos lengvatos, išskyrus Savivaldybių tarybų sprendimais priimtas individualias lengvatas (kai savivaldybių tarybos, pasinaudamos joms suteikta teise, savo biudžeto sąskaita sumažina žemės mokesčių arba visai nuo jo atleidžia), taikomos už visus kalendorinius metus. Kai mokesčio mokėtojo teisė į šio straipsnio 1 ir/ar 2 dalyje nurodytą lengvatą įgyta iki kalendorinių metų birželio 30 d., tai lengvata taikoma už visą mokesstinį laikotarpį (visus einamuosius kalendorinius metus), neatsižvelgiant į tai, kurį pirmojo pusmečio mėnesį lengvata buvo įgyta. Kai tokia teisė į minėtas lengvatas įgyta nuo kalendorinių metų liepos 1 dienos, tai lengvata taikoma nuo kito mokesstinio laikotarpio (nuo kitų kalendorinių metų).

#### **Pavyzdys**

1. 5 ha dydžio žemės sklypą turintis žemės savininkas senatvės pensininku tapo 2024 m. liepos 10 dieną, o jo sutuoktinė senatvės pensininke tapo nuo 2024 m. kovo 10 dieną. Šiam žemės sklypo savininkui 2024 m. mokesciniu laikotarpiu nebus taikoma savivaldybės tarybos nustatoma ND lengvata kaip senatvės pensijos amžių sulaukusiam asmeniui, kadangi jis senatvės pensijos amžių sukako po birželio 30 dienos, be to jo sutuoktinė 2024 m. sausio 1 dieną buvo

laikoma darbinga, t. y. ND lengvata šiam asmeniui 2024 m. negali būti taikoma ne tik dėl to, kad teisę į lengvatą įgijo po 2024 m. birželio 30 d., bet ir dėl to, kad jo šeimoje mokestinio laikotarpio pradžioje buvo darbingų asmenų. Vadinasi, ND lengvata šiam žemės savininkui bus taikoma nuo 2025 metų mokestinio laikotarpio.

2. Žemės savininkė, kuri 2024 m. sausio 1 d. turėjo nustatytą 50 procentų dalyvumo lygį, gegužės mėn. ji pripažinta darbinga. Jos sutuoktinis 2024 m. sausio 1 dieną buvo senatvės pensininkas. Šiuo atveju žemės savininkei 2024 m. lengvata nebus taikoma, kadangi ji kalendorinių metų birželio 30 d. nebeturėjo teisės į lengvatą.

(ŽMĮ 8 str. 4 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2025-07-25 Nr. (18.29-31-1 Mr) R-2973

### **5. Šio straipsnio 3 dalyje numatytos lengvatos taikomos atitinkamuose savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka.**

#### **Komentaras**

Savivaldybių tarybų priimtas sprendimas dėl žemės mokesčio sumažinimo ar visiško atleidimo nuo žemės mokesčio savo biudžeto sąskaita, taikomas pačiame savivaldybės tarybos sprendime nustatyta tvarka.

## **II SKYRIUS**

### **ŽEMĖS MOKESTINĖ VERTĖ**

#### **9 straipsnis. Žemės mokesstinė vertė**

**1. Žemės mokesstinė vertė yra žemės vidutinė rinkos vertė, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip.**

#### **Komentaras**

Žemės sklypo mokesstinė vertė yra žemės sklypo vidutinė rinkos vertė mokesčiams. Žemės vidutinė rinkos vertė mokesčiams nustatoma taikant masinį žemės vertinimą (pagal vėliausius masinio žemės vertinimo dokumentus).

Miško žemė, kurios plotas įregistruotas Nekilnojamojo turto kadastrė, nėra žemės mokesčio objektas, todėl žemės sklypo vidutinė rinkos vertė mokesčiams yra nustatoma be miško žemės vertės.

Žemės mokesstinė vertė mokesčių tikslais yra fiksuojama 5 metų laikotarpiui, todėl žemės sklypo vidutinė rinkos vertė mokesčiams ne visada sutampa su to sklypo vidutine rinkos verte kitiems tikslams.

Masinis žemės vertinimas žemės mokesstinėms vertėms apskaičiuoti atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metai, todėl žemės mokesčiams skaičiuoti nustatytos žemės vidutinės rinkos vertės, galioja 5 metus. 2013–2017 metams žemės sklypų vidutinės rinkos vertės buvo apskaičiuojamos pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21

įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ patvirtintus savivaldybių teritorijų žemės verčių zonų žemėlapius.

