

**LIETUVOS RESPUBLIKOS**  
**NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ĮSTATYMO NR. X-233 PAKEITIMO ĮSTATYMO**  
**PROJEKTO**  
**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengtų projektų tikslai ir uždaviniai**

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projektas (toliau – NTMĮ projektas) parengtas vykdant Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. XIV-72 „Dėl Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ (toliau – Lietuvos Respublikos Vyriausybės programa), nuostatas, susijusias su savivaldybių finansinio savarankiškumo didinimu, taip pat su teisingesne ir augti palankia mokesčių sistema.

NTMĮ projektas parengtas taip pat atsižvelgiant į:

- tai, kad pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 120, 121 straipsnius savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, savivaldybių tarybos turi teisę įstatymo numatytose ribose ir tvarka nustatyti vietines rinkliavas, savo biudžeto sąskaita gali numatyti mokesčių bei rinkliavų lengvatas, taip pat Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme savivaldai laiduojamos teisės: šio 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. Įvertinus šias nuostatas, NTMĮ projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas nekilnojamojo turto mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Padidėjusios savivaldybių biudžetų pajamos prisidėtų prie regionų plėtros, švietimo gerinimo galimybių sudarymo, gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimo, kultūros paveldo, investicijų projektų finansavimo didinimo, ikimokyklinio ugdymo plėtros, socialinių (globos) ir kitų viešųjų paslaugų, kuriomis naudojasi atitinkamų savivaldybių gyventojai, prieinamumo ir kokybės gerinimo. NTMĮ projektu taip pat siūloma keisti esamą fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui taikomos mokesčio lengvatos modelį, pereinant prie apmokestinimo priklausomai nuo turimų nekilnojamojo turto objektų, o ne nuo bendros jų verčių sumos, kas taip pat prisidėtų prie savivaldos finansinio savarankiškumo didinimo. Kartu siūloma supaprastinti mokestinių prievolių įvykdymo procedūras, taip paskatinant savanorišką mokesčių mokėjimą, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų netaikyti apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui. NTMĮ projektu siūlomi sprendimai daugiau fizinių asmenų įtrauktų į nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojų skaičių, tačiau kartu toks tikslingas prisidėjimas prie savivaldybių biudžetų pajamų didinimo ilguoju laikotarpiu duotų grąžos – savivaldybės turėtų daugiau galimybių užtikrinti aplink nekilnojamojo turto objektą esančios infrastruktūros kokybę, teiktų platesnės apimties ir geresnės kokybės viešąsias paslaugas;

- tai, kad turto mokesčių pajamos Lietuvoje sudaro 0,3 procento bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP), o ES valstybėse vidutiniškai sudaro 1,2 procento BVP, EBPO valstybėse – 1 procentą BVP. Ribotas mokestinių pajamų iš turto mokesčių dydis riboja savivaldos finansinį savarankiškumą, kas lemia ribotas galimybes savivaldai finansuoti savo infrastruktūros plėtrą ir modernizavimą bei gerinti teikiamas viešąsias paslaugas. Taigi, nors Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (toliau – NTMĮ) pastaraisiais metais buvo kelis kartus keistas vis plečiant šio mokesčio bazę (t. y. mažinant fiziniams asmenims priklausančio nekomercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto mokestinę vertę, iki kurios turtas neapmokestinamas), vis dar yra galimybių plėsti nekilnojamojo turto apmokestinimą, o kartu peržiūrėti nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas, siekiant sustiprinti savivaldos finansinį savarankiškumą ir didinti jos fiskalinį pajėgumą;

- Europos Tarybos 2019 m. rekomendacijas<sup>1</sup> plėsti mokesčių bazę pereinant prie šaltinių, kurių apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui, Tarptautinio valiutos fondo rekomendacijas<sup>2</sup> plėsti nekilnojamojo turto mokesčio kaip vieno iš stabilias pajamas užtikrinančio, ekonomikos svyravimams atsparaus ir ekonomikos augimui draugiško mokesčio bazę, EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>3</sup> esantį siūlymą, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtos, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, taip pat EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje<sup>4</sup> pateiktas rekomendacijas visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus, užtikrinti tinkamą nekilnojamojo turto vertės vertinimą. Nekilnojamojo turto apmokestinimas dažniausiai vertinamas kaip tvaraus ir įtraukaus ekonomikos augimo priemonė. Paminėtini tokie nekilnojamojo turto mokesčių privalumai:

- palankesni ekonomikos augimui;
- tvarus mokestinių pajamų šaltinis;
- prisideda prie turto nelygybės mažinimo;
- gali įgyvendinti aplinkosauginius tikslus;
- didina nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumą;
- galima teigiama įtaka būsto kainų stabilumui ir būsto įperkamumui;

- tai, kad turto mokesčių plėtra susijusi su Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo plano „Naujos kartos Lietuva“, priimto 2021 m. liepos 20 d. Tarybos įgyvendinimo sprendimu dėl Lietuvos ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo plano patvirtinimo, įgyvendinimu, nes jame, be priemonių teisingesnei ir ekonomikos augimui palankesnei mokesčių sistemai pasiekti, numatomi ir atitinkami Lietuvos įsipareigojimai priimant sprendimus dėl ekonomikos augimo nestabdančių šaltinių apmokestinimo plėtos.

NTMĮ projekto tikslai ir uždaviniai:

- didinti savivaldybių finansinį savarankiškumą, suteikiant daugiau teisių taikant mokesčių lengvatas ir nustatant tarifus: įstatymo lygmeniu reglamentuoti mokesčio lengvatas tik tada, kai jų taikymas yra pagrįstas tarptautine praktika ar atitinkamais valstybės prioritetais, ar teisės aktais nustatytais turto naudojimo ribojimais, o kitais atvejais teisę spręsti dėl lengvatų taikymo perkelti į savivaldybių lygmenį, taip pat nustatyti, kad nekilnojamojo turto mokestis visa apimtimi būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus;

- keisti esamą nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos, taikomos fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam turtui, modelį: atsisakyti suminio turimo turto mokestinių verčių apmokestinimo, nustatant lengvatinį apmokestinimą, taikomą tik vienam gyvenamajam būstui (vienam objektui), kuriame fizinis asmuo deklaruoja savo gyvenamąją vietą, o kitas fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamas nekilnojamasis turtas būtų apmokestinamas pagal savivaldybių nustatytus tarifus, laikantis NTMĮ nustatytų tarifų ribų;

- nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio 0,5 procento tarifą vėjo elektrinėms;

- netaikyti nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvos Respublikos teritorinėje jūroje esančioms vėjo elektrinėms;

- taikyti visam fizinių asmenų nekilnojamam turtui, naudojamam pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti, lengvatinį mokesčio tarifą;

- atleisti nuo nekilnojamojo turto mokesčio kultūrinei veiklai naudojamus kultūros paveldo objektų savininkus;

<sup>1</sup> Tarybos rekomendacija dėl 2019 m. Lietuvos nacionalinės reformų programos su Tarybos nuomone dėl 2019 m. Lietuvos stabilumo programos: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019DC0515&from=EN>

<sup>2</sup> Republic of Lithuania: 2021 Article IV Consultation-Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for the Republic of Lithuania: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2021/08/30/Republic-of-Lithuania-2021-Article-IV-Consultation-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-464874>

<sup>3</sup> OECD Economic Surveys: Lithuania© OECD 2020: <https://www.oecd.org/economy/surveys/lithuania-2020-OECD-economic-survey-overview.pdf>

<sup>4</sup> OECD Raising Local Public Investment in Lithuania:

<https://lr.v.lt/uploads/main/documents/files/EBPO%20studija%20dėl%20savivaldybių%20finansinio%20pajėgumo.pdf>

- netaikyti nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui, į nekilnojamojo turto mokesčio objektą įtraukti faktiškai nebaigtą statybą, jei nuo leidimo statybai išdavimo praėjo 10 metų arba 5 metus netikslinami duomenys Nekilnojamojo turto registre;

- skatinti savanorišką mokesčių mokėjimą, supaprastinant mokestinių prievolių įvykdymo procedūras: nustatyti, kad mokesčių administratorius parengia nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijas mokesčio mokėtojams (fiziniams asmenims);

- siekti, kad mokesčio bazė (nekilnojamojo turto mokestinė vertė) taptų artimesnė rinkos kainai: dažniau atlikti nekilnojamojo turto vertinimą mokestinei vertei nustatyti – ne rečiau kaip kas 3 metus.

Igyvendinus NTMI projekto tikslus ir uždavinius, bus prisidedama prie mokesčių struktūros gerinimo labiau išnaudojant šaltinių, laikomų mažiau žalingais ekonomikos augimui, apmokestinimo potencialą.

## **2. Įstatymo projekto iniciatoriai ir rengėjai**

NTMI projektą parengė Finansų ministerijos Mokesčių politikos departamento (direktorė Jūratė Laurikėnaitė, tel. 239 0151) Tiesioginių mokesčių ir tarptautinio apmokestinimo skyriaus (vedėjas Evaldas Putrimas, tel. 219 4476) vyriausioji specialistė Rasa Totoraitė, tel. 239 0069, el. p. [rasa.totoraitė@finmin.lt](mailto:rasa.totoraitė@finmin.lt).

## **3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami Įstatymo projekte aptarti teisiniai santykiai**

Pagal NTMI (6 ir 7 straipsniai) nustatytą fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui taikomą mokesčio lengvatos modelį fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiam ar jų įsigyjamam turtui (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių) taikomas progresinis apmokestinimas priklausomai nuo turto mokestinės vertės:

- bendra tokio nekilnojamojo turto vertė iki 150 000 eurų neapmokestinama;
- nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančios 150 000 eurų, tačiau neviršijančios 300 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;
- nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančios 300 000 eurų, tačiau neviršijančios 500 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;
- nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančios 500 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.

Asmenų, turinčių tris ir daugiau vaikų ar neįgalų vaiką, bendra tokio nekilnojamojo turto vertė iki 200 000 eurų neapmokestinama, o mokestinės vertės daliai, viršijančios:

- 1) 200 000 eurų, tačiau neviršijančios 390 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;
- 2) 390 000 eurų, tačiau neviršijančios 650 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;
- 3) 650 000 eurų, taikomas 2 procentų mokesčio tarifas.

Jeigu nekilnojamas turtas priklauso keliems bendraturčiams, pavyzdžiui, sutuoktiniams, neapmokestinamosios vertės taikomos kiekvienam bendraturčiui atskirai. Taikant esamą šios mokesčio lengvatos modelį, fizinių asmenų, turinčių deklaruoti mokėtiną mokestį už 2022 metų mokestinį laikotarpį, skaičius siekia 32,4 tūkst., o sumokėta mokesčio suma 2022 metais sudarė 13,8 mln. eurų.

Visas kitas fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamas turtas pagal NTMI 6 straipsnį apmokestinamas nuo 0,5 procento iki 3 procentų mokesčio tarifu, konkrečius tarifus pagal šiame straipsnyje esančius kriterijus nustato savivaldybių tarybos.

Pagal NTMI 14 straipsnį mokestis už komercinei veiklai naudojamą ir juridinių asmenų visą nekilnojamąjį turtą įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamas turtas, biudžetą, tačiau dalis nekilnojamojo turto mokesčio (mokestis už fiziniams asmenims priklausančią nekomercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą) įskaitoma į valstybės biudžetą.

Pagal NTMI 7 straipsnio 5 dalį savivaldybių tarybos turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti mokestį arba visai nuo jo atleisti, tačiau kartu šiame straipsnyje numatytos išimties – mokesčio lengvatos fiziniams (7 atskiros lengvatos) ir juridiniams asmenims (19 atskirų lengvatų), dėl kurių

taikymo ar netaikymo savivaldybės neturi įgaliojimų spręsti. Pagal NTMĮ nuostatas savivaldybių tarybos šiuo metu neturi teisės atidėti šio mokesčio sumokėjimo terminų.

NTMĮ 7 straipsnyje nustatytos mokesčio lengvatos taikomos ir tuo atveju, jei nekilnojamasis turtas yra apleistas ar neprižiūrimas.

NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje apibrėžta apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka, kad tai yra nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Papildomai NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Šio straipsnio 5 dalyje komercinis nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties statiniai (patalpos).

NTMĮ 4 straipsnyje nustatyta, kad mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka, t. y. jeigu toks turtas yra naudojamas, jis patenka į mokesčio objektą.

Pagal NTMĮ 12 straipsnį mokesčių apskaičiuoja ir deklaruoja pats mokesčio mokėtojas, įskaitant fizinius asmenis.

NTMĮ 9 straipsnyje nurodyti nekilnojamojo turto vertinimo metodai, pagal šio straipsnio 3 dalį nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 5 metus.

Pagal NTMĮ 7 straipsnio 2 dalies 3 punktą neapmokestinamas laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamasis turtas.

#### **4. Siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama**

NTMĮ projekte siūloma pakeisti nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos modelį, šiuo metu taikomą fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui, – atsisakyti bendro neapmokestinamojo dydžio turimų atitinkamos paskirties nekilnojamojo turto objektų mokesčių verčių sumai taikymo ir nustatyti lengvatinį apmokestinimą vienam nekilnojamojo turto objektui – pagrindiniam gyvenamajam būstui, kurį NTMĮ projekto 2 straipsnyje siūloma apibrėžti kaip vieną gyvenamosios paskirties statinį (patalpą), kuris yra fizinio asmens gyvenamoji vieta, deklaruota teisės aktų nustatyta tvarka kalendorinio mėnesio paskutinę dieną, ir jo priklausiniai – pagalbinio ūkio paskirties pastatai, inžineriniai ir kiti statiniai, kurie funkciškai susiję su pagrindiniu statiniu (patalpomis)<sup>5</sup>. Jeigu deklaruota gyvenamoji vieta kalendoriniais metais keistųsi, būtų atsižvelgiama į kalendorinio mėnesio paskutinę dieną deklaruotą gyvenamąją vietą. Jeigu pagrindinis gyvenamasis būstas turėtų priklausinių, jie būtų pridedami prie šio būsto mokesstinės vertės ir apmokestinami pagal pagrindiniam gyvenamajam būstui taikomas taisykles.

NTMĮ projekte siūloma, kad fizinio asmens pagrindinis gyvenamasis būstas (jo mokesstinė vertė) būtų apmokestinamas taikant progresinį apmokestinimą:

1) dalis, neviršijanti 1,5 savivaldybės, kurioje yra nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto verčių medianos, taikant 0 procento mokesčio tarifą, t. y. būtų neapmokestinama;

2) dalis, viršijanti 1,5, bet neviršijanti 2 savivaldybės, kurioje yra nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto verčių medianų, taikant 0,06 procento mokesčio tarifą;

<sup>5</sup> Priklausiniais būtų laikomi negyvenamieji pastatai, kurie statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, 7.17 papunktyje apibrėžti kaip pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai), kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

3) dalis, viršijanti 2 savivaldybės, kurioje yra nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto verčių medianas, taikant 0,1 procento mokesčio tarifą.

Tokiu būdu didesnį mokestį mokės tie gyventojai, kurių nekilnojamojo turto vertė yra didesnė, t. y. visais atvejais daugiau mokės didesnės vertės nekilnojamąjį turtą turintis gyventojas (didesniu mokesčiu daugiau prisidės prie savivaldybių biudžetų ir jų lėšomis finansuojamų viešųjų paslaugų ir infrastruktūros savivaldybėse gerinimo). Pasirinktas ir NTMĮ projekte siūlomas modelis paremtas principu, kad lengvatinis apmokestinimas taikomas pagrindiniam gyvenamajam būstui, kuriame fizinis asmuo deklaruoja savo gyvenamąją vietą, tačiau kartu įvertinama ir būsto vertė – per medianas progresyviai didinant mokesčio tarifą. O tais atvejais, kai gyventojai, be pagrindinio gyvenamojo būsto, papildomai turės kelis nekilnojamojo turto objektus, jie, kaip aptarta toliau, būtų apmokestinami taikant aukštesnius tarifus (nuo 0,1 iki 1 procento) priklausomai nuo savivaldybių tarybų sprendimų, kas sudarys prielaidas laipsniškai pereiti nuo esamos progresinės apmokestinimo sistemos, sumuojant nekilnojamojo turto objektų vertes, prie atskiro objekto apmokestinimo priklausomai nuo jo mokestinės vertės.

Jeigu šis nekilnojamasis turtas priklausytų keliems bendraturčiams, savivaldybės medianos vertė, apskaičiuojant mokestį kiekvienam iš bendraturčių, turėtų būti dalijama proporcingai to savininko turimam nekilnojamojo turto nuosavybės daliai, t. y. medianai, kuri vertinama nustatant nekilnojamojo turto mokesčio bazę, būtų taikoma objektams (ne mokesčių mokėtojams).

NTMĮ projekte siūloma apibrėžti savivaldybės nekilnojamojo turto verčių medianą kaip vidurinę gyvenamosios paskirties objekto tam tikroje savivaldybėje nekilnojamojo turto vertę, kuri nustatoma visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų baigtų statyti gyvenamosios (vieno buto) paskirties pastatų ir gyvenamosios paskirties patalpų vidutinės rinkos vertės toje savivaldybėje išrikiavus nuo mažiausios iki didžiausios. NTMĮ projekte siūloma nekilnojamojo turto vertintojui suteikti įgaliojimus nustatyti konkrečių savivaldybių nekilnojamojo turto verčių medianas, kurios būtų peržiūrimos kartu su masinio nekilnojamojo turto vertinimo rezultatais.

Kita, nei pagrindinis gyvenamasis būstas, fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų) ir inžinerinių statinių), kuriam šiuo metu taikomas progresinis apmokestinimas, siūloma apmokestinti nuo 0,1 iki 1 procento mokesčio tarifu, o tais atvejais, kai toks turtas būtų perduotas juridiniam asmeniui, siūloma apmokestinti nuo 0,5 iki 3 procentų mokesčio tarifu (siekiama, kad komerciniais tikslais naudojamas nekilnojamasis turtas būtų apmokestinamas pagal vienodus principus). Siekiant užtikrinti, kad fizinių asmenų žemės ūkio veikloje naudojamas nekilnojamasis turtas būtų apmokestinamas pagal vienodą mokesčio tarifo intervalą kaip ir kitas nei pagrindinis gyvenamasis būstas fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamas nekilnojamasis turtas, siūloma visam fizinių asmenų nekilnojamajam turtui, naudojamam pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti, taikyti lengvatinį mokesčio tarifą nuo 0,1 iki 1 procento.

