



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai
Siunčiama per E. pristatymo sistemą

Kopija
Lietuvos Respublikos finansų ministerijai

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBEI PATEIKTŲ MOKESČIŲ ĮSTATYMŲ PAKEITIMO PROJEKTŲ

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) susipažino su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Lietuvos Respublikos Vyriausybei 2023 m. gegužės 15 d. pakartotinai pateiktais Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo Nr. IX-1007 2, 6, 8, 13¹, 16, 17, 18, 18², 20, 21, 24, 25, 27, 34, 35 ir 37 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 12¹ straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo Nr. IX-675 2, 5, 12, 17, 17², 18, 19, 46¹, 47, 56¹ straipsnių, 1 priedėlio pakeitimo ir Įstatymo papildymo 30² straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo Nr. IX-751 19, 21, 71, 92 straipsnių ir 2 priedo pakeitimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projektais (Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (toliau – TAIS) (reg. Nr. 23-3955(3) (toliau – Projektai).

Registrų centrui teisės aktais yra priskirta funkcija atlikti privalomą Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto masinį vertinimą teisės aktuose nustatytais tikslais. Atsižvelgdamas į sukauptą patirtį nekilnojamojo turto masinio vertinimo srityje bei siekdamas, kad būtų tinkamai reglamentuota ši veikla, Registrų centras Projektų derinimo metu teikė pastabas ir pasiūlymus, tačiau Projektų rengėjai į juos atsižvelgė tik iš dalies.

Įvertinę Vyriausybei pateikto Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto (toliau – NTM įstatymo projektas) nuostatų svarbą, teikiame pasiūlymus (lyginamuoju būdu) bei argumentus, kodėl NTM įstatymo projektas turėtų būti papildytas Registrų centro siūlomomis nuostatomis.

Dėl NTM įstatymo 9 straipsnio naujos redakcijos projekto

Pagal galiojantį teisinį reguliavimą ir NTM įstatymo naujos redakcijos projekto nuostatas, Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas taip pat turėtų būti vertinamas masiniu būdu – lyginamuoju arba pajamų metodais. Registrų centras Finansų ministerijai teikė siūlymus¹ nustatyti nekilnojamojo turto, esančio Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje, vertinimą tik išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą). Pažymime, kad Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto ir dėl jų

¹ 2021 m. balandžio 27 d. raštas Nr. S-49044 (7.1 E) „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ nuostatų“;
2021 m. spalio 5 d. raštas Nr. S-117430 (7.18 E) „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatų“;
2022 m. birželio 13 d. raštas Nr. S-24161 (1.4 E) „Dėl įstatymų projektų derinimo“.

sudaromų sandorių kiekis yra nepakankamas masiniam vertinimui reikalingai analizei atlikti, t. y. nėra duomenų apie nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo ir (ar) nuomos sandorius šioje teritorijoje, nėra sukurtų masinio vertinimo modelių. Siekdami, kad būtų tinkamai reglamentuota ši veikla nuostatomis, kurios užtikrintų nekilnojamojo turto masinio vertinimo proceso kokybę, pakartotinai siūlome nustatyti, jog Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantis visas nekilnojamasis turtas būtų vertinamas išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), o NTM įstatymo naujos redakcijos 9 straipsnio 2 dalies 1–4 punktus išdėstyti taip:

„2. Nekilnojamasis turtas vertinamas:

1) komercinis nekilnojamasis turtas, **išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą** – lyginamuoju arba pajamų metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Masinio nekilnojamojo turto vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas;

2) gyvenamosios, kitos (sodų), garažų (automobilių garažų, atvirų ar uždarytų požeminių, antžeminių automobilių saugyklų, elingų) ir pagalbinio ūkio (namų ūkio pastatų, esančių privačiame namų valdos žemės sklype, ūkininko sodybos žemės ūkio paskirties žemės sklype, sodo sklype ir skirtų ten gyvenančių žmonių būtiniausioms nuolatiniams reikmėms) paskirties nekilnojamasis turtas, **išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą** – lyginamuoju metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą;

3) **Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantis visas nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys** inžineriniai statiniai, išskyrus kitos paskirties inžinerinius statinius **Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje**, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai, – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus;

4) **Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje esantys** kitos paskirties inžineriniai statiniai, kurie priskirti I grupės nesudėtingų inžinerinių statinių kategorijai, ir kitas šios dalies 1, 2 ir 3 punktuose nenurodytas nekilnojamasis turtas – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus“.

Dėl NTM įstatymo 10 straipsnio naujos redakcijos projekto

Registrų centras Finansų ministerijai siūlė² papildyti NTM įstatymo projektą, nurodant nekilnojamojo turto individualaus vertinimo tikslą. Atkreipiamė dėmesį, kad NTM įstatymo projekto aiškinamojo rašto 4 dalyje „Siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama“ nurodyta, kad „atsižvelgiant į tarptautinius vertinimo standartus, siūloma nurodyti nekilnojamojo turto individualaus vertinimo tikslą, t. y. nekilnojamojo turto individualus vertinimas turi būti atliktas mokestinės vertės tikslinimo tikslu“, tačiau minėta nuostata NTM įstatymo projektas nepapildytas.

