

LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ĮSTATYMO NR. X-233 PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO
(toliau – Projektas)
DERINIMO PAŽYMA

Institucijos pavadinimas, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Argumentai, kodėl į pastabas ir pasiūlymus neatsižvelgta ar atsižvelgta iš dalies
<p>Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė (2022-12-14 išvada Nr. NV-3625)</p>	<p>5. Projektu keičiamo įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje siūloma nustatyti, kad prie komercinio nekilnojamojo turto bus nepriskiriami energetikos pastatai (patalpos). Toks teisinis siūlomas nustatyti reguliavimas nėra pagrįstas Projekto aiškinamajame rašte. Projekto rengėjas turėtų įvertinti, ar pagrįsti kodėl tokį turtą išskyrė kaip nekomercinį. Pažymėtina, kad apibrėžiant koks turtas yra komercinis ir nekomercinis turėtų būti vadovaujamasi lygiateisiškumo principu, pagal kurį, kaip ne kartą yra konstatavęs Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 29 straipsnio nuostatas, kad; konstitucinis lygiateisiškumo principas būtų pažeistas, jeigu tam tikri asmenys ar jų grupės būtų traktuojami skirtingai, nors tarp jų nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kad toks nevienodas traktavimas būtų objektyviai pateisinamas (2012 m. vasario 6 d., 2012 m. vasario 27 d. nutarimai).</p> <p>Atsižvelgiant į tai, Projekto rengėjas turėtų pagrįsti, kodėl komerciniam nekilnojamajam turtui <i>nebus priskiriami energetikos pastatai (patalpos)</i>, nors pagal savo esmę daugeliu atveju toks turtas yra naudojamas ūkinėje komercinėje veikloje, išskyrus turtą naudojamą asmenų asmeniniams poreikiams tenkinti. Atsižvelgiant į aiškumo, sistemiškumo ir lygiateisiškumo principus nurodyta sąvoka turėtų būti tikslinama atsisakant nurodytos išimties, arba toks teisinis reguliavimas turėtų būti pagrįstas, kartu įvertinus šioje pastaboje išsakytą teisinę abejonę dėl tokios išimties galimumo (teisėtumo).</p>	<p>Atsižvelgta iš dalies. Papildytas Projekto aiškinamasis raštas.</p> <p>Pažymėtina, kad komercinio nekilnojamojo turto sąvoka Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme apibrėžiama išimtinai 9 straipsnio taikymo tikslais, t.y. komercinio nekilnojamojo turto mokestinei vertei nustatyti yra taikomas lyginamasis arba pajamų metodas atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, tuo tarpu energetikos pastatų (patalpų) vertei nustatyti būtų taikomas (liktų galioti) išlaidų (kaštų) metodas, kadangi nepakanka rinkos duomenų (sandorių), kad šį turtą būtų galima įvertinti masiniu turto vertinimo būdu.</p> <p>Kalbant detaliau, VĮ Registrų centras kaip kompetentinga institucija informavo, kad pagal Nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus (IAAO, 2017) komercinio turto vertinimui tinkamiausias yra pajamų metodas, jeigu yra pakankamai duomenų apie pajamas, taip pat lyginamasis metodas, jeigu yra pakankamai rinkos sandorių duomenų modeliams sudaryti, taip pat, kad pagal Registrų centro pateiktą informaciją esamų sandorių pakanka turto masinio vertinimo modeliams lyginamuoju ir pajamų metodais parengti, Projekte teikiamas siūlymas turto, išskyrus energetikos nekilnojamojo turto objektų (transformatorinių</p>