Konkrečius tarifus pagal NTMĮ kriterijus būtų suteikta teisė nustatyti savivaldybių taryboms. Likusiam nekilnojamajam turtui, t. y. fizinių asmenų komercinės paskirties ir visam juridinių asmenų nekilnojamajam turtui išliktų galiojanti tvarka – būtų taikomos esamos mokesčio tarifų ribos nuo 0,5 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

NTMĮ projekte siūloma praplėsti kriterijų, kuriais remdamosi savivaldybių tarybos gali diferencijuoti mokesčio tarifus, sąrašą: prie kriterijų priskirti nekilnojamojo turto mokestinę vertę, siekiant savivaldybių taryboms suteikti galimybę nustatyti progresinius mokesčio tarifus, taip pat prie kriterijų priskirti pastatų energinio naudingumo įvertinimą, siekiant prisidėti prie nacionaliniu ir tarptautiniu mastu keliamų energetikos ir klimato kaitos valdymo politikos tikslų įgyvendinimo.

Siekiant didinti savivaldybių finansinį savarankiškumą, siūloma įstatymo lygmeniu reglamentuoti mokesčio lengvatas tik tais atvejais, kai jų taikymas yra pagrįstas tarptautine praktika, atitinkamais valstybės prioritetais ar teisės aktais nustatytais turto naudojimo ribojimais, ir perduoti teisę savivaldybėms spręsti dėl šių lengvatų tolesnio taikymo:

- švietimo įstaigų nekilnojamajam turtui, turtui, fizinio asmens naudojamam švietimo darbui;

- socialines paslaugas teikiančių įstaigų nekilnojamajam turtui, turtui, fizinio asmens naudojamam socialinei globai ir socialinei priežiūrai, nekilnojamajam turtui, naudojamam teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas;

- žemės ūkio veikloje naudojamam nekilnojamajam turtui, kartu paliekant lengvatą kooperatinėms bendrovėms – lengvata būtų orientuota į kooperacijos žemės ūkio sektoriuje skatinimą. Kooperacija užtikrina geresnes derybines galias ūkininkams, skatina ūkininkus diversifikuoti (plėsti) veiklą, dėl šios priežasties didėja konkurencija žemės ūkio žaliavų perdirbėjams ir produkcijos pardavėjams. Be to, tai atitiktų Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatas, kuriomis siekiama skatinti žemės ir maisto ūkio pridėtinės vertės ir konkurencingumo didinimo iniciatyvą dėl modernių bendradarbiavimo formų, įskaitant kooperaciją.

Siekiant įgyvendinti Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. kovo 10 d. nutarimu Nr. 155 „Dėl Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo plano patvirtinimo“, priemonę Nr. 2-6-11 (parengti ir priimti Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo ir Nekilnojamojo turto įstatymo pakeitimo įstatymų projektus, siekiant užtikrinti efektyvesnę nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugą), siūloma atleisti nuo nekilnojamojo turto mokesčio kultūrinei veiklai naudojamus kultūros paveldo objektų savininkus. Kultūros paveldo objektų valdytojai (fiziniai ir juridiniai asmenys) būtų skatinami su už nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugą atsakingomis institucijomis sudaryti apsaugos sutartis, kuriomis jie įsipareigotų laikytis nustatytų paveldosaugos reikalavimų, nuolat rūpintis kultūros paveldo objektų priežiūra ir laiku atlikti jų tvarkybos darbus.

Atsižvelgiant į Lietuvos įsipareigojimo prisidėti prie Europos Sąjungos žaliojo kurso, siekiant plėtoti žaliąją energetiką, skatinant investuoti į atsinaujinančių išteklių energetikos, kuri nesukuria aplinkos taršos, CO<sub>2</sub> išmetimo, plėtrą, taip pat siekiant suvienodinti apmokestinimą fiziniams ir juridiniams asmenims, siūloma elektros gamintojams, kurie elektrą gamina iš atsinaujinančių energijos išteklių, naudodami vėjo energiją, nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio 0,5 procento tarifą vėjo elektrinėms, išskyrus vėjo elektrines, esančias Lietuvos Respublikos teritorinėje jūroje. Atsižvelgiant į tai, kad vėjo elektrinių plėtra Lietuvos jūrinėje teritorijoje yra strateginis Lietuvos tikslas<sup>6</sup>, taip pat į tai, kad teritorinėje jūroje esančios vėjo elektrinės nėra priskiriamos konkrečios savivaldybės teritorijai, o pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio įskaitomos į savivaldybių biudžetus pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą, NTMI projekte siūloma netaikyti nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvos Respublikos teritorinėje jūroje esančioms vėjo elektrinėms.

Pažymėtina, kad savivaldybės, siekdamos užtikrinti saugią, tvarkingą aplinką gyventojams, susiduria su atvejais, kai apleistų statinių savininkai jų netvarko, o dar papildomai tokiam nekilnojamajam turtui taikomos NTMI 7 straipsnyje nustatytos mokesčio lengvatos, kurios neskatina tvarkyti tokių pastatų. Todėl NTMI projekte siūloma nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų netaikyti apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui.

NTMI 2 straipsnio 1 dalyje siūloma patikslinti apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoką, kad apleistas ir neprižiūrimas nekilnojamasis turtas yra toks turtas, kurio savininkas ar naudotojas nevykdo Statybos įstatyme nustatytų statinių naudotojų pareigų, susijusių su statinių priežiūra. Kartu NTMI projekte siūloma atsisakyti NTMI 2 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Ši nuostata vertintina kaip perteklinė, nes šiame straipsnyje apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka apibrėžta tiksliai, aiškiai, nepaliekant subjektyvių vertinimo kriterijų, pavyzdžiui, estetikos ar bendro vaizdo, ir maksimaliai išvengiant galimų interpretacijų. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka apima pastatų saugos, pavojaus žmonių gyvybei ir sveikatai kriterijus, prie minėto turto priskiriami

<sup>6</sup> Valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtintos Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI-2015 „Dėl Valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, 6.3 papunktis: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.425517>

akivaizdžiai neprižiūrimi ir pavojų keliantys statiniai. Bloga statinio būklė gali ir turi būti konstatuota statinių naudojimo priežiūros, kurią atlieka savivaldybės, metu, t. y. vadovaujantis ta pačia tvarka ir kriterijais, kuriais vadovaujantis ir dabar konstatuojama, kad statinio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai.

NTMĮ 4 straipsnyje siūloma išplėsti nekilnojamojo turto mokesčio objektą – apmokestinti faktiškai nebaigtą statybą, jei nuo leidimo statybai išdavimo praėjo 10 metų (terminas laikytinas pakankamu statybai užbaigti, o jeigu statyba užtruks dėl objektyvių priežasčių mokesčių mokėtojas galėtų kreiptis į savivaldybės tarybą su argumentuotu prašymu atleisti nuo mokesčio) ir 5 metus netikslinami duomenys Nekilnojamojo turto registre, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje, siekiant savivaldybėms suteikti papildomų svertų, mažinant ilgalaikes dešimtmečiais nepabaigiamas statybas.

Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto mokestis savo esme yra savivaldybių mokestis, siekiant išlaikyti sistemiškumą ir toliau didinti savivaldybių finansinį savarankiškumą, NTMĮ 14 straipsnyje siūloma nustatyti, kad visos pajamos iš šio mokesčio būtų įskaitomos į savivaldybių biudžetus pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą.

NTMĮ projekte siūloma nustatyti, kad mokestį už visą fizinių asmenų nekilnojamąjį turtą apskaičiuoja ir mokesčio mokėtojams deklaracijas pateikia mokesčių administratorius. Įgyvendinus tokį siūlymą, būtų supaprastinta mokesstinės prievolės įvykdymo procedūra, sumažėtų fiziniams asmenims tenkanti administracinė našta (nebebūtų prievolės apskaičiuoti mokesčio), kas taip pat prisidėtų prie savanoriško mokesčių mokėjimo skatinimo.

NTMĮ projekte siūloma nustatyti, kad mokesčių administratorius deklaracijas mokesčio mokėtojams fiziniams asmenims turėtų pateikti iki kito mokesčio laikotarpio kovo 1 dienos, mokestis turėtų būti sumokamas iki kovo 15 dienos. Įvertinant, kad keičiasi fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamo turto apmokestinimo modelis ir mokesčio sumokėjimo tvarka, pirmaisiais metais siūloma mokesčio sumokėjimui taikyti pereinamąjį laikotarpį, t. y. NTMĮ projekte siūloma mokesčio už 2025 metus sumokėjimo terminą nustatyti iki 2026 m. gegužės 1 d. Siekiant, kad mokesčių administratorius galėtų tinkamai suformuoti deklaracijas mokesčio mokėtojams fiziniams asmenims, NTMĮ projekte siūloma atsisakyti NTMĮ 12 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad mokestį už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą sumokėti gali vienas iš bendraturčių. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis mokesčių administratorius apskaičiuotų nekilnojamojo turto mokestį ir deklaracijas pateiktų nekilnojamojo turto bendraturčiams atskirai, taigi kiekvienas bendraturtis mokestį mokėtų tik už savo nekilnojamojo turto dalį pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis. Juridiniams asmenims mokesčio mokėjimo ir deklaravimo tvarka nesikeistų.

Siekiant stiprinti savivaldybių finansinį savarankiškumą, kartu įvertinant, kad siūlomas keisti nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos nekomerciniam nekilnojamajam turtui modelis turės įtakos mokesčių mokėtojų skaičiui, NTMĮ projekte taip pat siūloma įtvirtinti naują priemonę – nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio už fiziniams asmenims priklausančią nekilnojamąjį turtą mokėjimo termino atidėjimo institutą, orientuotą į socialiai remtinus asmenis. NTMĮ projekte siūloma suteikti savivaldybių taryboms teisę savo nustatyta tvarka ir apimtimi asmenų, turinčių teisę gauti piniginę socialinę paramą Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems asmenims įstatymo nustatyta tvarka, prašymu atidėti mokesčio mokėjimo terminus už fizinio asmens pagrindinį gyvenamąjį būstą, įskaitant atidėjimą iki šio turto nuosavybės teisės perleidimo. Jeigu į savivaldybes su prašymu atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą sumokėjimo terminą kreiptųsi senatvės pensijos amžiaus sukakę fiziniai asmenys, savivaldybių tarybos privalėtų atidėti mokesčio mokėjimo terminą. Kiti asmenys ir dėl kitų paskirčių nekilnojamojo turto mokesčio atidėjimo galėtų kreiptis į mokesčių administratorių remdamiesi bendromis Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo normomis.

Siekiant apsaugoti mažiausios vertės mokesčio objektus turinčius fizinius asmenis, siūloma nustatyti, kad nekilnojamojo turto mokestis nemokamas, kai už visą fizinio asmens nekilnojamąjį turtą mokėtinas mokestis neviršija 5 eurų. Toks mažareikšmiškumo kriterijaus vertinimas leidžia pasiekti ir

tai, kad mokesčio administravimo išlaidos neviršytų mokesstinės prievolės dydžio (analogiškos nuostatos taikomos ir mokant žemės mokestį).

Siekiant, kad apskaičiuojant mokestį nekilnojamojo turto mokesstinė vertė būtų kuo artimesnė vidutinei rinkos vertei, taip, iš vienos pusės, išvengiant didelių nekilnojamojo turto mokesstinės vertės pokyčių, atlikus masinį nekilnojamojo turto vertinimą, iš kitos pusės, vis tiek išlaikant mokesčio bazės stabilumą mokesčių mokėtojams, siūloma dažniau atlikti nekilnojamojo turto vertinimą mokesčiai vertei nustatyti – ne rečiau kaip kas 3 metus.

NTMĮ projekte siūloma patikslinti laisvųjų ekonominių zonų įmonėms taikomos mokesčio lengvatos formuluotę, nurodant, kad nekilnojamojo turto mokesčiu būtų neapmokestinamas laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamasis turtas, esantis tik laisvojoje ekonominėje zonoje, kas savo esme atitiktų šios lengvatos tikslą ir užtikrintų teisinį aiškumą, sprendžiant kylančius praktinio taikymo klausimus.

Siekiant, kad vertinamas nekilnojamasis turtas ir turto vertinimo metodai atitiktų Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ (toliau – Statybos techninis reglamentas), ir Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, nuostatas, siūloma atitinkamai pakeisti NTMĮ 9 straipsnio 2 dalį – patikslinti nekilnojamojo turto vertinimo metodų pavadinimus, šių metodų taikymą nekilnojamojo turto objektų grupėms. Kartu atsižvelgiant į negyvenamųjų pastatų paskirčių klasifikavimą pagal Statybos techninio reglamento 7 punktą, siūloma patikslinti NTMĮ 2 straipsnio 5 dalyje apibrėžtą komercinio nekilnojamojo turto sąvoką ir kitos paskirties negyvenamųjų pastatų klasifikavimą NTMĮ 6 straipsnyje. Pažymėtina, kad komercinio nekilnojamojo turto sąvoka NTMĮ apibrėžiama išimtinai 9 straipsnio taikymo tikslais, t. y. komercinio nekilnojamojo turto mokesčiai vertei nustatyti taikomas lyginamasis arba pajamų metodas, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, o energetikos pastatų (patalpų) vertei nustatyti taikomas (liktų galioti) išlaidų (kaštų) metodas, nes nepakanka rinkos duomenų (sandorių), kad šį turtą būtų galima įvertinti atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą.

Keičiant fiziniams asmenims priklausančio nekomercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto lengvatos modelį, svarbu, kad mokesčių administratorius laiku turėtų visą informaciją, reikalingą mokesčiui apskaičiuoti ir deklaracijai pateikti. Todėl siūloma papildyti NTMĮ 11 straipsnį, kad savivaldybių tarybų sprendimai dėl mokesčio tarifų nustatymo, mokesčio sumažinimo, atleidimo nuo mokesčio ar mokesčio sumokėjimo terminų atidėjimo ir duomenys, reikalingi mokesčio tarifams taikyti, turėtų būti pateikiami centriniam mokesčių administratoriui per mėnesį nuo šių sprendimų priėmimo dienos. Atsižvelgiant į pasikeitusius mokesčio deklaravimo terminus, siūloma, kad Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, Registrų centras mokesčių administratoriui pateiktų du kartus per metus – iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos.

Įvertinus praktinius aspektus, t. y. prašymų ar skundų registravimo, įvertinimo, persiuntimo laiką, ir siekiant šį laiką suvienodinti su Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatytu terminu, NTMĮ 10 straipsnio 2 dalyje siūloma nuo vienos iki trijų darbo dienų pratęsti terminą, per kurį Registrų centras turi informuoti mokesčių administratorių apie gautą mokesčio mokėtojo skundą ar prašymą ir priimtą sprendimą dėl skundo ar prašymo. Taip pat atsižvelgiant į tarptautinius vertinimo standartus ir kitus teisės aktus<sup>7</sup>, siūloma nurodyti nekilnojamojo turto individualaus vertinimo tikslą, t. y. nekilnojamojo turto individualus vertinimas turi būti atliktas apmokestinimo tikslu.

<sup>7</sup> 2012 m. balandžio 27 d. finansų ministro įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“

Atsižvelgiant į tai, kad NTMI 10–12 straipsniuose nurodytos mokesčių administratoriaus funkcijos atliekamos centralizuotai, NTMI projekte siūlomi techniniai pakeitimai – išbraukti žodį „vietos“, nurodant mokesčių administratorių.

##### **5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai, galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikia imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta**

Priėmus NTMI projektą, bus didinamas savivaldybių finansinis savarankiškumas: bus išplėtos savivaldybių teisės nustatyti mokesčio tarifus, bus atsisakyta dalies lengvatų reguliavimo įstatymu ir perduota teisė pačioms savivaldybėms spręsti dėl lengvatų taikymo (savivaldybės gali geriausiai įvertinti visas aplinkybes ir bendruomenių poreikius nustatydamos lengvatas). Visą nekilnojamojo turto mokestį įskaitant į savivaldybių biudžetus bus prisidedama prie galimybių savivaldai geriau finansuoti infrastruktūros plėtrą ir modernizavimą bei viešąsias gėrybes ir paslaugas, t. y. NTMI pakeitimai galėtų suteikti papildomų galimybių įgyvendinti savivaldybių prioritetus ir paskatinti norimas veiklos sritis savivaldybėje, skirti daugiau lėšų regionų infrastruktūrai gerinti, prisidėti prie regionų plėtros įgyvendinimo ir panašiai.

Nekomercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos modelio keitimas prisidėtų ir prie būsto rinkos reguliavimo – būsto kainų burbulų prevencijos, nes, kaip teigia Tarptautinio valiutos fondo tyrėjai, platesnės apimties nekilnojamojo turto mokestis daro reikšmingą poveikį būsto kainų kintamumui: didėjantys mokesčiai mažina, o mažėjantys mokesčiai didina būsto kainų svyravimus.

Lietuvos Respublikos teritorinėje jūroje esančių vėjo elektrinių neapmokestinimas ir 0,5 procento nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymas kitoms vėjo elektrinėms skatintų plėtoti žaliąją energetiką, investuoti į vėjo elektrinių plėtrą, prisidėtų prie Europos Sąjungos žaliojo kurso ir strateginių tikslų siekiant energetinės nepriklausomybės įgyvendinimo, taip pat skatintų nuosekliai plėtoti aplinką tausojančių išteklių panaudojimą.

Kultūros paveldo objektų, naudojamų kultūrinei veiklai, neapmokestinimas nekilnojamojo turto mokesčiu leistų užtikrinti efektyvesnę nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugą, skatintų jų valdytojus su už nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugą atsakingomis institucijomis sudaryti apsaugos sutartis, kuriomis jie įsipareigotų laikytis nustatytų paveldosaugos reikalavimų, nuolat rūpintis kultūros paveldo objektų priežiūra ir laiku atlikti jų tvarkybos darbus, taip pat skatintų kultūrinę veiklą vietovėse, kuriose yra kultūros paveldo objektų. Kultūros paveldo departamento duomenimis, nuo 2006 metų yra sudarytos 425 apsaugos sutartys su kultūros paveldo objektų valdytojais.

Dažnesnis masinis nekilnojamojo turto vertinimas (kas 3 metus) padėtų išvengti didelių nekilnojamojo turto mokestinės vertės pokyčių, nekilnojamojo turto mokestinė vertė būtų artimesnė mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei, kas užtikrintų teisingesnį mokesčio apskaičiavimą, bet kartu vis tiek leistų išlaikyti pakankamą mokesčio bazės stabilumą.