Manome, kad siekiant teisinio reglamentavimo aiškumo, yra tikslinga patikslinti NTM įstatymo 10 straipsnio 2 dalies naujos redakcijos projektą, nurodant individualaus vertinimo tikslą ir jį išdėstyti taip:

² 2022 m. birželio 13 d. raštas Nr. S-24161 (1.4 E) „Dėl įstatymų projektų derinimo“.

„2. Mokesčio mokėtojai (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininkai) vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertintojui gali pateikti prašymą nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, **kurio tikslas – apmokestinimas**. Šiuos prašymus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per 3 mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtinti masinio nekilnojamojo turto vertinimo dokumentai, – per 4 mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

Dėl NTM įstatymo 11 straipsnio naujos redakcijos projekto

Registrų centras Finansų ministerijai taip pat teikė siūlymą³ suvienodinti Nekilnojamojo turto mokesčio ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymų nuostatas dėl galimybės visiems mokesčių mokėtojams, kurių turtas vertinamas lyginamuoju ir pajamų metodais, susipažinti su mokestine verte neatlygintinai, išskyrus tuos atvejus, kai turtas vertinamas išlaidų (kaštų) metodu, kadangi mokesčių mokėtojams yra sudaryta galimybė Registrų centro internetinėje svetainėje neatlygintinai sužinoti mokestinę vertę (suvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį). Finansų ministerija Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo projekte (TAIS reg. Nr. 22-11140(4)) atsižvelgė į šį Registrų centro siūlymą, tačiau šiuo metu nagrinėjamas NTM įstatymo projektas (TAIS reg. Nr. 23-3955(3)) minėtomis nuostatomis patikslintas nebuvo. Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytą, siūlome ir NTM įstatymo 11 straipsnio naujos redakcijos projektą išdėstyti taip:

„1. Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas pateikia mokesčių administratoriui kiekvienais metais iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos.

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytų duomenų pateikimo tvarka nustatoma turto vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus tarpusavio sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

3. Mokesčio mokėtojo pageidavimu turto vertintojas, **kai nekilnojamasis turtas įvertintas išlaidų (kaštų) metodu**, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatyta tvarka parengia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame nurodoma nekilnojamojo turto mokestinė vertė. Fizinį asmenį pageidavimu šie išrašai vieną kartą per mokestinį laikotarpį parengiami ir teikiami nemokamai **teikiami neatlygintinai**.

4. Savivaldybės savivaldybių tarybų sprendimus dėl mokesčio tarifų nustatymo, mokesčio mokėjimo terminų atidėjimo, mokesčio lengvatų ir duomenis, kurių reikia mokesčiui apskaičiuoti, pateikia centriniam mokesčių administratoriui per mėnesį nuo šių sprendimų priėmimo dienos.

5. **Turto vertintojas sudaro galimybes savo interneto svetainėje mokesčių mokėtojams neatlygintinai sužinoti jų nekilnojamojo turto, įvertinto lyginamuoju arba pajamų metodais, mokestinę vertę.**“

Dėl NTM įstatymo pakeitimo projekto 2 straipsnio („Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas“)

Atsižvelgdami į praktinius aspektus, t. y. konkrečių savivaldybių nekilnojamojo turto verčių medianų, naudotinių apskaičiuojant ir deklaruojant 2025 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokestį, nustatymo ir viešo paskelbimo terminą, ir siekdami šį terminą suvienodinti su turto

³2023 m. sausio 5 d. raštas Nr. S-140 (1.4 E) „Dėl Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektų“.

vertintojo – Registrų centro mokesčių administratoriui kiekvienais metais iki vasario 1 dienos teikiamais Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, reikalingais mokesčiui apskaičiuoti – siūlome NTM įstatymo projekto baigiamųjų nuostatų 2 straipsnio 7 dalį išdėstyti taip:

„7. Nekilnojamojo turto vertintojas iki **2025 m. vasario 1 d.** nustato ir viešai paskelbia konkrečių savivaldybių nekilnojamojo turto verčių medianas, naudojamas apskaičiuojant ir deklaruojant 2025 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokestį.“

Apibendrinami tai, kas išdėstyta, ir siekdami aiškaus, nuoseklaus nekilnojamojo turto masinio vertinimo teisinio reglamentavimo ir sklandesnio vertinimo proceso, prašome įtraukti Registrų centro pateiktus pasiūlymus vertinant NTM įstatymo projektą.

Lina Kanišauskienė, tel. (8 5) 268 8346, el. p. Lina.Kanisauskiene@registrucentras.lt
Violeta Markovič, tel. (8 5) 264 9289, el. p. Violeta.Markovic@registrucentras.lt