2018–2022 metams žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d.

įsakymu Nr. 1P-692-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ patvirtintus savivaldybių teritorijų žemės verčių zonų žemėlapius.

Jeigu naujo masinio vertinimo metu žemės sklypui nauja mokesstinė vertė nenustatyta, tai žemės mokesčiui apskaičiuoti taikoma ankstesnio masinio vertinimo metu nustatytoji mokesstinė vertė. Žemės mokestis pagal ankstesnio vertinimo metu nustatytąją mokesstinę vertę bus skaičiuojamas iki naujos to sklypo mokesstinės vertės nustatymo.

Galiojančios žemės sklypo mokesstinės vertės skelbiamos Registrų centro svetainėje <http://www.registrucentras.lt/ntr/>

(ŽMĮ 9 str. 1 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**2. Žemės mokeschine verte šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka gali būti laikoma žemės vertė, nustatyta atlikus individualų žemės vertinimą, jeigu:**

**1) turto vertinimo įmonės, tvarkančios Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą (toliau – turto vertinimo įmonė), nustatyta žemės vidutinė rinkos vertė skiriasi nuo individualiu žemės vertinimu nustatytos žemės vertės daugiau kaip 20 procentų ir**

**2) turto vertinimo įmonės nustatytos žemės vidutinės rinkos vertės ir individualiu žemės vertinimu nustatytos žemės vertės skirtumas susidarė ne dėl žemės naudojimo ne pagal numatytą paskirtį, būdą, disponavimo ja suvaržymų dėl hipotekos ar kitų savininko prievolių, ir**

(pakeista pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr.I-2675 2, 6 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr.XII-846, taikoma nuo 2014 m.).

**3) individualaus žemės vertinimo ataskaita atitinka Vyriausybės nustatytus reikalavimus.**

### **Komentaras**

1. Žemės sklypo mokeschine verte gali būti laikoma individualiu vertinimu nustatyta to žemės sklypo vertė. Individualus žemės sklypo vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo, Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 bei Vertinimo taisyklių nuostatomis.

2. Žemės sklypo mokeschine verte gali būti laikoma žemės vertė, nustatyta atlikus jo individualų vertinimą, jeigu tenkinami komentuojamos dalies 1-3 punktuose nustatyti reikalavimai. Reikalavimai individualaus vertinimo ataskaitai nustatyti Vertinimo taisyklėse.

3. Žemės mokesčio mokėtojas prašymą su individualaus vertinimo ataskaita pateikia Registrų centrui.

4. Žemės mokesstinė vertė individualaus vertinimo būdu gali būti tikslinama tik visam žemės sklypui.

**3. Mokesčio mokėtojo prašymas žemės mokeschine verte laikyti žemės vertę, nustatytą atlikus individualų žemės vertinimą, kartu su šios žemės individualaus vertinimo ataskaita (toliau – prašymas) pateikiamas turto vertinimo įmonei ir nagrinėjamas šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Jeigu prašymas tenkinamas, individualaus žemės vertinimo metu nustatyta žemės vertė šios žemės mokeschine verte laikoma nuo to mokesstinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios tol, kol turto vertinimo įmonė šio įstatymo ir Vyriausybės nustatyta tvarka nustato (patvirtina) naują šios žemės mokesčinę vertę.**

### **Komentaras**

Žemės savininkas Registrų centrui pateikdamas prašymą žemės sklypo mokestine verte laikyti individualiu vertinimu nustatyta žemės vertę kartu su juo turi pateikti ir šio žemės sklypo individualaus vertinimo ataskaitą.

Prašymas Registrų centrui gali būti teikiamas kiekvieną mokestinį laikotarpį per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios (kasmet nuo sausio 1 d. iki kovo 31 d.). **2013 metų** mokestiniu laikotarpiu prašymai Registrų centrui galėjo būti teikiami per 6 mėnesius nuo šio mokestinio laikotarpio pradžios, **t. y. nuo 2013-01-01 iki 2013-07-01.**

Žemės savininkų pateiktus prašymus Registrų centras nagrinėja ŽMĮ 11 str. 2 dalyje nustatyta tvarka (plačiau ŽMĮ 11 str. 2 dalies komentare).