Priėmus NTMI projektą, fiziniams asmenims bus supaprastintas ir palengvintas mokestinių prievolių atlikimas, kas kartu sumažins administracinę naštą, mokant nekilnojamojo turto mokestį, tuo prisidedant ir prie savanoriško mokesčių mokėjimo skatinimo.

Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų netaikymas apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui papildomai skatins nekilnojamojo turto savininkus tvarkyti neprižiūrimus pastatus.

Aptarti nekomercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto lengvatos modelio pokyčiai lemtų šio mokesčio mokėtojų skaičiaus padidėjimą. 2020 metais nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojų buvo 12,6 tūkstančio. Atlikus nekilnojamojo turto visuotinį vertinimą, 2022 metais nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojų yra apie 32 tūkstančius. Registrų centro duomenimis, nekilnojamojo turto savininkų yra apie 1,4 milijono. Tačiau įvertinant NTMI projekte siūlomą nuostatą atleisti nuo 5 eurų neviršijančios šio mokesčio prievolės (siekis, kad mokesčio administravimo išlaidos neviršytų mokestinės prievolės dydžio), nuo 523 tūkst. iki 886 tūkst. fizinių asmenų (priklausomai nuo to, kokius NTMI projekte numatomus mokesčio tarifus kitam turtui nuspręstų taikyti savivaldybių tarybos) būtų

atleisti nuo šio mokesčio prievolės (iš paminėtų 1,4 mln. nekilnojamojo turto savininkų). O dėl siūlymo neapmokestinti pagrindinio gyvenamojo būsto, kurio vertė neviršija 1,5 savivaldybės, kurioje yra nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto verčių medianos, šio mokesčio už pagrindinį būstą nemokėtų apie 0,9 mln. gyventojų.

Savivaldybių biudžetų pajamos apmokestinant pagrindinį gyvenamąjį būstą siektų apie 7 mln. eurų per metus, jį mokėtų apie 0,4 mln. fizinių asmenų (nevertinant 5 eurų lengvatos ir galimų mokesčio atidėjimų), taigi vidutiniškai mokestis už pagrindinį gyvenamąjį būstą sudarytų apie 16,5 eurų per metus. Apmokestinant nekomercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą (įskaitant pagrindinį gyvenamąjį būstą ir įvertinus 5 eurų lengvatą), priklausomai nuo savivaldybių tarybų nustatomo tarifo kitam nei pagrindinis gyvenamajam būstui, iš viso pajamos iš mokesčio galėtų sudaryti nuo 17 mln. eurų (jei būtų taikomas minimalus 0,1 procento tarifas) iki 115 mln. eurų (jei būtų taikomas maksimalus 1 procento tarifas).

Dėl 5 eurų neviršijančios šio mokesčio prievolės sumos iš viso nuo nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo būtų atleisti (priklausomai nuo mokesčio tarifo, taikomo kitam turtui) nuo 164 tūkst. iki 299 tūkst. pensinio amžiaus fizinių asmenų. Pensinio amžiaus asmenys ir kiti socialiai remtini asmenys galės kreiptis į savivaldybes su prašymu atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą mokėjimo terminus, įskaitant atidėjimą iki šio turto nuosavybės teisės perleidimo.

<b>Sav. kodas</b>	<b>Savivaldybės pavadinimas</b>	<b>Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektų mediana, eurai*</b>	<b>Dalis nuo visų savivaldybių biudžetų pajamų**, jeigu kitam turtui būtų taikomas minimalus 0,1 proc. tarifas ***</b>	<b>Dalis nuo visų savivaldybių biudžetų pajamų**, jeigu kitam turtui būtų taikomas maksimalus 1 proc. tarifas ***</b>
1	Vilniaus m. sav.	60 600	0,9	6,0
11	Alytaus m. sav.	21 000	0,3	1,6
12	Birštono sav.	28 450	0,3	2,0
15	Druskininkų sav.	30 600	0,5	4,3
18	Marijampolės sav.	23 300	0,3	2,2
19	Kauno m. sav.	41 200	0,5	3,2
21	Klaipėdos m. sav.	47 600	0,6	3,8
23	Neringos sav.	112 000	1,1	10,2
25	Palangos m. sav.	44 950	1,8	15,4
27	Panevėžio m. sav.	29 400	0,3	2,4
29	Šiaulių m. sav.	36 400	0,3	2,8
30	Visagino sav.	9 970	0,1	1,1
32	Akmenės r. sav.	5 720	0,1	1,1
33	Alytaus r. sav.	6 190	0,5	3,4
34	Anykščių r. sav.	4 760	0,3	2,0
36	Biržų r. sav.	6 090	0,3	1,9
38	Varėnos r. sav.	5 090	0,3	1,8
39	Vilkaviškio r. sav.	10 700	0,2	1,5
41	Vilniaus r. sav.	37 600	1,1	5,9
42	Elektrėnų sav.	20 800	0,3	2,7
43	Zarasų r. sav.	4 170	0,2	1,6
45	Ignalinos r. sav.	3 670	0,3	2,0

<b>Sav. kodas</b>	<b>Savivaldybės pavadinimas</b>	<b>Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektų mediana, eurai*</b>	<b>Dalis nuo visų savivaldybių biudžetų pajamų**, jeigu kitam turtui būtų taikomas minimalus 0,1 proc. tarifas ***</b>	<b>Dalis nuo visų savivaldybių biudžetų pajamų**, jeigu kitam turtui būtų taikomas maksimalus 1 proc. tarifas ***</b>
46	Jonavos r. sav.	17 000	0,3	2,2
47	Joniškio r. sav.	7 770	0,3	1,9
48	Kalvarijos sav.	8 810	0,3	1,6
49	Kaišiadorių r. sav.	8 280	0,3	2,0
52	Kauno r. sav.	45 800	0,6	4,2
53	Kėdainių r. sav.	9 550	0,2	1,4
54	Kelmės r. sav.	5 690	0,4	2
55	Klaipėdos r. sav.	42 800	0,8	5,4
56	Kretingos r. sav.	24 700	0,5	2,8
57	Kupiškio r. sav.	4 850	0,2	1,6
58	Kazlų Rūdos sav.	10 400	0,2	1,4
59	Lazdijų r. sav.	6 410	0,3	2,4
61	Mažeikių r. sav.	15 000	0,2	1,5
62	Molėtų r. sav.	6 240	0,5	3,5
63	Pagėgių sav.	6 070	0,2	1,4
65	Pakruojo r. sav.	5 550	0,2	1,3
66	Panevėžio r. sav.	6 840	0,4	2,6
67	Pasvalio r. sav.	4 720	0,2	1,6
68	Plungės r. sav.	13 800	0,3	1,9
69	Prienų r. sav.	6 410	0,3	1,8
71	Radviliškio r. sav.	7 920	0,3	2
72	Raseinių r. sav.	12 600	0,4	2,8
73	Rokiškio r. sav.	5 285	0,2	1,6
74	Rietavo sav.	7 870	0,3	1,7
75	Skuodo r. sav.	7 350	0,3	1,9
77	Tauragės r. sav.	23 600	0,4	2,8
78	Telšių r. sav.	13 800	0,3	1,9
79	Trakų r. sav.	26 500	0,9	4,8
81	Ukmergės r. sav.	11 000	0,3	2,2
82	Utenos r. sav.	18 300	0,4	2,7
84	Šakių r. sav.	9 970	0,2	1,8
85	Šalčininkų r. sav.	6 470	0,3	1,9
86	Švenčionių r. sav.	7 310	0,2	2
87	Šilalės r. sav.	7 590	0,4	2,3
88	Šilutės r. sav.	11 900	0,3	2,2
89	Širvintų r. sav.	11 800	0,4	3,3
91	Šiaulių r. sav.	13 300	0,6	3,5
94	Jurbarko r. sav.	12 600	0,4	2,7

\* Indikatyvi mediana, apskaičiuota remiantis Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos disponuojamais Registrų centro duomenimis apie gyvenamosios paskirties objektų mokestines vertes, nustatytas 2021–2026 metų masiniu vertinimu.

\*\* Apskaičiuota remiantis 2023 metų savivaldybių biudžetų prognozuojamomis pajamomis pagal Lietuvos Respublikos 2023 metų valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų finansinių rodiklių patvirtinimo įstatymą.

\*\*\* Pajamos įvertintos atsižvelgiant į NTMI projektu siūlomą nuostatą, kad mokesčio nemoka fiziniai asmenys, kurių mokėtinas mokestis mokestiniu laikotarpiu už visą nekilnojamąjį turtą neviršija 5 eurų.

Fiziniam asmeniui (bendraturčiai nuo bendros sumos mokėtų proporcingai pagal valdomą turto dalį) už pagrindinį 50 kv. metrų gyvenamąjį būstą būtų apskaičiuota nekilnojamojo turto mokesčio (keli praktiniai pavyzdžiai):

Turto vieta	Statyba	Mokestinė vertė, eurai	Pagal dabartinę sistemą (kai savininkui priklauso 100 proc. turto), eurai per metus	Pagal siūlomą sistemą, eurai per metus
Vilnius, Senamiestis	nauja	177 000	135	51,66
Klaipėda, Senamiestis	nauja	110 000	0	23,16
Vilnius, Žvėrynas	nauja	119 000	0	16,86
Vilnius, Naujamiestis	nauja	105 000	0	8,46
Vilnius, Pilaitė	nauja	82 800	0	0,00
Vilnius, Naujamiestis	sena	82 600	0	0,00
Vilnius, Senamiestis	sena	70 000	0	0,00
Klaipėda, Senamiestis	sena	56 200	0	0,00
Vilnius, Žirmūnai	sena	59 700	0	0,00
Vilnius, Fabijoniškės	sena	55 800	0	0,00
Vilnius, Pilaitė	sena	52 600	0	0,00
Anykščių miesto centras	sena	19 100	0	9,10
Klaipėda, rajonas (Gedminai)	sena	45 200	0	0,00
Varėna, miesto centras	sena	16 300	0	5,61
Kalvarijos mieste	nauja	12 700	0	0,00
Kalvarijos mieste	sena	11 200	0	0,00
Varėnos r. sav., Merkinės sen. dalis	sena	2 720	0	0,00
Kalvarijos savivaldybės likusi dalis	sena	2 150	0	0,00
Anykščių savivaldybės likusi dalis	sena	1 560	0	0,00

Fiziniam asmeniui (bendraturčiai nuo bendros sumos mokėtų proporcingai pagal valdomą turto dalį) už pagrindinį 70 kv. metrų gyvenamąjį būstą būtų apskaičiuota nekilnojamojo turto mokesčio (keli praktiniai pavyzdžiai):

Turto vieta	Statyba	Mokestinė vertė (eurais)	Pagal dabartinę sistemą (kai savininkui priklauso 100 proc. turto), eurai per metus	Pagal siūlomą sistemą, eurai per metus
Vilnius, Senamiestis	nauja	211 000	305	83,74
Klaipėda, Senamiestis	sena	83 200	0	7,08
Vilnius, Pilaitė	nauja	81 400	0	0,00
Vilnius, Žvėrynas	sena	66 200	0	0,00
Vilnius, Senamiestis	sena	47 000	0	0,00
Vilnius, Žirmūnai	sena	41 900	0	0,00
Kalvarijos mieste	sena	22 100	0	5,33
Klaipėda, rajonas (Gedminai)	sena	35 900	0	0,00
Vilnius, Naujamiestis	sena	31 500	0	0,00
Vilnius, Fabijoniškės	sena	30 900	0	0,00
Vilnius, Pilaitė	sena	25 000	0	0,00
Anykščių miesto centras	sena	11 100	0	2,38*
Kalvarijos savivaldybės likusi dalis	sena	5 690	0	0,00
Varėna, miesto centras	sena	4 060	0	0,00
Anykščių savivaldybės likusi dalis	sena	3 790	0	0,00
Varėnos r. sav., Merkinės sen. dalis	sena	3 300	0	0,00

\* NTMI projektu siūloma nuo mokesčio atleisti fizinius asmenis, kurių mokestiniu laikotarpiu mokėtinas mokestis už visą nuosavybės teisę turimą ar įsigijamą nekilnojamąjį turtą neviršija 5 eurų.

## **6. Galima priimto įstatymo įtaka kriminogeninei situacijai, korupcijai**

Įtakos kriminogeninei situacijai, korupcijai nenumatoma.

## **7. Galima priimto įstatymo įtaka verslo sąlygoms ir plėtrai**

Priimto NTMI pakeitimo įtaka verslo sąlygoms priklausytų nuo savivaldybių tarybų sprendimų – jų pasirinkimo dėl tolesnio mokesčio lengvatų, kurios iš NTMI perkeliama į savivaldos lygmenį, taikymo.

2021 metais mokesčio lengvata švietimo tikslais naudojamam nekilnojamajam turtui pasinaudoti galėjo 149 asmenys (galimas poveikis biudžetams 0,09 mln. eurų), lengvata socialinių paslaugų tikslais naudojamam nekilnojamajam turtui – 458 asmenys (galimas poveikis biudžetams 0,7 mln. eurų), lengvata sveikatos priežiūros paslaugoms teikti naudojamam nekilnojamajam turtui – 2 162 asmenys (galimas poveikis biudžetams 1,6 mln. eurų), lengvata žemės ūkio veikloje naudojamam nekilnojamajam turtui – 4 296 asmenys (galimas poveikis biudžetams 1,8 mln. eurų).

## **8. Įstatymo projekto atitikties strateginio lygmens planavimo dokumentams**

NTMI projektas neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

**9. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti ir kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios**

Priėmus NTMĮ projektą, kitų įstatymų keisti nereikės.

**10. Įstatymo projekto atitiktis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimams ir Įstatymų projektų sąvokų ir jas įvardijančių terminų įvertinimas Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka**

NTMĮ projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos ir Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų. NTMĮ projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai suderinti Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

**11. Įstatymo projekto atitiktis Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir ES teisei**

NTMĮ projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas, ES teisei neprieštarauja.

**12. Įstatymui įgyvendinti reikalingi įgyvendinamieji teisės aktai, šių aktų rengėjai ir terminai**

Priėmus NTMĮ projektą, turės būti pakeisti šie teisės aktai:

1) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;

2) Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2007 m. gegužės 29 d. įsakymas Nr. VA-40 „Dėl Nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT711 formos ir jos užpildymo taisyklių patvirtinimo“;

3) Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos viršininko 2012 m. gegužės 10 d. įsakymas Nr. VA-47 „Dėl Gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT715 formos ir jos užpildymo taisyklių patvirtinimo“.

Nekilnojamojo turto vertintojas iki 2024 m. gruodžio 31 d. turės nustatyti konkrečių savivaldybių nekilnojamojo turto verčių medianas, naudojamas apskaičiuojant ir deklaruojant 2025 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokestį.

Savivaldybių tarybos iki 2024 m. gruodžio 1 d. turės nustatyti 2025 metų mokestiniam laikotarpiui konkrečius mokesčio tarifus, taikomus apmokestinant fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą.

**13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymams įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais)**

Įgyvendinus priimtą NTMĮ projektą, įskaitant siūlymą visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus, papildomos savivaldybių biudžetų pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio, įvertinus 5 eurų lengvatą, priklausomai nuo savivaldybių tarybų nustatomo mokesčio tarifo kitam nei pagrindinis gyvenamasis būstas fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui, galėtų sudaryti nuo 17 mln. eurų (jei kitam turtui taikomas minimalus 0,1 procento tarifas) iki 115 mln. eurų (jei kitam turtui taikomas 1 procento tarifas). Iš šių sumų apie 7 mln. eurų sudarytų nekilnojamojo turto mokestis už pagrindinį gyvenamąjį būstą. Kartu įvertintina, kad dėl NTMĮ projektu siūlomo vėlinti (iš einamųjų metų perkeliama į kitus metus) mokesčio už fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą sumokėjimo termino minėtas poveikis savivaldybių biudžetams bus nuo 2026 metų. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos duomenimis, siūlomų deklaravimo tvarkos pakeitimų įgyvendinimas kainuotų apie 0,5 mln. eurų.

**14. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai, rekomendacijos ir išvados**

Galimi reguliaciniai pokyčiai (alternatyvos) nustatant turto mokesčių lengvatas ir fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto apmokestinimą buvo pristatyti ir aptarti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2021 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1K-55 „Dėl tarpinstitucinės darbo grupės sudarymo“ sudarytos Mokesčių lengvatų ir kitų specialiųjų apmokestinimo sąlygų peržiūros tarpinstitucinės darbo grupės, vienijančios beveik 50 įvairių institucijų, verslo asociacijų ir visuomenės atstovų, 2021 m. rugsėjo 8 d. viešame posėdyje aptariant savivaldos finansinio savarankiškumo didinimo klausimą.

**15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia Įstatymo projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno *Eurovoc* terminus, temas bei sritis**

„Nekilnojamojo turto mokestis“, „lengvata“, „deklaracija“.

**16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai**

Paaiškinimai dėl visuomenės pastabų, į kurias neatsižvelgta, pateikiami šio aiškinamojo rašto priede.