	<p>6. Svarstyta, ar siekiant teisinio aiškumo, Projektu keičiamo įstatymo 2 straipsnio 9 dalyje turėtų būti apibrėžta ne nekilnojamo turto vertintojo sąvoka, bet nekilnojamojo turto masinį vertinimą, t. y. vertinimą, atliekamą pagal Projektu keičiamo įstatymo 9 straipsnio 2 dalį, atliekančios įmonės sąvoka.</p> <p>Be kita ko, remiantis Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 (toliau – Rekomendacijos), 35 punktu, terminų apibrėžtyse trumpiniai nevartojami ir neįvedami. Atsižvelgiant į tai, Projektu keičiamo įstatymo 2 straipsnio 9 dalis tikslintina šiuo aspektu.</p> <p>7. Siekiant susimažinti mokesčio sumą už kitą ne pagrindinio gyvenamojo būsto apmokestinimą, gali būti manipuluojama gyvenamosios vietos deklaravimu. Atsižvelgdami į tai, siūlytume įvertinti, ar nebūtų tikslinga Projektu keičiamo įstatymo 2 straipsnio 11 dalyje vietoje žodžių „fizinis asmuo“ įrašyti „fizinis asmuo – nekilnojamojo turto savininkas“. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad minėtoje dalyje apibrėžiama priklausinio sąvoka neatitinka Civilinio kodekso 4.19 straipsnio 1 dalies, pagal kurią „<i>priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu</i>“. Siekiant apibrėžti priklausinio sąvoką šio įstatymo kontekste, siūlytume prieš žodį „susiję“ įrašyti žodį „funkciškai“, taip pat įvertinti, ar nebūtų tikslinga šią sąvoką papildyti ir kitais statiniais (pvz. inžineriniais).</p> <p>Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, kurį daiktą pripažinti pagrindiniu, o kurį – antraeiliu, yra kiekvieno konkretaus atvejo įvertinimo pagal faktinius duomenis, galiojančius įstatymus ir sutartis rezultatas. Daikto priklausomumą lemia ne jo teisinė registracija kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto, o jo nuolatinis funkcinis ryšys su vienu ar keliais pagrindiniais daiktais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018). Kasacinis teismas, aiškindamas priklausinio sąvoką, yra nurodęs, kad priklausiniais laikomi savarankiški</p>	<p>pastočių, katilinių, elektrinių ir kito panašaus nekilnojamojo turto), vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti naudoti lyginamąjį arba pajamų metodą, atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą.</p> <p>Atitinkamai šis klausimas neturėtų būti vertinamas per lygiateisiškumo prizmę.</p> <p>Atsižvelgta iš dalies. Atsakyta trumpinio apibrėžtyje. Siūlytina pačios sąvokos nekeisti, nes nekilnojamojo turto vertintojas vertina turtą ne tik masinio vertinimo būdą, t.y. vertinimas priklauso nuo nekilnojamojo turto paskirties, be to, atlieka ir kitas funkcijas, pavyzdžiui, nagrinėja mokesčių mokėtojų skundus dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės.</p> <p>Atsižvelgta iš dalies. Pagrindinio gyvenamojo būsto sąvoka papildyta išskyrus siūlymą vietoje žodžių „fizinis asmuo“ įrašyti „fizinis asmuo – nekilnojamojo turto savininkas“, kadangi mokesčio mokėtojas bet kuriuo atveju yra nekilnojamojo turto savininkas (išskyrus, jeigu turtas būtų perduotas naudotis juridiniam asmeniui, tačiau tokiu atveju toks turtas būtų apmokestintas pagal komercinio naudojimo turtui taikomas taisykles).</p>
--	--	---

	<p>pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Nustatant teisiškai reikšmingas priklausinio sąsajas su pagrindiniu daiktu yra svarbus ne jų fizinis ryšys (geografinė padėtis, buvimas vieno šalia kito), o <i>funkcinis ryšys</i>, t. y. priklausiniu pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi, taip pat tenkinti pagrindinio daikto poreikiams. Tam, kad pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys būtų pripažintas teisiškai reikšmingu, <i>jis turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasižymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio tarnavimu pagrindiniam daiktui</i> (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-122-403/2020).</p> <p>14. Iš siūlomų Projektu keičiamo įstatymo 7 straipsnio 6 dalies nuostatų nėra aišku, kokiam laikotarpiui savivaldybių tarybos turės teisę ar atitinkamai privalės šioje dalyje nurodytiems asmenims atidėti mokesčio už fizinio asmens pagrindinį gyvenamąjį būstą mokėjimo terminus. Pažymėtina, kad Konstitucinis Teismas taip pat yra pažymėjęs, kad įstatymų leidėjas visais atvejais, taip pat ir nustatydamas mokesčius, apmokestinimo išimtis ir lengvatas, turi paaisyti, be visa kita, ir konstitucinio teisinės valstybės principo; nustatant mokesčius, taigi ir jų objektą, apmokestinimo išimtis ir lengvatas, <i>ypač svarbūs teisinio reguliavimo aiškumo ir apibrėžtumo, taip pat teisinio tikrumo principai</i> (2000 m. kovo 15 d., 2013 m. gruodžio 16 d., 2016 m. gruodžio 7 d. nutarimai). Atsižvelgiant į tai, manytina, kad atidėjimo terminas (ar jo nustatymo kriterijai) turėtų būti nustatytas (nustatyti) įstatyme, todėl šiuo aspektu nurodyta nuostata turėtų būti tikslintina.</p>	<p>Neatsižvelgta. Pažymėtina, kad Konstitucijoje laidojamas savivaldybių biudžetų savarankiškumas – sudaryti ir tvirtinti savo biudžetą (Konstitucijos 121 straipsnis). Vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punkte kaip išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija įtvirtintas vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka, o šios dalies 18 punkte – sprendimų teikti mokesčių, rinkliavų ir kitas įstatymų nustatytas lengvatas savivaldybės biudžeto sąskaita priėmimas. Atitinkamai mokesčių įstatymai suteikia teisę savivaldybių taryboms nustatyti mokesčių ir rinkliavų, pajamos iš kurių patenka į savivaldybių biudžetus, tarifus (žemės mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio, gyventojų pajamų mokesčio – nustatant fiksuoto dydžio pajamų mokestį), taip pat taikyti lengvatas (minėtų mokesčių taip pat paveldimo turto mokesčio). Analogiškas reguliavimas dėl tarifų nustatymo ir lengvatų taikymo nustatytas ir valstybinės žemės nuomos atveju (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“). Atsižvelgiant į tai, manytina, kad savivalda turi pakankamą įstatymais laidojamą diskreciją spręsti dėl</p>
--	---	---