Jeigu prašymas tenkinamas, tai žemės sklypo mokestine verte laikoma individualiu vertinimu nustatyta žemės vertė, kuri galioja nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios iki naujos šios žemės mokestinės vertės nustatymo (kito masinio žemės vertinimo žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti dokumentų įsigaliojimo datos arba kitos individualaus vertinimo ataskaitos patvirtinimo).

Išsamesnė informacija apie žemės mokesčio mokėtojo prašymo su individualaus žemės vertinimo ataskaita teikimą yra išdėstyta Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių mokėtojų skundų ir prašymų nagrinėjimo taisyklėse, patvirtintose Valstybės įmonės Registrų centras direktoriaus 2013 m. gegužės 15 d. įsakymu Nr. v-115 (toliau – Skundų ir prašymų taisyklės).

**4. Žemės ūkio paskirties žemės, išskyrus apleistas žemės ūkio naudmenas, mokestinė vertė yra jos vidutinė rinkos vertė arba vertė, nustatyta atlikus individualų žemės vertinimą, padauginta iš koeficiento 0,35.**

#### **Komentaras**

1. Žemės ūkio paskirties žemės (įskaitant sodų) mokestinė vertė yra vidutinė rinkos vertė mokesčiams (be miško žemės vertės) padauginta iš koeficiento 0,35 arba individualiu vertinimu nustatyta žemės vertė padauginta iš koeficiento 0,35. Tarkim, 2019 m. nustatyta žemės ūkio paskirties sklypo mokestinė vertė (vidutinė rinkos vertė mokesčiams) yra 100000 Eur, tai tokio sklypo mokestinė vertė – 35 000 Eur ( $100\,000 \times 0,35$ ).

2. Žemės ūkio paskirties sklype nustatytiems apleistų žemės ūkio naudmenų plotams koeficientas 0,35 netaikomas.

#### **Pavyzdys**

Gyventojas turi 5 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kurio. nustatyta vidutinė rinkos vertė mokesčiams yra 12 500 Eur. Nustatyta, kad 2 ha šio sklypo yra apleistos žemės ūkio naudmenos. Tokio 5 ha žemės ūkio paskirties sklypo mokestinė vertė skaičiuojama taip:

1. Žemės ūkio paskirties sklypo apleistos dalies mokestinė vertė skaičiuojama proporcingai viso sklypo nustatyta mokestinei vertei. Apleistos žemės mokestinė vertė – 5 000 Eur ( $2 : 5 \times 12\,500$ ).

2. Žemės ūkio paskirties sklypo neapleistos dalies mokestinė vertė 2 625 Eur ( $((12\,500 - 5\,000) \times 0,35)$ ) (iš viso sklypo vertės atimama apleistos sklypo dalies vertė ir dauginama iš 0,35 koeficiento).

3. Toliau apskaičiuojant mokėtiną mokestį žemės ūkio paskirties sklypo neapleistos dalies mokestinė vertė (2 625 Eur) dauginama iš tokiai žemei savivaldybės tarybos nustatyto tarifo ir atitinkamai apleistos žemės mokestinė vertė (5 000 Eur) dauginama iš apleistai žemei savivaldybės tarybos nustatyto mokesčio tarifo.

(ŽMI 9 str. 4 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

## **10 straipsnis. Žemės vertinimas**

### **1. Žemės vertinimą atlieka turto vertinimo įmonė.**

#### **Komentaras**

Žemės vertinimą atliekanti turto vertinimo įmonė yra Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarkanti įmonė. Pagal galiojančius teisės aktus Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarkanti įmonė yra Registrų centras.

### **2. Žemės vertinimas atliekamas naudojant masinio žemės vertinimo būdu parengtus žemės verčių zonų žemėlapius ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius.**

#### **Komentaras**

Parengti žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai yra savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų sudėtinė dalis. Patvirtinus ataskaitas, žemėlapiai ir modeliai naudojami žemės sklypų vidutinių rinkos verčių apskaičiavimui. Žemėlapių ir vertinimo modelių pagrindu yra parengiama žemės sklypų vidutinių rinkos verčių skaičiuoklė, kurios pagalba pagal sklypo unikalų numerį galima apskaičiuoti sklypo vidutinę rinkos vertę (su miško žemės verte), kuri yra nurodyta NTR duomenyse bei vidutinę rinkos vertę mokesčiams (be miško žemės vertės), kuri yra nurodyta Registrų centro svetainėje <http://www.registrucentras.lt/ntr/>.