---

**VISUOMENĖS (ASOCIJUOTŲ VERSLO STRUKTŪRŲ, NEVYRIAUSYBINIŲ ORGANIZACIJŲ) PASTABOS IR PASIŪLYMAI**

<b>Ištaigos, organizacijos pavadinimas, rašto data, numeris</b>	<b>Pastabos ir pasiūlymai</b>	<b>Pastabų ir pasiūlymų įvertinimas</b>
<p><b>Lietuvos savivaldybių asociacija</b> 2022-06-27 Nr. (17)-SD-422; 2023-04-11 Nr. (17)-SD-253</p>	<p><i>Dėl nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto mokesčio naujo modelio.</i></p> <p>Nedidelės vertės NT objektų, tokių kaip sodo nameliai, vasarnamiai, garažai ar sandėliai apmokestinimas yra socialiai jautrus klausimas ir daugelis savivaldybių greičiausiai kitam NT nustatytų minimalius ar artimus minimaliems tarifus. Todėl iš šio mokesčio savivaldybės gautų tik apie 25-30 mln. eurų. Be to, pajamos tarp savivaldybių pasiskirstytų labai netolygiai, daugelis regionų savivaldybių papildomai gautų tik apie keliasdešimt tūkst. eurų. Akivaizdu, kad šis projektas savivaldybėms nesuteikia reikšmingo pajamų šaltinio, todėl apmokestinimo modelį būtina koreguoti.</p> <p>Didžiausią dalį viso NT vertės sudaro pagrindinis būstas – apie 82 proc. Minėtame modelyje numatomi itin maži nuo 0,03 iki 0,1 proc. dydžio tarifai pagrindiniam būstui didžiąja dalimi lemia tokį mažą pajamų iš NT mokesčio potencialą.</p> <p>Mokesčio tarifo dydžiai turėtų būti nustatomi remiantis tarptautine NT apmokestinimo praktika. Nei vienoje kitoje šalyje gyvenamosios paskirties turtui nėra nustatyti tokie maži tarifai. Pavyzdžiui, Suomijoje nuolatinės gyvenamosios vietos būstui taikomas tarifas nuo 0,4 iki 1 proc., o tarifas kitam būstui – nuo 0,9 iki 2 proc. Latvijoje pats mažiausias tarifas gyvenamosios paskirties NT – 0,2 proc. Lietuvoje dabar taikomi 0,5-2 proc. dydžio progresiniai tarifai brangiam nekomerciniam NT. Projekte numatyta gerokai sumažinti brangaus būsto apmokestinimą, tuo pat metu apmokestinant visą, net ir mažos vertės turtą.</p> <p>Pagrindiniam būstui gali būti nustatyti mažesni tarifai nei kitam NT, tačiau keičiant mokesčio modelį netikslinga mažinti apmokestinimo progresyvumą. Kuo didesnė pagrindinio būsto vertė, tuo didesnę naudą savininkai gautų iš pagrindinio būsto lengvatinio apmokestinimo. Tai nebūtų socialiai teisinga,</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>NTMĮ projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas nekilnojamojo turto (toliau – NT) mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Tą patvirtina ir tarptautinės organizacijos: Europos Tarybos 2019 m. rekomendacijos plėsti mokesčių bazę pereinant prie šaltinių, kurių apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui, Tarptautinio valiutos fondo rekomendacijos plėsti NT mokesčio kaip vieno iš stabilias pajamas užtikrinančio, ekonomikos svyravimams atsparaus ir ekonomikos augimui draugiško mokesčio bazę, EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje siūlymas, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtos, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje rekomendacija visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus. NT apmokestinimas dažniausiai vertinamas kaip tvaraus ir įtraukaus ekonomikos augimo priemonė. Padidėjusios savivaldybių biudžetų pajamos prisidėtų prie regionų plėtos, viešosios</p>

	<p>todėl labai didelės vertės pagrindiniam būstui jau nereikėtų taikyti lengvatinio apmokestinimo. Brangiam pagrindiniam būstui vertėtų nustatyti gerokai aukštesnius tarifus, nei siūloma modelyje. Pavyzdžiui, būsto vertės daliai, viršijančiai 3 medianas, būtų galima nustatyti prabangiam NT šiuo metu taikomą minimalų 0,5 proc. tarifą. Tuo tarpu nedidelės vertės pagrindiniam būstui vertėtų taikyti nulinį tarifą – siūlytina išvis neapmokestinti pagrindinio būsto vertės iki vienos medianos. Tai nuimtų socialinę įtampą, nes didelė dalis gyventojų turi vieną mažos ar vidutinės vertės būstą.</p> <p>Dabar nėra palankus metas visuotinio apmokestinimo įvedimui, be to, gerokai padidinant mokėtojų skaičių, ženkliai didėtų mokesčio administravimo sąnaudos. VMI vertinimu, šio mokesčio administravimo kaštai vienam mokesčio mokėtojui gerokai viršys 2 eurus. Kadangi būtų labai neefektyvu rinkti mažas mokesčio sumas (po kelis ar keliolika eurų), todėl netikslinga pernelyg išplėsti mokėtojų ratą, o mokesčių vertėtų surinkti didesnėmis sumomis iš brangesnio turto savininkų.</p> <p>Tarifai pagrindiniam būstui galėtų būti tokie:  iki 1 medianos – 0 proc. (neapmokestinama)  nuo 1 iki 2 medianų – 0,1 proc.  nuo 2 iki 3 medianų – 0,3 proc.  virš 3 medianų – 0,5 proc.</p> <p>Pagrindinio būsto susiejimas su deklaruojama gyvenamąja vieta turi esminių trūkumų, gyventojai būtų suinteresuoti deklaruoti tokią gyvenamąją vietą, kad sumažintų NT mokesčio pajamas, tai galėtų pakenktų gyvenamosios vietos deklaravimo duomenų tikslumui. Tokio piktnaudžiavimo galimybės gerokai sumažėtų, jei pagrindinis būstas nebūtų siejamas deklaruojama gyvenamąja vieta. Siūlytume nustatyti, kad pagrindiniu būstu būtų laikomas savininko didžiausios mokesstinės vertės gyvenamosios paskirties NT objektas (ar jam priklausanti NT objekto dalis).</p> <p>Tačiau norint visiškai užkirsti kelią mokesčio optimizavimui perskirstant</p>	<p>infrastruktūros gerinimo finansavimo galimybių, viešųjų paslaugų, kuriomis naudojasi atitinkamų savivaldybių gyventojai, prieinamumo ir kokybės gerinimo.</p> <p>Pagal EBPO rekomendacijas – reikšmingai išplečiant NT mokesčio mokėtojų skaičių siūloma nustatyti mažus tarifus, o konkretus jų dydis – nacionalinės mokesčių politikos reguliavimo dalykas.</p> <p>Kalbant apie progresyvumo elementą, pažymėtina, kad ir pagal Projektą didesnę mokesčių mokėti gyventojai, kurių NT vertė yra didesnė, o pasirinktas ir Projekte pasiūlytas mokėlis paremtas principu, kad lengvatinis apmokestinimas taikomas pagrindiniam gyvenamajam būstui, kuriame fizinis asmuo deklaruoja savo gyvenamąją vietą, tačiau kartu įvertinama ir būsto vertė – per medianas progresyviai didinant mokesčio tarifą.</p> <p>Projekte atsižvelgta į pasiūlymą nustatyti vertę (1,5 savivaldybės NT vertės medianą), iki kurios pagrindinis gyvenamasis būstas būtų apmokestinamas 0 procentų tarifu.</p> <p><b>Įvertinta.</b>  Projekte pasirinkta nustatyti pagrindinį būstą pagal deklaravimo vietą, kurią pagal Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymą gyventojai turi pareigą deklaruoti. Projekto rengėjų nuomone, gyvenamosios vietos deklaravimas, kurį gyventojas pats pasirenka, pirmiausia sietinas su kitomis aplinkybėmis, visų pirma viešųjų paslaugų gavimu, o ne mokesčių optimizavimu.</p> <p><b>Įvertinta.</b>  Siūlymas keisti Gyventojų pajamų mokesčio</p>
--	---	---

<p>nuosavybę tarp šeimos narių ar kitų artimai susijusių asmenų, būtų tikslinga kartu su NTM įstatymo projektu pateikti ir Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo pakeitimo projektą, numatant apmokestinti turto perleidimą artimiems asmenims. Reikėtų nustatyti tokius mokesčius dovanotam turtui, kad turto perdalijimas kainuotų nemažiau nei NT mokesčio susimažinimas perskirstant NT.</p> <p>Svarstytina, ar tokia savivaldybių tarybų diskrecija nustatyti konkrečius tarifus labai plačiose 0,1–1 proc. ribose yra tikslinga. Labai tikėtina, kad savivaldybės nustatys nedidelį tarifą ir vėl susilauks centrinės valdžios pastabų, kad neišnaudoja savo mokestinio potencialo. Jei savivaldybė norėtų patvirtinti šiek tiek didesnę tarifą, gali susidurti su vietos bendruomenės nepasitenkinimu. Gautųsi savotiškos lenktynės tarp savivaldybių orientuojantis į apatinę tarifo ribą. Nustatyti didesnius tarifus nepagrindiniam būstui nesukeliant socialinės įtampos būtų tikslinga. Kelių būstų savininkas dažniausiai turi finansinių galimybių sumokėti didesnę mokesť (pvz, gali išnuomoti kitą būstą) arba turi kitą alternatyvą – gali parduoti perteklinį būstą. Be to, nepagrindinio būsto didesnis apmokestinimas padėtų atvėsinti kaistančią NT rinką. Lietuvoje yra įprasta investuoti į NT, o tokia elgsena sukuria dirbtinę paklausą ir kelia NT kainas. Tai mažina kitų žmonių galimybę įsigyti būstą. Dėl to ypač nukenčia jaunos šeimos, kurios turi didžiausią poreikį įsigyti būstą. Dažniausiai nėra būtinybės turėti daugiau nei vieną gyvenamąjį būstą, tai vertintina kaip tam tikra prabanga. Tikėtina, kad didesnis nepagrindinio būsto apmokestinimas atgrasytų gyventojus nuo perteklinio NT kaupimo. Todėl siūlome iš viso kito NT išskirti gyvenamosios paskirties NT objektus į atskirą grupę ir jiems numatyti didesnius progresinius tarifus. Taigi, nepagrindinis būstas galėtų būti apmokestinamas tokia pačia tvarka kaip ir pagrindinis būstas - savivaldybės nereguliuotų tarifų, o konkretūs progresiniai tarifai taikant medianas būtų <i>įtvirtinti įstatyme</i>, tiksliai nepagrindiniam būstui būtų nustatyti didesni tarifai nei pagrindiniam būstui. Siūlytume tokius tarifus kitam gyvenamosios paskirties NT (nepagrindiniam būstui):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iki 1 medianos – 0,5 proc.</li> <li>nuo 1 iki 2 medianų – 0,7 proc.</li> <li>nuo 2 iki 3 medianų – 1 proc.</li> <li>virš 3 medianų – 1,5 proc.</li> </ul>	<p>įstatymą savo esme nėra susijęs su NTM įstatymu.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Pažymėtina, kad teisė savivaldybių taryboms nustatyti mokesčio tarifus nėra naujas institutas, t.y. jau šiuo metu tiek Žemės mokesčio įstatyme, tiek Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, tiek valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifus yra nustatytas platus mokesčio tarifų intervalas, kuriuo vadovaudamosi savivaldybės nustato konkrečius tarifus, o kaip rodo praktika, dėl to esminių problemų nekyla. Tai yra nuoseklus žingsnis plečiant savivaldybių finansinį savarankiškumą.</p> <p>Pastebėtina, kad savivaldybės skiriasi regioniniu išsivystymu, dydžiu ir pobūdžiu (kurortai, miestai, priemiestinės, mažosios ir t.t., savivaldybės, NT plėtra ir paklausa), skiriasi gyventojų galimybės mokėti mokesť, o tai gali geriausiai įvertinti savivaldybių tarybos – arčiausiai mokesčių mokėtojų esančios ir atitinkamos savivaldybės prioritetus ir problemas geriausiai žinančios, bei galinčios įvertinti mokesčių poveikį mokesčių mokėtojams, į NT mokesčio administravimą įtrauktos už savivaldos teisės įgyvendinimą savivaldybės bendruomenės interesais atsakingos kolegialios institucijos, todėl jų sprendimais ir kompetencijomis dėl mokesčių tarifų nustatymo neturėtų būti abejojama.</p>
---	---

	<p>Likusieji negyvenamosios paskirties nekomerciniai NT objektai sudarytų trečią, pačią sudėtingiausią grupę. Šioje grupėje yra labai skirtingi ir įvairūs NT objektai. Mažos vertės objektai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, pirtys, malkinės, nedideli sodo nameliai ir kt.) neturėtų būti apmokestinami dideliais tarifais (NTM įstatymo projekte numatyta net iki 1 proc. dydžio tarifo viršutinė riba). Be to, mažaverčių NT objektų apmokestinimas yra socialiai jautrus klausimas, nes tokie objektai dažnai priklauso mažiau pasiturintiems asmenims ar regionų gyventojams.</p> <p>Tačiau šioje grupėje yra ir didelės vertės NT objektų, pavyzdžiui, poilsio paskirties statiniai gali būti ne tik kuklūs vasarnamiai, bet ir ištaigingi poilsio namai, prabangios vilos. Taip pat gali būti dideli sodo namai, tinkami nuolatiniam gyvenimui, tiktai neišforminti kaip gyvenamosios paskirties būstai. Tokiems didelės vertės NT objektams būtų galima nustatyti didesnius mokesčio tarifus.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, šios trečios grupės NT objektų apmokestinimui būtinas didelis progresyvumas (įstatyme turi būti įtvirtinti konkretūs progresiniai tarifai). Verčių režiams apibrėžti taip pat gali būti naudojamos verčių medianos, kaip ir kitų 2 grupių atveju. Nors mediana skaičiuojama pagal gyvenamosios paskirties objektų vertes, tačiau manytume, kad ji galėtų būti pritaikoma ir negyvenamosios paskirties turto verčių intervalų nustatymui, nes bendrai atspindi konkrečios savivaldybės NT vertės tendencijas.</p> <p>Siūlytume tokius tarifus kitam negyvenamosios paskirties NT:</p> <p>iki 0,5 (pusės) medianos – 0 proc. (neapmokestinama)</p> <p>nuo 0,5 iki 1 medianos – 0,1 proc.</p> <p>nuo 1 iki 2 medianų – 0,3 proc.</p> <p>virš 2 medianų – 0,5 proc.</p> <p>Apibendrinant šiuos siūlymus dėl tarifų nustatymo, pažymime, kad atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus teikiame pirmenybę vienodų visoms savivaldybėms progresinių tarifų <i>įtvirtinimui įstatyme</i>. Siūlymai dėl konkrečių tarifų dydžių yra preliminarūs. Koreguojant pateiktą derinti apmokestinimo modelį, reikėtų atlikti naujus skaičiavimus. Turint atnaujintus modeliavimo rezultatus, bus galima galutinai apsispręsti dėl tarifų dydžių.</p> <p>Tačiau nėra visiškai atmestinas ir kitoks variantas – suteikti savivaldybėms teisę nustatinėti tarifus įstatymu apibrėžtose ribose. Toks lankstesnis variantas turėtų savų privalumų, bet kartu ir nemažų trūkumų, todėl tarifų reguliavimo galimybė savivaldybėms galėtų būti nustatyta, bet</p>	
--	--	--

<p>tiktai labai siaurose ribose.</p> <p>Žemiau pateikti preliminarūs siūlymai dėl galimų tarifų dydžių intervalų.</p> <p>Tarifai pagrindiniam būstui (savivaldybių reguliuojami):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iki 1 medianos – 0 proc. (neapmokestinama)</li> <li>nuo 1 iki 2 medianų – nuo 0,1 iki 0,2 proc.</li> <li>nuo 2 iki 3 medianų – nuo 0,3 iki 0,4 proc.</li> <li>virš 3 medianų – nuo 0,5 iki 1 proc.</li> </ul> <p>Tarifai kitam nepagrindiniam būstui (savivaldybių reguliuojami):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iki 1 medianos – nuo 0,5 iki 0,6 proc.</li> <li>nuo 1 iki 2 medianų – nuo 0,7 iki 0,9 proc.</li> <li>nuo 2 iki 3 medianų – nuo 1 iki 1,4 proc.</li> <li>virš 3 medianų – nuo 1,5 iki 2 proc.</li> </ul> <p>Tarifai kitam negyvenamosios paskirties NT:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iki 0,5 (pusės) medianos – 0 proc. (neapmokestinama)</li> <li>nuo 0,5 iki 1 medianos – nuo 0,1 iki 0,2 proc.</li> <li>nuo 1 iki 2 medianų – nuo 0,3 iki 0,4 proc.</li> <li>virš 2 medianų – nuo 0,5 iki 1 proc.</li> </ul> <p>Gerokai didesnius tarifus būtų galima numatyti tam tikrais specialiais įstatyme apibrėžtais atvejais.</p> <p>Būtų tikslinga savivaldybėms suteikti galimybę daugiau apmokestinti tuščius (neapgyvendintus) būstus, pavyzdžiui, numatant iki 3 proc. dydžio tarifą (nepriklausomai nuo objekto vertės) už gyvenamąjį objektą be jokio jame deklaruoto asmens. Tai paskatintų gyventojus išnuomoti negyvenamą būstą (didėtų pasiūla nuomos rinkoje, mažėtų nuomos kainos), o jeigu būstas nuomojamas nelegaliai, tai būtų svari paskata legalizuotis ir deklaruoti nuomos pajamas, kitaip gerokai didesnė šių pajamų dalis bus paimta per NT mokestį.</p> <p>Taip pat reikėtų savivaldybėms suteikti veiksmingą įrankį spręsti apleistų, neprižiūrimų, ilgai statomų objektų problemą. Dabartiniai maksimalūs tarifai apleistam turtui (pagal galiojantį įstatymą komerciniam NT - iki 3 proc., o nekomerciniam NT pagal pateiktą modelį - iki 1 proc.) yra nepakankami, nes apleistų objektų vertė neretai yra maža ir mokestis gali neturėti reikiamo poveikio.</p> <p>Būtų tikslinga numatyti specialų padidintą tarifą apleistam turtui ar</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Jau dabar vienas iš NT mokesčio tarifų diferencijavimo kriterijų yra turto „naudojimas“ (jis numatytas ir Projekte), kas sudarytų galimybes savivaldybėms nustatyti atskirą tarifą priklausomai nuo to kaip NT yra naudojamas.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Mokesčiai neturėtų atlikti baudžiamosios funkcijos, įvardintos problemos turėtų būti sprendžiamos ne mokesčių teisės aktų pakeitimais, o efektyviau išnaudojant galiojančias tikslines poveikio priemones, pavyzdžiui, taikant Administracinių nusižengimų kodekse numatytas sankcijas.</p>
--	--