	<p>15. Projektu keičiamo įstatymo 7 straipsnio 6 dalyje siekiama nustatyti, kad <i>fizinio asmens, sukakusio senatvės pensijos amžių, prašymu savivaldybių tarybos savo nustatyta tvarka privalo atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą mokėjimo terminus, įskaitant atidėjimą iki šio turto nuosavybės teisės perleidimo</i>. Siūlytina, atsižvelgiant į socialinio teisingumo principą, įvertinti, ar tikslinga (įvertinant tai, kad tam tikrais atvejais asmuo, sukakęs senatvės pensijos amžiaus gali būti dirbantis ar gaunantis dideles pajamas iš turto asmuo) į atskirą grupę išskirti fizinius asmens, sukakusius senatvės pensijos amžiaus ir jiems visiems jų prašymu automatiškai atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą mokėjimo terminus. Manytume, kad lengvata visiems pensinio amžiaus asmenims, neatsižvelgiant į jų pajamas, kartu įvertinus ir kitas socialines grupes, galėtų būti vertintina kaip socialiai neteisinga ir neatitinkanti teisingumo ir proporcingumo principų.</p> <p>Be to, atkreiptinas dėmesys, kad neaišku, kokių tikslų pagal siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą fizinis asmuo, sukakęs senatvės pensijos amžiaus, turi rašyti prašymą dėl mokesčio atidėjimo, jeigu pagal įstatymą savivaldybė vis tiek turės tokį prašymą tenkinti, taip pat neaišku, ką savivaldybės sprendimą gavę tokį prašymą. Svarstyta, ar tokiu atveju, jeigu norima mokesčio atidėjimą pritaikyti visiems fiziniams asmenims, sukakusiems senatvės pensijos, atidėjimas turėtų būti taikomas nurodytai grupei automatiškai (pagal įstatymą), žinoma, prieš tai įvertinus, kiek teisiškai pagrįsta yra atidėti mokestį visai nurodytai asmenų grupei.</p> <p>19. Vertinant Projekto rengėjo pateiktą Projekto derinimo pažymą, pažymėtina kad ji neatitinka Vyriausybės darbo reglamento, patvirtinto Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 11 d. nutarimu Nr. 728, 34 punkte nustatytų reikalavimų, t. y. joje nėra informacijos, ar į tam tikras pastabas buvo atsižvelgta, iš dalies atsižvelgta ar neatsižvelgta. Derinimo pažymoje nurodyta žodis „įvertinta“ nesuponuoja (neišreiškia) Projekto rengėjo pozicijos (vertinimo) dėl pateiktų pastabų ir pasiūlymų, todėl Projekto derinimo pažyma turėtų būti tikslinama – aiškiau nurodant poziciją.</p>	<p>mokesčio atidėjimo termino, o konkretus terminas būtų apibrėžtas savivaldybės tarybos sprendime.</p> <p>Atsižvelgta iš dalies. Projektas papildytas nuostata, kad mokestis atidedamas tik gauto prašymo pagrindu. Pažymėtina, kad mokesčio atidėjimas savaime nereiškia atleidimo nuo mokesčio, t.y. mokestinė prievolė vis tiek turės būti įvykdyta tik kitais terminais, todėl nuo ir neatitinkanti teisingumo ir proporcingumo principų nėra nukrypstama.</p> <p>Įvertinta. Projekto rengėjų nuomone, toks vertinimas tiksliau atspindimi pateiktų pastabų ir pasiūlymų įvertinimą, kadangi tai leidžia apimti atvejus, kai į pastabas atsižvelgiama netiesiogiai.</p>
--	---	--