### **3. Vyriausybė nustato masinio žemės vertinimo atlikimo procedūras, įskaitant žemės verčių zonų žemėlapių ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo tvarką ir žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo tvarką konkreitiems žemės sklypams.**

#### **Komentaras**

Žemės vertinimo masiniu būdu tvarka yra Vertinimo taisyklėse. Minėtose taisyklėse reglamentuota žemės verčių zonų žemėlapių, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo, jų taikymo, masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo, konkretaus žemės sklypo vidutinės rinkos vertės ir žemės mokesstinės vertės nustatymo, individualaus žemės vertinimo, kuris gali būti taikomas žemės mokesčiai vertei nustatyti, reikalavimai. Žemės verčių zonų žemėlapių sudarymui metodiškai vadovauja Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Nacionalinė žemės tarnyba kontroliuoja ir koordinuoja masinio žemės vertinimo darbus, žemės verčių zonų žemėlapių dokumentų derinimo, viešo svarstymo ir tikslinimo procedūras, taip pat tvirtina masinio žemės vertinimo dokumentus.

### **4. Masinis žemės vertinimas žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti Vyriausybės nustatyta tvarka atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metai.**

#### **Komentaras**

Masinis žemės vertinimas žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka (tvirtinant masinio žemės vertinimo dokumentus) ne

rečiau kaip kas 5 metai, t. y. žemės sklypai vertinama kas 5 metai arba dažniau nei kas 5 metai. Tokiu atveju, kai norima masinį žemės vertinimą atlikti nesuėjus 5 metams, sprendimą dėl masinio žemės vertinimo nesuėjus 5 metams priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu.

## **11 straipsnis. Skundai ir prašymai dėl žemės mokesstinės vertės**

**1. Mokesčio mokėtojas skundą dėl turto vertinimo įmonės nustatytos žemės vidutinės rinkos vertės, naudojamos mokesstinėms žemės vertėms apskaičiuoti, gali pateikti turto vertinimo įmonei per 3 mėnesius nuo žemės mokesstinės vertės nustatymo. Turto vertinimo įmonė išnagrinėja skundą ir priima sprendimą per 2 mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Turto vertinimo įmonės sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – Administracinių bylų teisenos įstatymas) nustatyta tvarka.**

### **Komentaras**

1. Mokesčio mokėtojo skundai dėl Registrų centro nustatytos žemės sklypo mokesstinės vertės (vidutinės rinkos vertės mokesčiams) yra teikiami dėl NTR nurodytų žemės sklypo kadastro duomenų netikslumų, kitų galimų klaidų, turinčių įtakos vidutinės rinkos vertės skaičiavimui, siekiant šiuos netikslumus ištaisyti. Todėl mokesčių mokėtojas, pastebėjęs NTR nurodytų žemės sklypo duomenų minėtus netikslumus, gali pateikti skundą Registrų centrui, jog dėl NTR esančios klaidos buvo neteisingai nustatyta žemės mokesstinė vertė. Tokie skundai Registrų centrui pateikiami vieną kartą per tris mėnesius nuo žemės mokesstinės vertės nustatymo pradžios.

2. Žemės sklypų mokesstinės vertės, apskaičiuotos masinio vertinimo būdu, nustatymo data yra žemės sklypų vertinimo masiniu būdu dokumentų įsigaliojimo data.

3. Įregistruoto naujo žemės sklypo (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą) masinio vertinimo būdu apskaičiuotos mokesstinės vertės nustatymo data yra žemės sklypo įregistravimo NTR data.

4. Teikti skundą žemės mokesčio mokėtojais gali dėl atsiradusių klaidų, kurios įtakojo mokesstinės vertės apskaičiavimą visam žemės sklypui, o ne dėl žemės sklypo dalies, valdomos bendrąja daline nuosavybės teise.