	<p>užsitęsusiai nebaigta statybai, pvz, iki 9 proc., arba išvis nenustatyti viršutinės tarifo ribos, o leisti savivaldybėms savarankiškai nustatyti tarifą, kad savivaldybės turėtų efektyvų įrankį mažinti užsitęsios nebaigtos statybos ar apleistų statinių vizualinę taršą.</p> <p>Kitas problemos sprendimo variantas - padidinti mokestinę apleisto objekto vertę. Pavyzdžiui, Latvijoje įstatymas numato galimybę apmokestinti ne pagal apleisto pastato vertę, bet pagal žemės, ant kurios pastatytas pastatas, vertę.</p> <p>Žymiai padidinus NT mokesčio mokėtojų skaičių ir siekiant spręsti kai kurių socialiai jautrių gyventojų grupių klausimą, būtų tikslinga įvesti mokesčio kredito mechanizmą. Siūlome, kad mokesčio mokėtojui VMI apskaičiuota NT mokesčio suma būtų sumažinama įstatyme nustatytu mokesčio kredito dydžiu, pvz, 50 eurų. Mokesčio kreditas galėtų būti taikomas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Socialiai remtiniams asmenims (gaunantiems piniginę ar materialinę paramą). Netikslinga apmokestinti tokių asmenų NT, nes tai atitinkamai padidintų lėšų poreikį paramai. Visgi, mokesčio kredito suma turi būti ribota, nes kitaip didesnę turtą turintis gautų ir didesnę lengvatą, o tai nebūtų socialiai teisinga. Jei priskaičiuoto mokesčio suma būtų didesnė už mokesčio kredito sumą, likusiai sumai galėtų būti taikomas mokesčio atidėjimo mechanizmas.</li> <li>2) (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis (nuostata iš dabar galiojančio NTM įstatymo).</li> <li>3) Jaunoms šeimoms, įsigijusioms pirmąjį būstą.</li> </ol> <p>Manytume, kad nebūtų tikslinga į atskirą grupę išskirti senjorus ir jiems visiems automatiškai teikti mokesčio kreditą. Senjoras gali būti dirbantis ar gaunantis dideles pajamas iš turto, dividendų ir pan. Jei senjoro pensija yra maža ir jis neturi kitų pajamų, toks senjoras patektų į socialiai remtinų asmenų grupę, kuriai teikiamas mokesčio kreditas.</p> <p>Mokesčio kredito mechanizmo taikymas neturėtų iš esmės didinti administracinės naštos savivaldybėms. Savivaldybės tik pateiktų jau turimą socialiai remtinų asmenų sąrašą VMI ir joms nereikėtų papildomai nagrinėti asmenų prašymų ar atskirų atvejų.</p> <p>NTM įstatymo projekte numatyta mokesčio mokėjimo termino atidėjimo</p>	<p>Kartu įvertintina, kad NTMĮ projektu, išnaudojant reguliacinę mokesčio funkciją, siūloma spręsti ir šiuos klausimus, t. y. siūloma netaikyti NT mokesčio lengvatų apleistam ar neprižiūrimam NT, į NT mokesčio objektą įtraukti faktiškai nebaigtą statybą, jei nuo leidimo statybai išdavimo praėjo 10 metų arba 5 metus netikslinami duomenys Nekilnojamojo turto registre;</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Siekiant spręsti socialiai jautrių asmenų grupių apmokestinimo klausimą NTMĮ projektu siūloma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nustatyti 5 eurų sumą iki kurios nereikia mokėti NT mokesčio;</li> <li>2) nustatyti vertę – 1,5 savivaldybės NT vertės medianą, iki kurios pagrindinis gyvenamasis būstas būtų apmokestinamas 0 procentų tarifu;</li> <li>3) numatyta, kad mokestis už pagrindinį gyvenamąjį būstą socialiai remtiniams asmenims gali būti atidedamas iki tokio turto perleidimo;</li> <li>4) savivaldybės pačios gali spręsti šiuos klausimus realizuodamos įstatymu suteikiamas plačias teises dėl tarifų nustatymo ir lengvatų taikymo</li> </ol> <p>Visos šios priemonės, NTMĮ projekto rengėjų nuomone, spręstų klausimus dėl socialinės rizikos asmenų grupių.</p>
--	--	--

<p>galimybė. Tokia galimybė yra reikalinga, nes kai kuriais atvejais netgi didelės vertės NT savininkas gali neturėti pakankamai pajamų mokesčiui sumokėti. Tačiau nereikėtų atidėjimo apriboti 10 metų laikotarpiu, nes jeigu asmuo iš tiesų nemokus, tai po 10 metų susikaupusią mokesčio skolą jam bus dar sunkiau sumokėti. Reikėtų suteikti galimybę atidėti mokesčio mokėjimą iki šio turto perleidimo (pardavimo), o turinčiam mokesčio skolą asmeniui mirus, sumokėti atidėtą mokestį turėtų turto paveldėtojas.</p> <p>Be to, projekte nenumatyta prievolė paveldėtojiui sumokėti mokesčio skolą nedelsiant. Taip pat turėtų būti nustatyta, kad pardavus turtą, mokesčio skola būtų sumokėta nelaukiant mokėjimo termino atidėjimo pabaigos, nes asmuo jau turi lėšų sumokėti mokestį.</p> <p>Nepritariame nuostatai, kad savivaldybių tarybos turėtų spręsti dėl mokesčio atidėjimo. Savivaldybėms tai būtų didelė administracinė našta bei išlaidos, jeigu reikėtų atskirai nagrinėti kiekvieną prašymą. Nereikėtų suteikti teisės visiems mokesčio mokėtojams kreiptis dėl mokesčio atidėjimo. Būtina įstatyme apibrėžti kriterijus, kokiais atvejais būtų atidedamas mokesčio mokėjimas. Mokesčio atidėjimo galimybės sudarymo tikslas – spręsti brangų turtą, bet mažas pajamas turinčių asmenų problemą, nes jie gali būti nepajėgūs sumokėti didelės mokesčio sumos. Tokie atvejai turėtų būti reti. Jei priskaičiuota mokesčio suma yra maža (keliolika ar keliasdešimt eurų), asmuo tikrai išgalėtų susimokėti mokestį, bet gali siekti atidėjimo vien tik tam, kad nereikėtų vargintis kasmet mokėti mokestį. Siūlytina nustatyti minimalią priskaičiuoto mokesčio sumą (pvz, 100 eurų), suteikiančią teisę į mokesčio atidėjimą. Atidėjimas galėtų būti suteikiamas tikrai socialiai remtiniams asmenims, turintiems tik vieną gyvenamąjį būstą. Aiškiai apibrėžus visas mokesčio atidėjimo sąlygas, sprendimas dėl atidėjimo faktiškai būtų automatiškas ir asmuo galėtų tiesiogiai kreiptis su prašymu į VMI, taip išvengiant bereikalingos administracinės naštos savivaldybei (prašymų nagrinėjimo, savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo, informacijos pateikimo VMI ir pan.).</p> <p>Projekto nuostatose dėl mokesčio atidėjimo yra dar viena spraga. Mokesčio atidėjimo galimybe gali būti piktnaudžiaujama, nes didelės infliacijos sąlygomis asmeniui gali būti naudingiau atidėti mokesčio mokėjimą ir vėliau sumokėti mokestį jau nuvertėjusiais pinigais. Tokiam piktnaudžiavimui būtų</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Mokestis įskaitomas į savivaldybių biudžetus, todėl NTMI projekte, kaip ir lengvatų taikymo atveju, dėl mokesčio atidėjimo numatyta teisė spręsti savivaldybėms, kurios gali geriausia įvertinti mokesčio mokėtojo situaciją. Kartu siūloma nustatyti vieną bendrą atidėjimo normą įstatyme, suteikiant savivaldai teisę atidėti mokesčio mokėjimą už pagrindinį būstą, įskaitant teisę atidėti iki NT perleidimo, papildomai nustatant kriterijus, pavyzdžiui, socialiai remtini gyventojai, kurie galėtų pretenduoti į mokesčio atidėjimą. Jeigu į savivaldybes su prašymu atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą mokėjimo terminą kreiptųsi senatvės pensijos amžiaus sukakę fiziniai asmenys, savivaldybių tarybos privalėtų atidėti mokesčio mokėjimo terminą. Kiti asmenys ir dėl kitų paskirčių NT mokesčio atidėjimo galėtų kreiptis į Valstybinę mokesčių inspekciją prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – VMI) remiantis bendromis Mokesčių administravimo įstatymo normomis.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Mokesčio atidėjimas socialiai remtiniams gyventojams yra lengvata, todėl šios mokesčio skolos būtų netikslinga indeksuoti.</p>
---	--

	<p>užkirstas kelias, jeigu sukauptos mokesčio skolos dydis būtų kasmet indeksuojamas.</p> <p>Siūlome <b>į mokesčio objektą įtraukti ir apleistą ar neprižiūrimą nebaigtą statybą, nepriklausomai nuo statybos trukmės.</b> Nebaigta statyba gali būti neprižiūrima ir apleista net ir nepraėjus 10 metų nuo statybos leidimo išdavimo. Savivaldybėms reikėtų sudaryti galimybę taikyti didesnį NT mokestį ir apleistos ar neprižiūrimos nebaigtos statybos atveju, o ne tik užsitęsiosios statybos atveju. Taip pat vertėtų skatinti gyventojus laiku įregistruoti nebaigtą statybą, todėl reikėtų apmokestinti dar neįregistruotus nebaigtos statybos objektus. Jeigu NTM įstatymo projekte jau numatoma apmokestinti nebaigtą statybą, kai NT registre 5 metus nebuvo tikslinami duomenys, tai tuo labiau būtų logiška ją apmokestinti neįregistravimo atveju (jei buvo privalu registruoti), nes duomenų tikslinimas gali vykti tik įregistravus objektą. Būtina reikalauti tvarkos nuo pat pradžių, kitaip bus toleruojama betvarkė ir mokesčių vengimas.</p> <p>Todėl siūlome nuostatą dėl mokesčio objekto NTM įstatymo projekte išdėstyti taip:</p> <p>„Mokesčio objektas yra nekilnojamas turtas (įskaitant nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka), esantis Lietuvos Respublikos teritorijoje, kontinentiniame šelfe ir išskirtinėje ekonominėje zonoje Baltijos jūroje, išskyrus:</p> <p>1) nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Statybos įstatymo nustatyta tvarka ir kuris faktiškai nenaudojamas, <b>nėra apleistas ar neprižiūrimas ir jeigu:</b></p> <p>a) <del>jeigu</del> nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo praėjo ne daugiau kaip 10 metų; <del>arba</del></p> <p><b>b) nebaigtas statyti statinys per 3 metus nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo buvo įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.</b></p> <p>c) <del>b) jeigu</del> statybos metu pasikeitę statinio kadastro duomenys Nekilnojamojo turto registre buvo patikslinti per 5 metus nuo nebaigto statyti statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos;“</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Mokesčiai neturėtų atlikti baudžiamosios funkcijos, įvardintos problemos turėtų būti sprendžiamos ne mokesčių teisės aktų pakeitimais, o efektyviau išnaudojant galiojančias tikslines poveikio priemones, pavyzdžiui, taikant Administracinių nusižengimų kodekse numatytas sankcijas.</p> <p>NTM įstatymo projekte siūlomos priemonės dėl apleistos nebaigtos statybos apmokestinimo yra pakankamos: siūloma netaikyti NT mokesčio lengvatų apleistam ar neprižiūrimam NT, savivaldybės gali taikyti maksimalų mokesčio tarifą.</p> <p>NTM įstatymo projekto rengėjų nuomone 10 metų terminas yra pakankamas statybai užbaigti, todėl siūloma apmokestinti nebaigtą statybą, jei nuo statybos leidimo išdavimo praėjo 10 metų. Jei statyba nėra registruota Nekilnojamojo turto registre, mokesčių administratorius neturės informacijos apie tokį NT objektą.</p>
<p><b>Lietuvos pramoninkų konfederacija</b></p>	<p>1. Verslo atstovams nerimą kelia tai, kad analogiškas nekilnojamas turtas skirtingose savivaldybėse galimai bus įkainotas skirtingai. Tokios aplinkybės</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Pažymėtina, kad NT mokestinė vertė yra NT vidutinė rinkos vertė, kuri atspindi realią situaciją</p>

<p>2022-06-10 Nr. S.16 6; 2023-04-11 Nr. S.90</p>	<p>mažina konkurenciją tarp analogiško verslo ūkio subjektų. Mokesčiai gali reikšmingai skirtis, nes tai priklausys nuo subjektyvaus kiekvienos savivaldybės vertinimo.</p> <p>2. Pastebime, kad NTM įstatymo projektu į nekilnojamojo turto mokesčio objektą siekiama iš dalies įtraukti faktiškai nebaigtą statybą. Svarbu pabrėžti, kad jei statyba yra nebaigta, verslas nesinaudoja nebaigtu statyti nekilnojamu turtu. Taigi, tokia situacija reiškia, kad jis turi mokėti mokestį, nors realiai toks objektas neprisideda prie verslo pajamų didinimo. Manome, kad sprendimas nėra teisingas, papildomai apmokestinti objektus, kurie įmonei tuo laikotarpiu nekuria jokios pridėtinės vertės.</p> <p>3. Manome, kad turto vertinimas kas 3 metus (ir galimai dažniau) yra perteklinė nuostata šiame įstatymo projekte. Didėjant infliacijai, brangstant žaliavoms ir tuo pat metu neatsižvelgiant į turto nusidėvėjimą, nekilnojamojo turto vertė bus sistemingai didinama. Esant tokiai neprognuojamai ekonominei situacijai, verslas negalės prognozuoti mokesčių naštos. Taip pat abejotina, kad mokesčių didėjimas bus pagrįstas ir teisingas.</p> <p>4. Taip pat pastebime, kad Įstatymo projekto 7 straipsnio 2 dalies 9 punktu siūloma išbraukti juridinius asmenis iš mokesčių lengvatos, kurių metinės pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų. Šiuo atveju nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas prarastų tie juridiniai asmenys, kurie nekilnojamą turtą naudojo pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti. Tai pagrįste buvo žemės ūkio bendrovės ir tie juridiniai asmenys, kurie užsiima pirmine produkcijos gamyba ir/ar priminiu produkcijos perdirbimu. Esamoje maisto krizės situacijoje būtų neprotinga didinti mokesčius tiems verslo subjektams, kurie yra tiesiogiai susiję su maisto produktų gamyba, kadangi papildomi mokesčiai tik dar labiau išaugins maisto produktų kainas. Atsižvelgiant į tai, siūlome palikti šiuo metu galiojančias lengvatas juridiniams asmenims, kurių metinės pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų.</p>	<p>NT rinkoje. O mokesčio tarifus verslui <i>jau dabar</i> nustato kiekviena savivaldybė atskirai.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Pažymėtina, kad į mokesčio objektą siūloma įtraukti ne visą nebaigtą statybą, o tik nustatytus kriterijus atitinkančią, t. y. jei nuo leidimo statybai išdavimo praėjo 10 metų arba 5 metus netikslinami duomenys NT registre. Tai prisidėtų prie ilgai be pagrįstų priežasčių besitęsiančių statybų baigimo, taip pat tai leistų apmokestinti pastatytą NT, kai neregistruojamas statybos baigtumas, siekiant išvengti NT mokesčio.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Dažnesnis NT masinis vertinimas siūlomas EBPO teikiamose rekomendacijose dėl NT mokesčio. Dažnesnis NT masinis vertinimas (kas 3 metus) padėtų išvengti didelių NT mokestinės vertės ir atitinkamai mokesčio pokyčių, NT mokestinė vertė būtų artimesnė mokestinio laikotarpio NT vidutinei rinkos vertei, kas užtikrintų teisingesnį mokesčio apskaičiavimą, bet kartu vis tiek leistų išlaikyti pakankamą mokesčio bazės stabilumą.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas NT mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Pažymėtina, kad Projektu tiesiog perduodama teisė spręsti savivaldybėms dėl tam tikrų lengvatų, įskaitant žemės ūkio sektorių, tolesnio taikymo. Tai reiškia, kad šią lengvatą žemės ūkio sektoriui ir toliau galės suteikti savivaldybių tarybos – arčiausiai mokesčių mokėtojų esančios ir atitinkamos savivaldybės prioritetus ir problemas geriausiai žinančios, bei galinčios įvertinti</p>
---	--	--

	<p>Apibendrinant manome, kad tai yra svarbus įstatymo projektas ir jam būtų reikalinga ir naudinga surengti diskusijas su socialiniais partneriais, kurių pagrindu įstatymo projektas galėtų būti tobulinamas. Pastebime, kad LPF, dalyvaudama Finansų ministerijos mokesčių peržiūros darbo grupėje, iš esmės pritarė Finansų ministerijos siūlymui apmokestinti visą nekomercinį nekilnojamąjį turtą, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, priklausomai nuo jo vertės. Visgi, į mokesčių pertvarką LPK visą laiką siekė žvelgti kompleksiskai, tačiau šiuo metu yra pristatomas tik vienas minėtoje darbo grupėje aptartas mokestinis pakeitimas, vengiant diskutuoti apie kitus nagrinėtus pasiūlymus. Esame įsitikinę, kad, prieš imantis mokestinių pakeitimų, reikėtų sutarti, kaip turėtų atrodyti visa mokesčių sistema po jos pertvarkos ir nevykdyti fragmentiškų pakeitimų.</p> <p>Pritariame, kada toks mokestis yra reikalingas ir racionalus. Siekiant subalansuotos mokesčių sistemos, numačius verslo aplinkos gerinimo sprendimus, tokius kaip momentinio ilgalaikio turto nusidėvėjimo metodo taikymas, pritartume ir visuotiniam, aiškiam, bet nedideliu NT mokesčiui, kuris kaip vartojimo/turto mokestis yra žymiai mažiau žalingas nei kuriančių vertę perteklinis apmokestinimas. Manome, kad NT mokestį turėtų mokėti visi infrastruktūros naudotojai, t.y. privatūs, verslo subjektai ir valstybės/savivaldybių įmonės už savo naudojamą turtą.</p>	<p>mokesčių poveikį mokesčių mokėtojams, į NT mokesčio administravimą įtrauktos už savivaldos teisės įgyvendinimą savivaldybės bendruomenės interesais atsakingos institucijos, kurios sprendimus priima kolegialiai.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Pažymėtina, kad sisteminė mokesčių sistemos peržiūra su tikslu, kad mokesčių sistema būtų prognozuojama ir suderinta su viešųjų išlaidų poreikiu, o pokyčiai prisidėtų prie socialiai teisingesnio apmokestinimo, prioritetą teikiant mažiau ekonomikos augimui žalingiems (taršos, turto) mokesčiams, buvo atlikta praėjusiais metais diskusijų plačioje darbo grupėje metu. Peržiūra atlikta 6 pagrindinėmis kryptimis: žaliojo kurso, pajamų nelygybės mažinimo, specialiųjų apmokestinimo sąlygų ir lengvatų peržiūros, investavimo ir ilgalaikio taupymo instrumento modelio peržiūros, pelno reinvestavimo skatinimo bei savivaldos finansinio savarankiškumo skatinimo.</p> <p>Nagrinėjamu atveju, NTMI projektas parengtas savivaldos finansinio savarankiškumo skatinimo kryptimi, siekiant plėsti mokesčių bazę pereinant prie šaltinių, kurių apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui, kas atitinka tarptautinių organizacijų rekomendacijas.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Dėl NT mokesčio visuotinumą pažymėtina, kad NTMI projektu siūlomi nekomercinei veiklai naudojamo NT mokesčio lengvatos modelio pokyčiai, t. y. perėjimas nuo visumine NT verte paremto apmokestinimo (gerovės mokesčio) prie klasikinio NT apmokestinimo modelio, kai apmokestinami atskiri nekilnojamojo turto objektai, lemtų šio mokesčio mokėtojų skaičiaus</p>
--	---	--