5. Tais atvejais, kai laikotarpiu nuo vieno masinio vertinimo iki kito masinio vertinimo pasikeičia žemės sklypo kadastro duomenys, turintys įtakos mokesčiai vertei (vidutinės rinkos vertės mokesčiams) skaičiavimui, ir kai:

- žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruoti iki einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., tai žemės sklypo mokesstinė vertė (vidutinė rinkos vertė mokesčiams) perskaičiuojama pagal NTR ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis kadastro duomenų pasikeitimų įregistravimo momentu (pvz., perleidus dalį sklypo, pakeitus sklypo paskirtį ir pan.),

- žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruoti po einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., tai žemės sklypo mokesstinė vertė (vidutinė rinkos vertė mokesčiams) perskaičiuojama nuo mokesčio laikotarpio, einančio po to mokesčio laikotarpio, kuriuo Nekilnojamojo turto kadastrė buvo įregistruoti atitinkami žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai.

6. Žemės sklypų mokesstinės vertės (vidutinės rinkos vertės mokesčiams) nustatomos atlikus masinį vertinimą kas penkeri metai, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui. Todėl kitą kartą skundai Registrų centrui dėl vidutinės rinkos vertės mokesčiams galės būti teikiami atlikus naują masinį žemės vertinimą

žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti. Pastarieji galės būti teikiami 1 kartą nuo mokestinės vertės nustatymo datos, per 3 mėnesius nuo naujojo mokestinio laikotarpio pradžios.

7. Sprendimą dėl skundo Registrų centras priima per du mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Žemės sklypo savininkas Registrų centro priimtą sprendimą gali apskųsti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

8. Įsigaliojus sprendimui, kuriuo patvirtinama patikslinta mokestinė vertė, ši vertė galioja iki kito masinio žemės vertinimo žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti dokumentų įsigaliojimo datos.

9. Išsamesnė informacija apie žemės mokesčio mokėtojo skundo teikimą yra išdėstyta Skundų ir prašymų taisyklėse.

10. Ištaisius žemės sklypo NTR pastebėtas klaidas, kurios turi įtakos vidutinei rinkos vertei mokesčiams, vertė perskaičiuojama įrašant jos galiojimą visam mokestiniam laikotarpiui, bet ne ankstesniam periodui, negu buvo atliktas klaidingas įrašas. Apie ištaisytą klaidą ir naują apskaičiuotą vertę Registrų centras informuoja sklypo savininką ir mokesčių administratorių elektroniniu būdu (pagal Registrų centro ir mokesčių administratoriaus suderintą duomenų pateikimo būdą).

(ŽMĮ 11 str. 1 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**2. Mokesčio mokėtojai vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertinimo įmonei gali pateikti prašymą žemės mokestine verte laikyti žemės vertę, nustatytą atlikus individualų žemės vertinimą. Šiuos prašymus turto vertinimo įmonė išnagrinėja ir sprendimą priima per 3 mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti masinio žemės vertinimo dokumentai, – per 4 mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos. Turto vertinimo įmonės sprendimas gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.**

### **Komentaras**

1. Mokesčio mokėtojų prašymai žemės mokestine verte laikyti žemės vertę, nustatytą atlikus individualų vertinimą, gali būti teikiami vieną kartą per kalendorinius metus (kiekvieną mokestinį laikotarpį) per 3 mėnesius nuo kalendorinių metų sausio 1 dienos. Prašymai gali būti teikiami, neatsižvelgiant į tai, ar buvo atliekamas naujas masinis žemės vertinimas, ar ne.

2. Minėtus prašymus Registrų centras turi išnagrinėti ir sprendimus priimti per 3 mėnesius nuo jų gavimo dienos. Tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti masinio žemės vertinimo dokumentai, prašymai turi būti išnagrinėjami ir sprendimai priimami per 4 mėnesius nuo jų gavimo dienos. 2018 metais (kuriais žemės mokestinė vertė nustatyta, atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus) prašymus Registrų centras turi išnagrinėti ir sprendimus priimti per 4 mėnesius nuo jų gavimo dienos.

3. Žemės mokesčio mokėtojas Registrų centro sprendimą gali apskųsti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

4. Įsigaliojus Registrų centro sprendimui, kuriuo patvirtinama, kad žemės sklypo mokestine verte laikoma žemės vertė nustatyta atlikus individualų vertinimą, ši nustatytoji vertė galioja nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios iki kito masinio žemės vertinimo žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti dokumentų įsigaliojimo datos arba kito šio žemės sklypo individualaus vertinimo patvirtinimo.

5. Išsamesnė informacija apie žemės mokesčio mokėtojo prašymo su individualaus žemės vertinimo ataskaita teikimą yra išdėstyta Skundų ir prašymų taisyklėse.

(ŽMI 11 str. 2 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**3. Turto vertinimo įmonė apie mokesčio mokėtojo skundo arba prašymo gavimą ir dėl jo priimtą sprendimą informuoja mokesčio administratorių ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo skundo arba prašymo gavimo ar sprendimo dėl jo priėmimo dienos.**

#### **Komentaras**

Registrų centras apie gautą mokesčio mokėtojo skundą arba prašymą bei dėl jo priimtą sprendimą informuoja mokesčio administratorių elektroniniu būdu (pagal Registrų centro ir mokesčių administratoriaus suderintą duomenų pateikimo būdą) ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo skundo arba prašymo gavimo centriniame Registrų centro padalinyje dienos arba sprendimo dėl pateikto skundo ar prašymo priėmimo dienos.

**4. Mokesčio mokėtojo skundo pateikimas turto vertinimo įmonei mokesčio ir su juo susijusių sumų išieškojimą sustabdo iki turto vertinimo įmonės sprendimo priėmimo arba teismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos, jeigu mokesčio mokėtojas turto vertinimo įmonės sprendimą apskundė Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau tai nėra kliūtis taikyti mokesstinės prievolės užtikrinimo priemones, nurodytas Mokesčių administravimo įstatyme, arba pagrindas jas naikinti.**

#### **Komentaras**

Mokesčio mokėtojo skundo (ar prašymo) pateikimas Registrų centrui mokesčio ir su juo susijusių sumų išieškojimą sustabdo iki sprendimo dėl skundo (ar prašymo) priėmimo, o jei skundas ar prašymas buvo apskųstas teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, tai iki teismo sprendimo (nutarties) įsiteisėjimo dienos.

Tačiau ši nuostata neatleidžia nuo prievolės laiku sumokėti žemės mokestį. Žemės savininkas, kuriam nustatyta prievolė mokėti žemės mokestį, nepriklausomai nuo to, kad pateikė skundą (ar prašymą) Registrų centrui, teisės aktų nustatyta tvarka, turi ir toliau laiku sumokėti žemės mokestį bei su juo susijusias sumas.

Skundo (ar prašymo) pateikimas Registrų centrui nėra kliūtis taikyti mokesstinės prievolės užtikrinimo priemones, nurodytas MAĮ 95 straipsnyje (pvz., delspinigius, turto areštą, nurodymą kredito įstaigai nutraukti pinigų išdavimą bei pervedimą iš mokesčių mokėtojo sąskaitos (sąskaitų) ir pan.), arba pagrindas jas naikinti.

### **III SKYRIUS**

#### **MOKESČIO APSKAIČIAVIMAS, DEKLARAVIMAS, MOKĖJIMAS IR ATSAKOMYBĖ**

##### **12 straipsnis. Mokesčio apskaičiavimas, deklaravimas ir mokėjimas**

**1. Mokestis apskaičiuojamas žemės mokestinei vertei taikant šio įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nustatytą mokesčio tarifą.**

#### **Komentaras**

1. Žemės mokestis apskaičiuojamas taip: žemės sklypo mokestinė vertė dauginama iš savivaldybės tarybos (ribose nuo 0,01 iki 4 procentų) nustatyto tarifo, kurį ji nustato vadovaudamasi ŽMĮ 6 straipsnio 3 dalyje nustatytais tarifų nustatymo kriterijais (tarifus kiekviena savivaldybės taryba nustato individualiai savo savivaldybės teritorijoje esantiems žemės sklypams).

2. Žemės mokestinė vertė yra:

2.1. žemės mokesčiui skaičiuoti nustatyta vidutinė rinkos vertė mokesčiams arba

2.2. individualiu žemės vertinimu nustatyta vertė,

2.3. žemės ūkio paskirties žemės mokestinė vertė yra vidutinė rinkos vertė mokesčiams (t. y. be miško žemės vertės) arba individualiu vertinimu nustatyta žemės vertė padauginta iš koeficiento 0,35 (išskyrus apleistą žemę),

3. Apskaičiuojant žemės mokestį, iš mokestinės vertės atimamos neapmokestinamų plotų vertės (nurodytos ŽMĮ 8 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 4-8 punktuose).