	<p>Taip pat manome, kad mokestis turi būti vieningas: reikalinga svarstyti galimybę apjungti NT ir žemės mokesčius, nes dabar apmokestinant NT dubliuojama mokesčio bazė, nes NT vertėje yra žemės vertė, todėl žemės mokestis galimai mokamas du kartus.</p>	<p>padidėjimą ir užtikrintų NT mokesčio visuotinumą.</p> <p>Dėl siūlymo apmokestinti valstybės ir savivaldybių nekilnojamąjį turtą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- iš esmės reikštų tik papildomą lėšų perskirstymą tarp biudžetų;</li> <li>- sukurtų ydingą praktiką, kai savivaldybės nusistatytų mokesčio tarifus ir lengvatas savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiam ir jų patikėjimo teise valdomam valstybei nuosavybės teise priklausančiam savivaldybės teritorijoje esančiam nekilnojamajam turtui;</li> <li>- dabartinis reguliavimas atitinka tarptautinę praktiką – Europos Komisijos studijoje dėl ES taikomo turto (gerovės) apmokestinimo apibendrinama, kad valstybei priklausantis turtas efektyvumo tikslais yra neapmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiais (situacija, kai mokesčio mokėtojas yra ir to mokesčio gavėjas vertinama, kaip neefektyvi/neveiksminga).</li> </ul> <p>Dėl valstybės įmonėms taikomos lengvatos – šios įmonės moka mokestį už patikėjimo teise valdomą valstybės turtą, be to, nuo 2023 m. sausio 1 d. valstybės įmonės pertvarkomos į akcines bendroves, kurios moka NT mokestį.</p> <p><b>Įvertinta</b></p> <p>Žemės ir statinių atskirų verčių nustatymas leidžia aiškiai ir paprastai nustatyti mokesčių kriterijus, diferencijuoti mokesčio tarifus pagal NT rūšis, nuosavybės teisę, panaudojimą. Galiojanti vertinimo mokesčiams teisinė bazė yra išsamė ir kartu lanksti, atspindinti tai, kad vienas vertinimo metodas netinka visiems objektams, t. y. gali būti taikomi skirtingi vertinimo metodai, leidžiantys juos tiksliau įvertinti.</p> <p>Pažymėtina, kad apskaičiuojant žemės sklypų</p>
--	---	--

		vertes masiniu būdu, yra įvertinamas jų užstatymas. Atskirai nustatytos žemės ir statinių vertės yra grindžiamos rinkos ekonomikos logika, t. y. kad atskirai apskaičiuotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) verčių suma atitiktų bendrai parduotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) kainą.
<b>Asociacija „Investors‘ forum“</b> 2022-07-28 Nr. BN 2023-04-11 Nr. BN	<p>Pritariame naujai koncepcijai, pagal kurią apmokestinamas konkretus turtas esantis konkrečioje savivaldybėje ir surinktas nekilnojamo turto mokestis (NTM) tenka tos savivaldybės biudžetui. Taip pat pritariame principui, kad savivaldybės gali diferencijuoti mokesčio tarifus atsižvelgdamos į tam tikrus kriterijus. Abejonių kelia tik vienas kriterijus – asmens socialinė padėtis. Kaip rodo praktika, pajamų, pelno ar turto apmokestinimas atsižvelgiant į socialinę padėtį labai dažnai lemia piktnaudžiavimą. Todėl šio kriterijaus palikimas įstatyme diskutuotinas.</p> <p>2. Toks NTM, kokį siūloma įdiegti šiais pakeitimais, atitinka pasaulinę gerąją praktiką. Turto savininkai moka savivaldybei, kad ši galėtų tvarkyti infrastruktūrą, kuria naudojasi turto savininkai ar jų nuomininkai. Kiekvienas nekilnojamo turto objektas yra tam tikros vietinės infrastruktūros dalis. Kiekvienas turto naudotojas naudojasi ir ta infrastruktūra, taip kaip naudojasi pvz. elektros energija ar vandeniu. Nėra įprasta, kad didelės naudotojų grupės (pvz. valstybės įmonės) arba galintys mokėti vartotojai (pvz. ministerijos) nemokėtų už kanalizaciją ar centrinį šildymą. Lygiai taip pat, visų nekilnojamo turto objektų savininkai turėtų mokėti savivaldybei NTM. Todėl – kaip ir anksčiau – Investuotojų Forumas nuosekliai siūlo visuotinį nekilnojamo turto mokestį. Kai kam vis dar atrodo, kad jei valstybė mokės savivaldybės NTM, tai bus pinigų kilnojimas iš vienos kišenės į kitą. Tačiau sistemiškai tai tokia pati neteisinga mintis, kaip pasiūlyti, kad valstybės įmonės nemokėtų PVM arba jų tarnautojai – GPM. Sistema turi būti vieninga, logiška ir nuosekli. Jei ministerija naudoja pastatą Gedimino prospekte, jis turi mokėti Vilniaus savivaldybei NTM, nes Vilniaus savivaldybė prižiūri Gedimino prospekto infrastruktūrą.</p>	<p><b>Įvertinta.</b>  Pažymėtina, kad EBPO rekomenduoja, nustatant apmokestinimą NT mokesčiu, vertinti socialiai jautrių grupių galėjimą mokėti NT mokestį.</p> <p><b>Įvertinta.</b>  Siūlymas panaikinti valstybės ir savivaldybių nekilnojamajam turtui taikomas lengvatas:  - iš esmės reikštų tik papildomą lėšų perskirstymą tarp biudžetų;  - sukurtų ydingą praktiką, kai savivaldybės nusistatytų mokesčio tarifus ir lengvatas savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiam ir jų patikėjimo teise valdomam valstybei nuosavybės teise priklausančiam savivaldybės teritorijoje esančiam nekilnojamajam turtui;  - dabartinis reguliavimas atitinka tarptautinę praktiką – Europos Komisijos studijoje dėl ES taikomo turto (gerovės) apmokestinimo apibendrinama, kad valstybei priklausančias turtas efektyvumo tikslais yra neapmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiais (situacija, kai mokesčio mokėtojas yra ir to mokesčio gavėjas vertinama, kaip neefektyvi/neveiksminga).  Dėl valstybės įmonėms taikomos lengvatos – šios</p>

	<p>3. Atitinkamai, siūlome naikinti visas NTM lengvatas išvardintas įstatymo 7 str. Svarstyta palikti nebent lengvatą kulto reikmėms naudojamiems pastatams. Dėl visų kitų pastatų (tarkime, priešgaisrinės ar aplinkosauginės paskirties, kur gali kilti pagrįstų klausimų) savivaldybės pagal naują įstatymo projektą turės teisę nustatyti diferencijuotus tarifus, todėl turės galimybę atsižvelgti į ypatingus atvejus. Tai būtų daug labiau pagrįsta, negu palikti įstatyme sovietmečiu kvepiančias išimtis profsajungų ar neįgaliųjų organizacijų turtui. Paklauskime savęs: o kam apskritai profsajungoms arba neįgaliųjų organizacijoms reikia turėti nuosavo nekilnojamo turto? Akivaizdu, kad tai tiesiog sovietmečio palikimas, kurio senai laikas atsikratyti. O kiek yra nekilnojamo turto kapinėse ir kuo jis ypatingas, kad jam įstatymu reikia nustatyti išimtį? Kodėl turėtų likti išimtis kooperatinėms žemės ūkio bendrovėms, negi jų pastatai nėra vietinės infrastruktūros dalis? Tas pats pasakytina apie kūrybines dirbtuves ir t.t.</p> <p>6. Apibrėžiant pagrindinį gyvenamąjį būstą siūlome į būsto paskirčių sąrašą įtraukti ne tik sodų bet ir poilsio paskirties statinius (patalpas), nes Lietuvos kurortinėse vietovėse nemaža dalis žmonių gyvena tokio pobūdžio patalpose.</p> <p>7. Atliepiant į Žaliojo kurso darbotvarkės tikslus - atsinaujinančių neiškastinių energijos išteklių plėtrą (vėjo, saulės ir t.t.) siūlome NTM įstatymu numatyti nedidesnį kaip 2 proc. NTM tarifą, atsisakant 3 proc. mokesčio tarifo (kas</p>	<p>įmonės moka mokestį už patikėjimo teise valdomą valstybės turtą, be to, nuo 2023 m. sausio 1 d. valstybės įmonės pertvarkytos į akcines bendroves, kurios moka NT mokestį.</p> <p><b>Įvertinta.</b> NTMĮ projektu siekiama didinti savivaldybių finansinį savarankiškumą, suteikiant daugiau teisių taikant mokesčių lengvatas: įstatymo lygmeniu reglamentuoti mokesčio lengvatas tik tada, kai jų taikymas yra pagrįstas tarptautine praktika ar atitinkamais valstybės prioritetais, ar teisės aktais nustatytais turto naudojimo ribojimais, o kitais atvejais teisę spręsti dėl lengvatų taikymo perkelti į savivaldybių lygmenį.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Pagrindinio gyvenamojo būsto sąvokos paskirtis yra apibrėžti NT, kuriam bus taikomas lengvatinis apmokestinimas – pagrindiniu gyvenamuoju būstu laikyti tik gyvenamosios paskirties statinius (patalpas). Projekte modeliuojama lengvata, todėl ji neturėtų būti skirta atvejams, kai turtas savo esme naudojamas ne pagal paskirtį. Kartu pažymėtina, kad pagal Projektą savivaldybės NT verčių mediana būtų nustatoma vertinant tik gyvenamosios paskirties NT objektų vertę.</p> <p><b>Atsižvelgta iš dalies.</b> Siūloma elektros gamintojams, kurie elektrą gamina iš atsinaujinančių išteklių, naudodami vėjo energiją, nustatyti fiksuotą nekilnojamojo</p>
--	---	---

	<p>paprastai taikoma tik nenaudojamam, apleistam turtui) (pvz. terminuotai iki 2030 m. kol pakankamai išsivystys šios sritys). Šis siūlymas sąlygotas pačios valstybės iškeltais siekiais užtikrinti darnią atsinaujinančių energijos išteklių plėtrą, ypač atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos tarptautinius įsipareigojimus ir išsikeltus uždavinius: 1) elektros energijos, pagamintos iš atsinaujinančios energijos šaltinių, dalį, palyginti su šalies bendruoju galutiniu elektros energijos suvartojimu, padidinti ne mažiau kaip iki 20 proc.; 2) centralizuotai tiekiamos šilumos energijos, pagamintos iš atsinaujinančios energijos šaltinių, dalį šilumos energijos balanse padidinti ne mažiau kaip iki 60 proc.; 3) namų ūkiuose atsinaujinančios energijos šaltinių dalį šildymui sunaudojamų energijos išteklių balanse padidinti ne mažiau kaip iki 80 proc.; 4) atsinaujinančios energijos šaltinių dalį transporto sektoriuje padidinti ne mažiau kaip iki 10 proc. Tai, jog tokie tikslai būtų tinkamai įgyvendinami ir būtų užtikrinamas nuolatinis atitinkamų rodiklių augimas, buvo priimtas Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymas<sup>2</sup>, kurio 1 str. 2 d. numatyta, jog „šio įstatymo tikslas – užtikrinti darnią atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo plėtrą, skatinti tolesnį naujų technologijų vystymąsi ir diegimą bei pagamintos energijos vartojimą.</p>	<p>turto mokesčio 0,5 procento tarifą vėjo elektrinėms ir neapmokestinti Lietuvos Respublikos teritorinėje jūroje esančių vėjo elektrinių.</p>
<p><b>Lietuvos buhalterių ir auditorių asociacija</b> 2022-06-07</p>	<p>Nepritariame projektui dėl sukurtos mokestinės disharmonijos ir neigiamos motyvacijos, kuri kenkia šalies ekonomikai:</p> <p>1. Siūlymas taikyti skirtingą nekilnojamo turto mokestį pagal savivaldybes sukuria situaciją, kai už tos pačios vertės turtą yra mokamas 2-3 kartus skirtingas nekilnojamo turto mokestis, pvz. jei turto mokestinė vertė 100'000 eurų, Neringos savivaldybėje bus 30 eurų mokestis, o Ignalinos rajone 96 eurų, nors abu gyventojai turintys tos pačios vertės turtą yra vienodai turtingi ir jų poreikiai yra vienodi. Siūloma tvarka skatina neinvestuoti į nekilnojamą turtą savivaldybėse, kurių mediana yra žema, t.y. į skurdesnes savivaldybes ir taip didina atskirtį tarp savivaldybių.</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>NT mokesčio bazė yra šio turto mokestinė vertė, kuri yra pagrįsta NT rinkos kaina. NT rinkos kainos tarps savivaldybių skiriasi, atitinkamai tai atspindi ir NT mokestinės vertės medianose. T.y. mokesčio tarifo diferencijavimas paremtas konkrečios savivaldybės NT mokestinės vertės vidurine verte – mediana, kuri būtent ir įvertina situaciją konkrečioje savivaldybėje, kadangi pusė savivaldybės gyvenamosios paskirties NT yra iki medianos, o kita pusė virš. Tokiu būdu mokestis atspindi konkrečios savivaldybės situaciją ir todėl analogiškos vertės NT lyginimas skirtingose savivaldybėse nėra korektiškas būdas, nes 100 tūkst. eurų vertės būsto Neringoje ir tokios pačios vertės būsto Ignalinoje savybės (plotas, statybos metai, vieta savivaldybėje ir kt.) reikšmingai</p>

	<p>2. Turto skirstymas į pagrindinį ir nepagrindinį yra neteisingas, nes galimos įvairios situacijos, kai asmuo dirba per kelias savivaldybes ir jose turi po būstą, kuriuose abiejuose gyvena.</p> <p>4. Siūlome peržiūrėti NT mokesčio skaičiavimo principą ir pasiskolinti turto mokesčio skaičiavimo principą iš Norvegijos ar kitų šalių, kuriose šešėlinė veiklos % yra žemas. Norvegijoje taikomas progresinis turto mokestis yra taikomas visam gyventojų turtui, neskirstant į tai, kokios tai rūšies turtas. Tokia tvarka nestabdo gyventojų siekio investuoti į nekilnojamą turtą ir taip rūpintis savo pensija pačiam. Turto įsigijimas ir jo likučiai yra deklaruojami VMI, kas stipriai supaprastina asmeninių pajamų deklaracijų pildymą, kai turtas yra parduodamas, nes automatiškai yra surandama to turto įsigijimo savikaina. Dabartinis pasiūlytas principas skatina neinvestuoti į nekilnojamą turtą, bet laikyti pinigus banke ar namuose. Valstybė neturėtų kurti mokestinių teisės aktų, kurie skatintų gyventojus nepirkti brangaus turto ir todėl nemokėti su turto pardavimu susijusių mokesčių (PVM, pelno mokestis ir kt.).</p> <p>5. Nekilnojamo turto mokesčio tarifas turėtų būti vienodas nepriklausomai nuo to, kam turtas priklauso. Pagal dabartinę įstatymo redakciją, jei gyventosios paskirties turtas priklauso juridiniam asmeniui, jam taikomas didesnis NT</p>	<p>skirsis. Analogiškai galėtų būti kvestionuojama, kodėl savo esme tokio paties 2 kambarių buto rinkos kaina regione yra kelis kartus mažesnė negu sostinėje. Atskiro NT objekto, esančio savivaldybėje su maža NT mediana, vertė, viršijanti tos savivaldybės medianą dvigubai ar daugiau, gali būti mažesnė negu NT objekto, esančio savivaldybėje su didele NT mediana, vertė, kuri viršija tos savivaldybės medianą. Pavyzdžiui, NT mokesčio suma nuo 4 medianų dydžio NT Akmenėje būtų mažesnė nei NT mokestis nuo 2 medianų dydžio NT Vilniuje.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Lengvatinis apmokestinimas siejamas su pagrindine gyvenamąją vieta, kuri vienu metu gali būti tik vienoje vietoje – ją pasirenka pats gyventojas. Reikšmingos lengvatos tik pagrindiniam būstui nustatymas atitinka pasaulinę praktiką.</p> <p><b>Įvertinta</b> Savo esme tai nėra tinkamas palyginimas, kadangi Norvegijoje taikomas tiek NT mokestis (savivaldybių), tiek turto/gerovės mokestis - apmokestinamas nustatyta riba viršijantis nuolatinio Norvegijos gyventojų bendras Norvegijoje ir užsienyje turimas grynasis turtas (pinigai, akcijos, automobiliai, nekilnojamas turtas), o NTMI projektu siūlomas būtent perėjimas nuo visumine NT verte paremto apmokestinimo (kaip gerovės mokesčio) prie klasikinio NT apmokestinimo modelio, kai apmokestinami atskiri objektai.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Įvertinant pasaulinę praktiką NTMI projekte siūlomas taip vadinamas klasikinis NT apmokestinimo modelis, lengvatinį</p>
--	--	---

	<p>tarifas. Tokia tvarka iškreipia mokesčių harmonizavimą ir kuria situacijas, kai vieni yra labiau apmokestinami, nei kiti, nors iš esmės valdo tos pačios vertės turtą ir jį vienodai naudoja veikloje.</p> <p>6. Siūlomame projekte nėra jokio progresyvaus turto mokesčio tarifo, jei turto vertė viršija 2 medianas ir jo vertė yra kad ir 100 mln. eurų. Projektas siekia sumažinti NT mokesčių asmenis, kurie valdo didelės vertės turtą, perkeltiant našta visiems gyventojams.</p>	<p>apmokestinimą taikant būstui, kurio savininkas jame deklaravo gyvenamąją vietą, kas savo esme nėra lygintina su juridinio asmens komercinei veiklai naudojamo NT apmokestinimu.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Kalbant apie progresyvumo elementą, pažymėtina, kad ir pagal NTMI projektą didesnį mokestį mokės tie gyventojai, kurių NT vertė yra didesnė, o pasirinktas ir NTMI projekte pasiūlytas modelis paremtas principu, kad lengvatinis apmokestinimas taikomas pagrindiniam gyvenamajam būstui, kuriame fizinis asmuo deklaruoja savo gyvenamąją vietą, tačiau kartu įvertinama ir būsto vertė – per medianas progresyviai didinant mokesčio tarifą. Todėl gyventojas, turintis didesnės vertės NT, bet kokiu atveju per didesnį mokestį daugiau prisidės prie savivaldybių biudžetų ir jais finansuojamų viešųjų paslaugų ir infrastruktūros savivaldybėse gerinimo. O dėl ne pagrindinio gyvenamojo būsto apmokestinimo – pagal galiojančią praktiką komercinio naudojimo NT atžvilgiu, konkrečius tarifus nustatys savivaldybės. Be to, NTMI projektu siūlomas naujas mokesčio tarifų diferencijavimo kriterijus savivaldybėms – pagal NT mokesčines vertes, kas įgalins savivaldybes užtikrinti papildomą progresyvumą.</p>
<p><b>Lietuvos mokesčių konsultantų asociacija</b> 2022-06-28 Nr. BN</p>	<p>Norime išreikšti pritarimą Finansų ministerijos parengtam Nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimo projektui, ir papildomai prašome atsižvelgti į šiuos mūsų pastebėjimus:</p> <p>2) Galimybė 65 m. gyventojams kreiptis į savivaldybes dėl mokesčio atidėjimo (7 str. 9 d.) suprantama iš žmogiškosios pusės, tačiau abejotina, ar ji atitinka MAĮ 6 str. įtvirtintą mokesčių mokėtojų lygybės principą, bei galimai sukels reikšmingą administracinę naštą tiek savivaldybėms, tiek gyventojams. Tačiau, įgyvendinus 1 pasiūlymą ir mokesčio ribą pakėlus iki 10 Eur, ko gero, kad galėtų būti pasiektas panašus efektas be minėtų neigiamų pasekmių;</p>	<p><b>Atsižvelgta iš dalies.</b> Projektu siūloma nustatyti vieną bendrą atidėjimo normą įstatyme, suteikiant savivaldai teisę atidėti mokesčio sumokėjimą už pagrindinį būstą, įskaitant teisę atidėti iki NT perleidimo, papildomai nustatant kriterijus, pavyzdžiui, socialiai remtini gyventojai, kurie galėtų</p>

	<p>3) Siūlytume taikant mokesčių mokėtojų lygybės principą aktyviau peržiūrėti visas įstatyme likusias išimtis, kadangi, pvz., paliekamos galioti kapinių turto, aplinkos apsaugos, priešgaisrinės apsaugos, žemės ūkio kooperatyvų turto lengvatos atrodo nepagrįstai naikinamų sveikatos, socialinės, švietimo paskirties turto atžvilgiu. Abejotina, ar pirmiau minėtos sritys (kapinės, aplinkos apsauga, žemės ūkis ir kt.) yra didesnis viešasis gėris už paskiau minimas sritis (sveikatos ir socialinė apsauga, švietimas).</p>	<p>pretenduoti į mokesčio atidėjimą. Jeigu į savivaldybes su prašymu atidėti mokesčio už pagrindinį gyvenamąjį būstą sumokėjimo terminą kreiptųsi senatvės pensijos amžiaus sukakę fiziniai asmenys, savivaldybių tarybos privalėtų atidėti mokesčio mokėjimo terminą. Kiti asmenys ir dėl kitų paskirčių NT mokesčio atidėjimo galėtų kreiptis į VMI remiantis bendromis Mokesčių administravimo įstatymo normomis.</p> <p>NTMĮ projekte siūloma nustatyti 5 eurų sumą iki kurios nereikia mokėti NT mokesčio.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Atlikus lengvatų peržiūrą ir įvertinimą, pasirinktas principas įstatymo lygmeniu reglamentuoti mokesčio lengvatas tik tada, kai jų taikymas yra pagrįstas tarptautine praktika ar atitinkamais valstybės prioritetais, ar teisės aktais nustatytais turto naudojimo ribojimais, o kitais atvejais teisę spręsti dėl lengvatų taikymo perkelti į savivaldybių lygmenį.</p>
<p><b>Lietuvos žemės ūkio bendrovių asociacija</b> 2022 06 07 Nr. 5-3060</p>	<p>Asociacijos nuomone, sprendimas panaikinti nekilnojamojo turto mokesčio lengvatą žemdirbiams šiuo sunkiu laikotarpiu, kai iki neregėtų aukštumų išaugusios trąšų, elektros, pašarinių priedų, dujų, augalų apsaugos priemonių ir kt. kainos, kai aukščiausiuose lygiuose kyla susirūpinimas dėl apsirūpinimo maistu, yra tikrai ne laiku. Kitos šalys elgiasi priešingai – ieško paramos šaltinių savo krašto žemdirbiams, kad jie išliktų konkurencingi, nes ekonomines krizes ir karo Ukrainoje akivaizdoje apsirūpinimo maistu klausimas tapo labai aktualus. Be to, pastatai žemės ūkyje naudojami labai sezoniskai ir jie nesudaro prielaidų sukurti aukštą pridėtinę vertę, kaip kad nekilnojamasis turtas mieste. Taipogi absoliučiai daugumai gamybinių pastatų esančių kaime, mokestines vertes Registrų centro masinio vertinimo metu nėra nustatytos.</p> <p>Įvedamas nekilnojamojo turto mokestis ypač sunkiai pakeliama našta būtų mišriems ūkiams, užsiimantiems pieno gamyba, nes ten pastatų daugiausia. Tai dar labiau skatintų atsisakyti šios veiklos, kai jau ir taip pienininkystės ūkių kasmet ženkliai mažėja.</p>	<p><b>Įvertinta.</b></p> <p>NTMĮ projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas NT mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Tą patvirtina ir tarptautinės organizacijos: EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje siūlymas, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtros, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, taip pat EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje rekomendacija visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus.</p> <p>Pažymėtina, kad NTMĮ projektu tiesiog perduodama teisė spręsti savivaldybėms dėl tam</p>

	<p>Lietuvos žemės ūkio bendrovių asociacija nepitaria nekilnojamojo turto mokesčio žemės ūkio veikla užsiimantiems subjektams įvedimui ir prašo Jūsų šias nuostatas išimti iš Įstatymo projekto.</p>	<p>tikrų lengvatų, įskaitant žemės ūkio sektorių, tolesnio taikymo. Tai reiškia, kad šią lengvatą žemės ūkio sektoriui ir toliau galės suteikti savivaldybių tarybos – arčiausiai mokesčių mokėtojų esančios ir atitinkamos savivaldybės prioritetus ir problemas geriausiai žinančios, bei galinčios įvertinti mokesčių poveikį mokesčių mokėtojams, į NT mokesčio administravimą įtrauktos už savivaldos teisės įgyvendinimą savivaldybės bendruomenės interesais atsakingos institucijos, kurios sprendimus priima kolegialiai.</p>
<p><b>Lietuvos ūkininkų sąjunga</b> 2022 06 09 Nr. 22-06/168; 2023-04-24 Nr. 23-04/149</p>	<p>Mūsų narių nuomone, Įstatymo projektas nėra socialiai teisingas, nes žemdirbiai turi karčios patirties su žemės mokesčio ir mokėjimo už komunalines atliekas skaičiavimu pagal savivaldybes, kai iš tiesų mokesčio mokėjimas yra labai skirtingas dideliuose miestuose ir rajonuose. Be to, gyventojai, įsigiję apleistus ar neprižiūrimus pastatus, juos pritaikę gamybai, nustemba jau dabar sužinoję, kokia verte jie realiai įsigyja ir kokia vertė tokiam turtui yra paskaičiuojama Registrų centre. Siūloma taikyti ydingą praktiką, kai pirma priimamas įstatymas, o po jo priėmimo Vyriausybė nustatys konkrečių savivaldybių NTM medianas, kurios kas 3 metai būtų peržiūrimos kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo rezultatais. Tad su šiuo projektu gyventojai tik gali spėlioti, koks NTM jų laukia.</p> <p>Tai, kad pagal Įstatymo projektą būtų apmokestinamas visas žemės ūkio gamyboje naudojamas turtas yra nepriimtina jau vien dėl to, jog būtent pastatai yra didelės investicijos žemdirbiui, tačiau jie yra tik sudėtinė produkcijos gamybos grandinės dalis. Produkciją užauginus, pagaminus, reikia sandėliuoti, bet per metus tokie pastatai jos laikymui reikalingi 3-5 mėn., o vėliau tiesiog stovi, nekurdami jokios pridėtinės vertės.</p> <p>Pagal dabar galiojančio NTM (6 ir 7 straipsniai) nustatytą fizinių asmenų nekomercinei veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui taikomą mokesčio lengvatos modelį fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiam ar jų įsigyjamam turtui (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių) taikomas progresinis apmokestinimas, priklausomai nuo turto mokestinės vertės yra gerokai</p>	<p><b>Įvertinta.</b> NTMĮ projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas NT mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Tą patvirtina ir tarptautinės organizacijos: EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje siūlymas, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtos, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, taip pat EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje rekomendacija visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus.</p> <p>Pažymėtina, kad NTMĮ projektu tiesiog perduodama teisė spręsti savivaldybėms dėl tam tikrų lengvatų, įskaitant žemės ūkio sektorių, tolesnio taikymo. Tai reiškia, kad šią lengvatą žemės ūkio sektoriui ir toliau galės suteikti savivaldybių tarybos – arčiausiai mokesčių mokėtojų esančios ir atitinkamos savivaldybės prioritetus ir problemas geriausiai žinančios, bei galinčios įvertinti mokesčių poveikį mokesčių mokėtojams, į NT mokesčio administravimą</p>

<p>socialiai teisingesnis. Todėl sutiktume, jog būtų tiesiog peržiūros galiojančio NTM neapmokestinimo riba ir verčių dydžiai, bet būtų atsisakyta siūlomo Įstatymo projekto.</p> <p>Neramina ir tai, kad siūlomu įstatymo projektu tam pačiam asmeniui, turinčiam daug turto atskirose savivaldybėse, kiekvienam būstui būtų taikomas mažesnis progresinis tarifas negu žmogui, turinčiam mažiau turto, tačiau jį visą sukoncentravus vienoje savivaldybėje.</p> <p>Šiuo metu žemės ūkis iš tiesų susiduria su didžiuliais iššūkiais, auginant maistą, kai tiesiog ne procentais, o jau kartais brangsta energetiniai išteklių (trąšos, elektra, dujos, kuras), todėl šis NTM galimai dar didins maisto prekių kainą vartotojui, o realios naudos neatneš nei savivaldos stiprinimui, nei valstybės gerovei.</p> <p>Pasiūlymui dėl Nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamojo turto objektą, o ne už bendrą visų objektų verčių sumą nepritariame.</p> <p>Siūlome už ūkininkų nekilnojamąjį turtą, naudojamą žemės ūkio veikloje, nustatyti tarifo dydį 0,1%. Už kitą asmeniui priklausančią nekilnojamąjį turtą taikyti tarifų dydį (0,1–1%). Tai, kad būtų apmokestinamas visas žemės ūkio gamyboje naudojamas turtas yra nepriimtina jau vien dėl to, jog būtent pastatai yra didelės investicijos žemdirbiui, tačiau jie yra tik sudėtinė produkcijos gamybos grandinės dalis. Produkciją užauginus, pagaminus, reikia sandėliuoti, bet per metus tokie pastatai jos laikymui reikalingi 3-5 mėn., o vėliau tiesiog stovi, nekurdami jokios pridėtinės vertės.</p>	<p>įtrauktos už savivaldos teisės įgyvendinimą savivaldybės bendruomenės interesais atsakingos institucijos, kurios sprendimus priima kolegialiai.</p> <p>Kalbant apie NT mokesčius vertė pažymėtina, kad jų nustatymo principų Projektu nesiūloma keisti – siūlomas tik dažnesnis NT masinis vertinimas, kad NT vertė būtų artimesnė esamai rinkos kainai, kas atspindi ir EBPO rekomendacijose dėl NT mokesčio.</p> <p><b>Įvertinta</b></p> <p>Projekte siūloma NT objektus apmokestinti atskirai, todėl tampa nesvarbu, ar jie sukonzentruoti vienoje savivaldyje ir per kelias savivaldybes.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Įvertinant pasaulinę praktiką Projekte siūlomas perėjimas nuo visuminė NT vertė paremto apmokestinimo (kaip gerovės mokesčio) prie klasikinio NT apmokestinimo modelio, kai apmokestinami atskiri NT objektai, lengvatinių apmokestinimą taikant gyvenamajam būstui, kurio savininkas jame deklaravo gyvenamąją vietą.</p> <p><b>Atsižvelgta iš dalies.</b></p> <p>NTM į projektu siūloma visam fizinių asmenų NT, naudojamam pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti, taikyti lengvatinį mokesčio tarifą nuo 0,1 iki 1 procento.</p>
--	--

<p><b>Lietuvos laisvosios rinkos institutas</b> 2022-06-21 Nr. 1.16-20</p>	<p>Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis</p> <p>1. Prieš svarstant naują mokestį, <b>tikslingiau būtų įvertinti ar iš tikro savivaldybės stokoja lėšų bei kokios priežastys lemia jau dabar galiojančių mokesčių tarifų pasirinkimą.</b> Regint dabar savivaldybėse galiojančius mokesčių tarifų nustatymo tendenciją, tikėtina, kad įgyvendinus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį, tarifai bus nustatyti minimalūs, o pajamos, remiantis finansų ministerijos pateiktais režiais, tesudarys virš dvidešimt milijonų eurų. Taigi, bus sukurtas dar vienas pajamų šaltinis, kurio potencialu savivaldybės nesinaudos, savivaldybių savarankiškumo nepadidins ir jokios problemos nespręs.</p> <p>2. 2021 m. prie Finansų ministerijos vykusios mokesčių lengvatų peržiūros grupės susitikimuose bendra kryptis buvo lengvatų naikinimas, siekiant šalinti privilegijas atskiroms subjektų kategorijoms bei atsižvelgti į valstybės strateginius tikslus. Leisti savivaldybėms pačioms nusistatinėti lengvatas būtų nenuoseklu ir žalinga.</p>	<p><b>Įvertinta.</b> NTMĮ projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse, kartu atitinkamai siūloma nustatyti, kad visas NT mokestis būtų įskaitomas į savivaldybių biudžetus. Tą patvirtina ir tarptautinės organizacijos: Europos Tarybos 2019 m. rekomendacijos plėsti mokesčių bazę pereinant prie šaltinių, kurių apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui, Tarptautinio valiutos fondo rekomendacijos plėsti NT mokesčio kaip vieno iš stabilias pajamas užtikrinančio, ekonomikos svyravimams atspaus ir ekonomikos augimui draugiško mokesčio bazę, EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje siūloma, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtos, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, taip pat EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje rekomendacija visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus. NT apmokestinimas dažniausiai vertinamas kaip tvaraus ir įtraukaus ekonomikos augimo priemonė.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Pažymėtina, kad teisę taikyti NT mokesčio lengvatas savivaldybės turi ir pagal galiojančią reguliavimą. Įvertintina, kad savivaldybių tarybos – arčiausiai mokesčių mokėtojų esančios ir atitinkamos savivaldybės prioritetus ir problemas geriausiai žinančios, bei galinčios įvertinti mokesčių poveikį mokesčių mokėtojams, į NT mokesčio administravimą įtrauktos už savivaldos teisės įgyvendinimą savivaldybės bendruomenės interesais atsakingos kolegialios institucijos, todėl jų sprendimais ir kompetencijomis dėl mokesčių</p>
--	--	---

	<p>3. Atkreipiame dėmesį į klaidinantį aiškinamojo rašto teiginį, kad šių įstatymų pakeitimų neigiamo poveikio nenumatoma. Štai keletas įžvalgų, padėsiančių atlikti tikrą poveikio vertinimą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mokesčiai, įskaitant ir nekilnojamojo turto mokestį, yra vienas iš kintamųjų, mažinančių investuotojo gaunamą grąžą, taigi, <b>didesni nekilnojamojo turto mokesčiai gali sumažinti investicijas Lietuvoje.</b></li> <li>• <b>Nekilnojamojo turto mokestis gali apsunkinti būsto paskolos gavimą,</b> nes kasmetinis būsto savininko mokesčio mokėjimas bus pinigų srautas, į kurį bankas turės atsižvelgti, vertindamas kliento mokumą.</li> <li>• Nekilnojamojo turto mokestis gali neigiamai paveikti regionų plėtrą, nes dėl medianos ir tarifų poveikio už tos pačios vertės būstą regione reikės mokėti daugiau nei sostinėje, nepaisant to, kad tiek regione, tiek sostinėje, tokios pačios vertės būstą turintis žmogus yra vienodai turtingas, jo poreikiai vienodi, o infrastruktūros išlaikymas aplink būstą kainuoja panašiai. Taip pat, didieji miestai turės daug didesnį pajamų potencialą, nes juose daug daugiau būstų yra perkama investicijai, kuri, kaip siūloma, būtų apmokestinama ženkliai didesniu tarifu, nei pirmasis būstas. Regionuose pajamų potencialas mažesnis, nes juose mažai žmonių turi daugiau nei vieną, gyvenamąjį, būstą. Taigi, pateiktas mokesčio modelis yra diskriminacinis regionų atžvilgiu.</li> </ul>	<p>lengvatų nustatymo neturėtų būti abejojama.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Projekte siūlomas naujas pagrindinio gyvenamojo būsto, kuriame asmuo deklaruoja gyvenamąją vietą apmokestinimo modelis, todėl šiame kontekste nėra visai tikslu kalbėti apie investicijas į Lietuvą.</p> <p>Kalbant apie paskolas, pažymėtina, kad Projekte siūlomas nekomercinei veiklai naudojamo NT mokesčio lengvatos modelio keitimas prisidėtų ir prie būsto rinkos reguliavimo – būsto kainų burbulų prevencijos, kadangi, kaip teigia ir Tarptautinio valiutos fondo tyrėjai, platesnės apimties NT mokestis daro reikšmingą poveikį būsto kainų kintamumui: didėjantys mokesčiai mažina, o mažėjantys mokesčiai didina būsto kainų svyravimus.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>NT mokesčio bazė yra šio turto mokestinė vertė, kuri yra pagrįsta NT rinkos kaina. NT rinkos kainos tarps savivaldybių skiriasi, atitinkamai tai atsispindi ir NT mokestinės vertės medianose. T.y. mokesčio tarifo diferencijavimas paremtas konkrečios savivaldybės NT mokestinės vertės vidurine verte – mediana, kuri būtent ir įvertina situaciją konkrečioje savivaldybėje, kadangi pusė savivaldybės gyvenamosios paskirties NT yra iki medianos, o kita pusė – virš medianos. Tokiu būdu mokestis atspindi konkrečios savivaldybės situaciją ir todėl analogiškos vertės NT lyginimas skirtingose savivaldybėse nėra korektiškas būdas, nes, pavyzdžiui, 100 tūkst. eurų vertės būsto Neringoje ir tokios pačios vertės būsto Ignalinoje savybės (plotas, statybos metai, vieta savivaldybėje ir kt.) reikšmingai skirsis. Analogiškai galėtų būti kvestionuojama, kodėl</p>
--	---	---

	<p>4. <b>Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis gali didinti skurdo lygį.</b> Lietuvoje didžioji dalis žmonių, įskaitant ir tuos, kurie gauna mažas pajamas, yra savo gyvenamojo būsto savininkai. Kitaip nei pajamos, vienokios ar kitokios vertės turto turėjimas neįrodo žmogaus gebėjimo mokėti mokesčius, nes gyvenamasis būstas pajamų negeneruoja. Vadinasi, didžioji dalis mažiausias pajamas gaunančių žmonių turėtų mokėti šį mokestį. Nepaisant progresyvių tarifų, atsižvelgiant į žmogaus gaunamas pajamas, toks mokestis gali tapti regresyvus: mažai uždirbantys žmonės galimai turėtų sumokėti didesnę proporciją savo pajamų, nei daugiau uždirbantys</p>	<p>savo esme tokio paties 2 kambarių buto rinkos kaina regione yra kelis kartus mažesnė negu sostinėje.</p> <p><b>Įvertinta.</b> NTMI projekte siūloma gyvenamąjį būstą apmokestinti labai mažais tarifais. Siekiant spręsti socialiai jautrių asmenų grupių apmokestinimo klausimą, siūloma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nustatyti 5 eurų sumą iki kurios nereikia mokėti NT mokesčio;</li> <li>2) taip pat nustatyti vertę – 1,5 savivaldybės NT vertės medianą, iki kurios pagrindinis gyvenamasis būstas būtų apmokestinamas 0 procentų tarifu;</li> <li>3) taip pat numatyti, kad mokestis už pagrindinį gyvenamąjį būstą socialiai remtiniams asmenims gali būti atidedamas iki tokio turto perleidimo;</li> <li>4) savivaldybės turi teisę sumažinti ar atleisti nuo NT mokesčio.</li> </ol> <p>Visos šios priemonės, Projekto rengėjų nuomone, spręstų klausimus dėl socialinės rizikos asmenų grupių.</p>
<p><b>Lietuvos verslo konfederacija</b> 2023-04-11 Nr. 23-066VK</p>	<p>LVK nuomone, apmokestinamajam objektui esant būtent NT, apmokestinamoji bazė neturėtų būti iškraipoma pagal NT savininko savybes, o kiekviena išimtis mažiau mokėti arba nemokėti šio mokesčio – itin gerai pagrįsta. Šis principas svarbus kalbant tiek apie būsto, tiek apie komercinio NT apmokestinimą. LVK pritaria NTMI projekto siekiams plėsti nekilnojamojo turto mokesčio (toliau – NTM) mokestinę bazę, artinti ją prie NT rinkos kainos, naikinti eilę lengvatų komerciniam ir nekomerciniam nekilnojamajam turtui, tačiau iš esmės nepitaria kai kuriems esminiams NTMI projekto elementams. LVK pasisako už kuo universalesnę NTM bazę ir todėl neigiamai vertina tai, kad pusė pagrindinio būsto <b>nesiūloma apmokestinti, taip reikšmingai sumažinant NTM objektą.</b> Siūlymas nėra paaiškinamas, atsižvelgiant į tai, kad iš tvarkingesnės aplinkos ir geresnės infrastruktūros turėtų gauti naudos ir tie NT savininkai, kurie šio mokesčio pagal dabartinį siūlymą nemokėtų. Siūlomas modelis kurs situacijas, kuomet</p>	<p><b>Įvertinta</b> (pateikta žemiau).</p>

kai kurie savivaldybės, kuriose žemė ir nekilnojamas turtas kainuoja mažiau, esančio NT savininkai mokesį mokės, tačiau savivaldybių, kur žemė ir nekilnojamas turtas kainuoja daugiau, dalis NT savininkų mokesčio nemokės. LVK manymu, toks mechanizmas yra netaiklus siekiant išvengti neigiamų šio mokesčio pasekmių gyventojų pajamoms ir prieštarautų principui, kad iš esmės visi gyventojai turi prisidėti prie aplinkos tvarkymo ir infrastruktūros gerinimo. Taip pat kritiškai vertintina ir situacija, kai labiau pasiturinčios seniūnijos gyventojai turėtų intensyviau finansuoti aplinkos ir infrastruktūros poreikius, nors šieji niekur nedingsta ir mažiau pasiturinčiose seniūnijose. Taigi, šis siekis užtikrinti NTM bazės socialinį jautrumą kaip tik sukurs neteisybę 1) tarp savivaldybių; ir 2) tarp skirtingų gyventojų savivaldybėje; LVK nuomone, NTM yra būtent nekilnojamojo turto mokestis ir todėl turėtų būti universalus, taikomas siekiant apmokestinti visą nekilnojamą turtą ir nesudarant plačių išimčių. LVK mano, kad išimtys šiam mokesčiui turėtų būti itin tikslios, todėl pritaria išimčiai socialiai remiamiems asmenims ir pensininkams suteikti galimybę atidėti NTM mokėjimą už pagrindinį būstą, įskaitant ir iki jo perleidimo kitam asmeniui (7 str. 6 d.). LVK mano, kad šios išimties užtenka užtikrinti, kad mokestis reikšmingai nepaveiktų asmenų, susiduriančių su nepritekliais.

Kalbant apie komercinio nekilnojamojo turto apmokestinimą, LVK kategoriškai nepitaria dabar NTMĮ projektu siūlomoms nuostatomis, kurios atveria galimybes savivaldybių taryboms piktnaudžiauti lengvatomis ir iškreipti konkurencines sąlygas verslui atskirose savivaldybėse. Nepaisant to, kad naikinama eilė lengvatų fizinių ir juridinių asmenų NT, NTMĮ projekto 6 str. 5 d. savivaldybių taryboms siūloma numatyti teisę nustatyti kelis mokesčio tarifus, kurie galėtų būti diferencijuojami pagal NT paskirtį, naudojimą ar net NT savininko teisinę formą ir darbuotojų skaičių. Mokesčio tarifo diferencijavimas pagal NT paskirtį ar naudojimą sudarytų sąlygas savivaldybių taryboms numatyti 6 lengvatas iš esmės bet kaip naudojamam NT, tad iš tikrųjų NTM lengvatų, priėmus NTMĮ projektą, gali kaip tik padaugėti, nepaisant deklaruojamo priešingo NTMĮ projekto tikslo. LVK taip pat atkreipia dėmesį į tai, kad NTM tarifo diferencijavimas pagal mokesčio mokėtojo kategorijas iškraipytų konkurencines sąlygas ir būtų nesąžiningas, nes 1) diferencijuojant tarifus pagal įmonės dydį nebūtų pagrindo teigti, kad didesnė įmonė mažiau prisideda prie aplinkos tvarkymo ir infrastruktūros tobulinimo, nes turėdama daugiau NT sumokėtų ir daugiau mokesčio; 2)

	<p>diferencijuojant tarifus pagal teisinę formą būtų sudarytos galimybės savivaldybių taryboms bloginti konkurencines sąlygas privačiam verslui konkurencijoje su valstybės ir savivaldybės įmonėmis – jeigu viešosioms įstaigoms būtų nustatomos kitokios sąlygos, nei uždarosioms akcinėms bendrovėms, tai užprogramuotų nelygias mokestines sąlygas, pavyzdžiui, privačioms sveikatos priežiūros įstaigoms, privačioms mokykloms, privatiems darželiams ir kt. Visa tai natūraliai sukeltų problemų dėl neteisėtos valstybės pagalbos apmokestinant NT. Remiantis tomis pačiomis priežastimis LVK ragina NTMI projektu išbraukti ir šiuo metu įstatyme galiojančią išimtį valstybės ir savivaldybės turtui, siekiant užtikrinti, kad valstybės ir savivaldybės valdomos įmonės neturėtų geresnių verslo sąlygų tais atvejais, kai vykdo ūkinę-komercinę veiklą. Siekiant išvengti reguliavimo naštos valstybei dėl savo pačios turto apmokestinimo, svarstyтина atskirai numatyti, kad išimtis galioja tik tam valstybės ir savivaldybių turtui, kuris nepriklauso ir nėra valdomas valstybės ir savivaldybių įmonių.</p> <p>Atitinkamai, NTMI projektui siūlome:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plėsti NTM bazę, atsisakant išimties, kad dalis, nevirsijanti vienos savivaldybės, kurioje yra NT, NT verčių medianos, būtų apmokestinama taikant 0 procento mokesčio tarifą (6 str. 2 d. 1 p.);</li> <li>- Didinti minimalius tarifus pagrindiniam gyvenamajam būstui (6 str. 2 d.);</li> <li>- Nesuteikti savivaldybės taryboms galimybės diferencijuoti NTM tarifų pagal nekilnojamojo turto naudojimą ir pagal mokesčių mokėtojų kategorijas (6 str. 5 d., konkrečiai 2 ir 7 p.).</li> </ul>	<p><b>Įvertinta.</b> Projektu siūloma nustatyti sąlyginai mažus mokesčio tarifus pagrindiniam gyvenamajam būstui, įvertinus tai, kad Lietuvos būsto rinkoje vyrauja nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas, o tai reikšmingai išplečia nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojų skaičių. Taip pat atsižvelgus į EBPO rekomendacijas – reikšmingai išplečiant NT mokesčio mokėtojų skaičių siūloma nustatyti mažus tarifus, o konkretus jų dydis – nacionalinės mokesčių politikos reguliavimo dalykas. Taip pat EBPO rekomenduoja, nustatant apmokestinimą NT mokesčiu, vertinti socialiai jautrių grupių galėjimą mokėti NT mokestį.</p> <p><b>Įvertinta.</b> NTMI projektu siūloma plėsti savivaldos finansinį savarankiškumą suteikiant platesnes teises mokesčių tarifų ir lengvatų nustatymo srityse. EBPO 2020 m. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje</p>
--	--	--

	<p>– Naikinti NTM išimtį, atleidžiančią valstybės ir savivaldybių NT, atsižvelgiant į tai, kad dalis šio turto priklauso ūkinę veiklą vykdančioms ir rinkos sąlygomis su privataus kapitalo įmonėmis konkuruojančioms įmonėmis, arba numatyti, kad neapmokestinamas valstybės ir savivaldybės NT, išskyrus NT, kurį naudoja valstybės ir savivaldybės valdomos įmonės vykdydamos komercinę ūkinę veiklą (7 str. 2 d. 2 p.)</p>	<p>siūloma, siekiant Lietuvos regioninės politikos plėtros, padidinti savivaldybių pajamas, įskaitant pajamas iš turto apmokestinimo, taip pat EPBO Lietuvos savivaldybių finansinio pajėgumo ataskaitoje pateikta rekomendacija visą nekilnojamojo turto mokestį įskaityti į savivaldybių biudžetus.</p> <p>Pažymėtina, kad teisė savivaldybių taryboms nustatyti mokesčio tarifus nėra naujas institutas, t.y. jau šiuo metu tiek Žemės mokesčio įstatyme, tiek Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, tiek nustatant valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifus yra nustatytas platus mokesčio tarifų intervalas, kuriuo vadovaudamosi savivaldybės nustato konkrečius tarifus, o kaip rodo praktika, dėl to esminių problemų nekyla. Tai yra nuoseklus žingsnis plečiant savivaldybių finansinį savarankiškumą.</p> <p><b>Įvertinta.</b></p> <p>Siūlymas panaikinti valstybės ir savivaldybių nekilnojamajam turtui taikomas lengvatas: iš esmės reikštų tik papildomą lėšų perskirstymą tarp biudžetų; sukurtų ydingą praktiką, kai savivaldybės nusistatytų mokesčio tarifus ir lengvatas savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiam ir jų patikėjimo teise valdomam valstybei nuosavybės teise priklausančiam savivaldybės teritorijoje esančiam nekilnojamajam turtui; dabartinis reguliavimas atitinka tarptautinę praktiką – Europos Komisijos studijoje dėl ES taikomo turto (gerovės) apmokestinimo apibendrinama, kad valstybei priklausančias turtas efektyvumo tikslais yra neapmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiais (situacija, kai mokesčio mokėtojas yra ir to mokesčio gavėjas vertinama, kaip neefektyvi/neveiksminga).</p>
--	--	--

	<p>- Atsižvelgiant į tai, kad kiekvieno NT objekto vertėje iš esmės atspindi ir žemės, ant kurios stovi objektas, vertė, taip pat <b>siūlome svarstyti galimybę integruoti NTM su žemės mokesčiu.</b></p>	<p>Dėl valstybės įmonėms taikomos lengvatos – šios įmonės moka mokestį už patikėjimo teise valdomą valstybės turtą, be to, nuo 2023 m. sausio 1 d. valstybės įmonės pertvarkytos į akcines bendroves, kurios moka NT mokestį.</p> <p><b>Įvertinta.</b> Žemės ir statinių atskirų verčių nustatymas leidžia aiškiai ir paprastai nustatyti mokesčių kriterijus, diferencijuoti mokesčio tarifus pagal NT rūšis, nuosavybės teisę, panaudojimą. Galiojanti vertinimo mokesčiams teisinė bazė yra išsami ir kartu lanksti, atspindinti tai, kad vienas vertinimo metodas netinka visiems objektams, t. y. gali būti taikomi skirtingi vertinimo metodai, leidžiantys juos tiksliau įvertinti.</p> <p>Pažymėtina, kad apskaičiuojant žemės sklypų vertes masiniu būdu, yra įvertinamas jų užstatymas. Atskirai nustatytos žemės ir statinių vertės yra grindžiamos rinkos ekonomikos logika, t. y. kad atskirai apskaičiuotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) verčių suma atitiktų bendrai parduotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) kainą.</p>
<p><b>Lietuvos darbdavių konfederacija</b> 2023-04-13 Nr. A-23-04-011</p>	<p>Papildomai, LDK išreiškia poziciją dėl nekilnojamojo turto (toliau - NT) mokesčio: pritariame, kad toks mokestis yra reikalingas ir racionalus. Patvirtiname ilgalaikę LDK poziciją, kad pritariame visuotiniam, aiškiam, bet nedideliame NT mokesčiui, kuris kaip vartojimo/turto mokestis yra žymiai mažiau žalingas nei kuriančių vertę perteklinis apmokestinimas. Manome, kad NT mokestį turėtų mokėti visi infrastruktūros naudotojai, t. y. privatūs, verslo subjektai ir valstybės/savivaldybių įmonės už savo naudojamą turtą. Taip pat manome, kad mokestis turi būti vieningas: reikalinga svarstyti galimybę apjungti NT ir žemės mokesčius, nes dabar apmokestinant NT dubliuojama mokesčio bazė, nes NT vertėje yra ir žemės vertė, todėl žemės mokestis galimai mokamas du kartus.</p>	<p><b>Įvertinta.</b> Žemės ir statinių atskirų verčių nustatymas leidžia aiškiai ir paprastai nustatyti mokesčių kriterijus, diferencijuoti mokesčio tarifus pagal NT rūšis, nuosavybės teisę, panaudojimą. Galiojanti vertinimo mokesčiams teisinė bazė yra išsami ir kartu lanksti, atspindinti tai, kad vienas vertinimo metodas netinka visiems objektams, t. y. gali būti taikomi skirtingi vertinimo metodai, leidžiantys juos tiksliau įvertinti.</p> <p>Pažymėtina, kad apskaičiuojant žemės sklypų vertes masiniu būdu, yra įvertinamas jų</p>

		užstatymas. Atskirai nustatytos žemės ir statinių vertės yra grindžiamos rinkos ekonomikos logika, t. y. kad atskirai apskaičiuotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) verčių suma atitiktų bendrai parduotų objektų (žemės ir kartu parduotų statinių) kainą.
<b>Lietuvos profesinių sąjungų konfederacija</b> 2023-04-11 Nr. 24	<p>Įvertinusi siūlomą nekilnojamojo turto apmokestinimą, LPSK siūlo apibrėžti, kad apmokestinamas tik gyvenamasis turtas išimant iš nekilnojamojo turto sąvokos inžinerinius ir kitus statinius.</p> <p>Papildomai LPSK pabrėžia, kad didelių abejonių kelia nekilnojamojo turto vertės mediana, kadangi taikant tokią sistemą regionuose esantis nekilnojamas turtas gali būti apmokestinamas nepagrįstai dideliu nekilnojamojo turto mokesčiu.</p>	<p><b>Įvertinta.</b>  Pagal NTMI nuostatas NT mokesčiu apmokestinamas NT registre registruojamas NT, kuris apibrėžiamas, kaip NT registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai, kas atitinka kitų valstybių patirtį.</p> <p><b>Įvertinta.</b>  NT mokesčio bazė yra šio turto mokestinė vertė, kuri yra pagrįsta NT rinkos kaina. NT rinkos kainos tarps savivaldybių skiriasi, atitinkamai tai atsispindi ir NT mokestinės vertės medianose. T.y. mokesčio tarifo diferencijavimas paremtas konkrečios savivaldybės NT mokestinės vertės vidurine verte – mediana, kuri būtent ir įvertina situaciją konkrečioje savivaldybėje, kadangi pusė savivaldybės gyvenamosios paskirties NT yra iki medianos, o kita pusė – virš medianos.</p> <p>Tokiu būdu mokestis atspindi konkrečios savivaldybės situaciją ir todėl analogiškos vertės NT lyginimas skirtingose savivaldybėse nėra korektiškas būdas, nes 100 tūkst. eurų vertės būsto Neringoje ir tokios pačios vertės būsto Ignalinoje savybės (plotas, statybos metai, vieta savivaldybėje ir kt.) reikšmingai skirsis. Analogiškai galėtų būti kvestionuojama, kodėl savo esme tokio paties 2 kambarių buto rinkos kaina regione yra kelis kartus mažesnė negu sostinėje. Atskiro NT objekto, esančio savivaldybėje su maža NT mediana, vertė,</p>

		<p>viršijanti tos savivaldybės medianą dvigubai ar daugiau, gali būti mažesnė negu NT objekto, esančio savivaldybėje su didele NT mediana, vertė, kuri viršija tos savivaldybės medianą. Pavyzdžiui, NT mokesčio suma nuo 4 medianų dydžio NT Akmenėje būtų mažesnė nei NT mokestis nuo 2 medianų dydžio NT Vilniuje.</p> <p>Be to, atsižvelgiant į EPBO rekomendacijas - reikšmingai išplečiant mokesčių mokėtojų skaičių, nustatyti mažus tarifus, NTMI projekte siūloma gyvenamąjį būstą apmokestinti mažais tarifais.</p>
--	--	---