(ŽMĮ 12 str. 1 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2021-02-12 Nr. (18.32-31-1E) RM-6728

**2. Taikant šio įstatymo 8 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodytą mokesčio lengvatą, šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka apskaičiuota mokesčio suma mažinama proporcingai žemės sklypo daliai, kuriai taikoma mokesčio lengvata.**

#### **Komentaras**

Pagal ŽMĮ 8 straipsnio 2 dalies 3 punkto nuostatas savivaldybių tarybos nustato lengvatas (t. y. ND) žemės savininkams, kuriems nustatytas 0–40 procentų dalyvumo lygis, senatvės pensijos amžių sukakusiems asmenims ir nepilnamečiams vaikams, jei jų šeimose mokestinio laikotarpio pradžioje (t. y. kalendorinių metų sausio 1 dieną) nėra darbingų asmenų (žiūrėti ŽMĮ 8 straipsnio 2 dalies 3 punkto komentarą).

Apskaičiuojant žemės mokestį asmenims, kuriems taikoma savivaldybės tarybos nustatyta ND lengvata, apskaičiuota žemės mokesčio suma mažinama savivaldybės tarybos nustatytam ND plotui apskaičiuoto žemės mokesčio suma.

#### **Pavyzdys**

2024 m. žemės savininkas pensininkas turi 10 ha žemės ūkio paskirties sklypą Širvintų rajone, kurio mokestinė vertė 25 000 Eur Širvintų rajono savivaldybės taryba žemės ūkio paskirties sklypams nustatė 1,5 proc. žemės mokesčio tarifą bei senatvės pensijos amžių sukakusiems asmenims 3 ha ND kaimo teritorijoje.

Žemės mokesčio apskaičiavimas:

1. 10 ha žemės ūkio paskirties sklypo žemės mokestis sudaro 132 Eur (25 000 Eur (mokestinė vertė) x 0,35 (mažinimo koeficientas žemės ūkio paskirties sklypams) x 1,5 proc. (savivaldybės tarybos nustatytas tarifas).

2. 3 ha ND lengvatos vertė mokestinė vertė 7 500 Eur (3ha/10ha x 25 000 Eur).

3. 3 ha ND žemės mokestis sudaro 39 Eur (7 500 Eur x 0,35 x 1,5 proc.)

4. 10 ha sklypo žemės mokestis pritaikius 3 ha ND lengvatą yra 93 Eur (132 Eur - 39 Eur).

(ŽMĮ 12 str. 2 d. komentaras atnaujintas pagal VMI prie FM raštą 2025-07-25 Nr. (18.29-31-1 Mr) R-2973

**3. Mokestį moka asmuo, buvęs žemės savininku mokestinio laikotarpio birželio 30 dieną. Preziumuojama, kad žemės savininku yra asmuo, tokiu nurodytas Nekilnojamojo turto registre.**

### **Komentaras**

1. Žemės mokestį už mokestinį laikotarpį (einamuosius kalendorinius metus) moka kalendorinių metų birželio 30 dieną faktiniu sklypo savininku buvęs asmuo, t. y. kalendorinių metų birželio 30 dieną turėjęs privačios nuosavybės teises į įsigytą žemės sklypą.

2. Žemės savininkams - žemės mokesčio mokėtojams, kurie nuosavybės teisę į įgytą žemės sklypą įregistravo NTR, žemės mokestis skaičiuojamas pagal iki kiekvienų kalendorinių metų birželio 30 dienos įvykusius nuosavybės teisių perleidimus–įsigijimus (pasirašytus žemės sklypo priėmimo–perdavimo aktus ar kitokius nuosavybės perleidimo sutartyse nurodytus dokumentus), kuriuos Registrų centras pagal sudarytą duomenų teikimo sutartį teikia mokesčių administratoriui.

**4. Mokestį apskaičiuoja, centrinio mokesčių administratoriaus nustatytos formos mokesčio deklaracijas užpildo ir centrinio mokesčių administratoriaus nustatyta tvarka iki einamojo mokestinio laikotarpio lapkričio 1 dienos jas mokesčio mokėtojams pateikia mokesčio administratorius.**

### **Komentaras**

Žemės mokesčio mokėtojams (tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims) žemės mokestį apskaičiuoja ir žemės mokesčio apskaičiavimo deklaraciją suformuoja mokesčių administratorius. Žemės mokesčio apskaičiavimo deklaracijos mokesčio mokėtojams pagal jų gyvenamąją vietą įteikiamos MAĮ 164 str. nustatytais dokumentų mokesčių mokėtojui įteikimo būdais iki kalendorinių metų lapkričio 1 dienos.

**5. Mokestis sumokamas iki einamojo mokestinio laikotarpio lapkričio 15 dienos.**

### **Komentaras**

Mokesčių mokėtojas žemės mokestį privalo sumokėti į vieną iš deklaracijoje nurodytų biudžeto pajamų surenkamųjų sąskaitų. Mokestis turi būti sumokėtas iki kalendorinių metų lapkričio 15 dienos (jei lapkričio 15 diena yra poilsio diena, tai žemės mokestis turi būti sumokėtas iki po lapkričio 15 dienos einančios kitos darbo dienos).

**6. Mokesčio permoka gražinama (įskaitoma) Mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.**

### **Komentaras**

Žemės mokesčio permoka žemės mokesčio mokėtojui gražinama (įskaitoma) vadovaujantis Mokesčių administravimo įstatymo 87 straipsnio nuostatomis.

## **13 straipsnis. Duomenų, reikalingų mokesčiui apskaičiuoti, pateikimas**

**1. Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, taip pat Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytus duomenis apie apleistas žemės ūkio naudmenas turto vertinimo įmonė pateikia mokesčių administratoriui turto vertinimo įmonės ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais, bet ne vėliau, kaip iki kiekvieno mokestinio laikotarpio rugsėjo 1 dienos.**

### **Komentaras**

Registrų centras Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro kalendorinių metų birželio 30 dienos duomenis bei žemės mokesčiui apskaičiuoti reikalingus duomenis apie apleistas žemės ūkio naudmenas perduoda mokesčių administratoriui kiekvienais kalendoriniais metais ne vėliau kaip iki rugsėjo 1 dienos.

Registrų centras ir Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos žemės mokesčiui apskaičiuoti reikalingų duomenų pateikimo tvarką (t. y. duomenų pateikimo būdus ir terminus) nustato tarpusavio sutartyje.

**2. Turto vertinimo įmonė sudaro galimybes mokesčių mokėtojams sužinoti savo žemės mokesčinę vertę neatlygintinai.**

### **Komentaras**

Nuo 2013 m. sausio 1 d. žemės savininkas, suvedęs žemės sklypo unikalų numerį, gali sužinoti galiojančią žemės sklypo mokesčinę vertę neatlygintinai Registrų centro interneto svetainėje [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).

### **14 straipsnis. Atsakomybė**

**Pažeidus šio įstatymo nuostatas, baudos skiriamos ir delspinigiai apskaičiuojami Mokesčių administravimo įstatymo nustatyta tvarka.**

### **Komentaras**

Laiku nesumokėjus žemės mokesčio skaičiuojami delspinigiai, kurie išieškomi MAĮ nustatyta tvarka.

Delspinigiai mokesčių mokėtojams skaičiuojami MAĮ nustatyta tvarka. Esant MAĮ nurodytiems pagrindams mokesčių mokėtojai nuo delspinigių gali būti atleidžiami pagal Atleidimo nuo baudų ir delspinigių taisyklės, patvirtintas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2004 m. liepos 26 d. įsakymu VA–144), be mokesčių mokėtojo prašymo, jei mokesčių administratorius pats turi pakankamai duomenų ir įrodymų, kurie patvirtina, kad mokesčių mokėtojas nėra kaltas dėl pažeidimo, taip pat ir kitais taisyklėse nurodytais atvejais.

## **IV SKYRIUS**

### **MOKESČIO ĮSKAITYMAS**

#### **15 straipsnis. Mokesčio įskaitymas**

**1. Mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemė, biudžetą.**

### **Komentaras**

Žemės mokesčio įmokos įskaitomos į savivaldybių, kurių teritorijose yra mokesčių mokėtojo žemės sklypai, biudžetą.

**2. Jeigu žemė yra kelių savivaldybių teritorijoje, mokestis įskaitomas proporcingai žemės sklypo daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei.**

#### **Komentaras**

Jeigu mokesčių mokėtojui nuosavybės teise priklausanti žemė yra išsidėsčiusi kelių savivaldybių teritorijoje, kurių abu adresai yra įregistruoti NTR duomenyse, tai mokestis įskaitomas proporcingai žemės sklypo daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei.