

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

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

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projektas (toliau – NTMĮ projektas) parengtas siekiant įgyvendinti Devynioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2024 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. XV-54 „Dėl Devynioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“, nuostatas, susijusias su valstybės finansinių pajėgumų stiprinimu, taip pat su efektyvesnės, skaidresnės, socialiai teisingesnės mokesčių sistemos kūrimu, mokestinių prievolių palengvinimu, savivaldybių ekonominio ir finansinio savarankiškumo didinimu.

Pažymėtina, kad, 2023 metų duomenimis, pajamos iš reguliariai mokamų nekilnojamojo turto mokesčių Lietuvoje sudarė 0,3 procento bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP), o Europos Sąjungos valstybėse – vidutiniškai 0,9 procento BVP, Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (toliau – EBPO) valstybėse – 1 procentą BVP. Europos Taryba 2019 metų rekomendacijose<sup>1</sup> siūlo plėsti mokesčių bazę pereinant prie šaltinių, kurių apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui, EBPO 2024 metų Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>2</sup> siūlo palaipsniui didinti pajamas iš turto mokesčių, be kita ko, plečiant nekilnojamojo turto mokesčių bazę.

Nekilnojamojo turto apmokestinimas plačiai taikomas kitose pasaulio valstybėse. Paminėtini tokie nekilnojamojo turto mokesčių privalumai:

- tvarus mokestinių pajamų šaltinis;
- prisidėjimas prie turto nelygybės mažinimo;
- prisidėjimas prie aplinkosauginių tikslų įgyvendinimo;
- nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumo didinimas;
- teigiama įtaka būsto kainų stabilumui ir būsto įperkamumui.

NTMĮ projekto tikslai ir uždaviniai:

1. Plėsti nekilnojamojo turto mokesčio bazę, peržiūrint šio mokesčio tarifus ir jų ribas:
  - peržiūrėti fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto – gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinių ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties, statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių (toliau – nekomercinės paskirties nekilnojamas turtas) suminei vertei taikomą apmokestinimo modelį:
    - sumažinti ribą, iki kurios nekomercinės paskirties nekilnojamas turtas, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, neapmokestinamas, kartu sumažinant jam taikomus progresinius tarifus;
    - papildomai nustatyti 50 procentų ( 75 procentų asmenims, turintiems 3 ir daugiau vaikų (įvaikių, globotinių, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba) šeimoje) ar vaiką su negalia) mokesčio sumos kreditą gyvenamajam būstui, kuriame šio būsto savininkas deklaruoja gyvenamąją vietą;
    - į nekilnojamojo turto mokesčio objektą įtraukti faktiškai nebaigtą (užsitęsusią) statybą tais atvejais, kai nesilaikoma statybos baigtumo registravimo reikalavimų;
    - apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui taikyti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (toliau – NTMĮ) nustatytą didesnę mokesčio tarifą.

2. Didinti savivaldybių finansinį savarankiškumą:

<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> OECD Economic Surveys: Lithuania© OECD 2025: [https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-lithuania-2025\\_4abf1ea5-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-lithuania-2025_4abf1ea5-en.html).

- įtvirtinti nuostatas, kad savivaldybės taryba nustato pagrindinio gyvenamojo būsto neapmokestinimo ribą ir mokesčio tarifus laikydamosi įstatyme nustatyto tarifų intervalo;
- nekilnojamojo turto mokestį už gyventojų pagrindinį gyvenamąjį būstą įskaityti į savivaldybių biudžetus.

3. Užtikrinti papildomą gynybos finansavimo pajamų šaltinį:

- nustatyti tikslinį papildomą 0,2 procento nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, taikomą kitos nei nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto (naudojamo komercinei veiklai) mokestinei vertei, kurio lėšos būtų įskaitomos į Valstybės gynybos fondą (mokėtų tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys);
- mokestį už fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, gaunamą už mokestinius laikotarpius iki 2030 metų, įskaityti į Valstybės gynybos fondą.

4. Mažinti administracinę naštą gyventojams:

- nustatyti, kad gyventojams nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijas parengia mokesčių administratorius, taip supaprastinant mokestinių prievolių įvykdymo procedūras.

5. Siekti, kad mokesčio bazė (nekilnojamojo turto mokestinė vertė) taptų artimesnė rinkos kainai ir būtų išvengiama didelių nekilnojamojo turto mokestinės vertės pokyčių, atlikus masinį nekilnojamojo turto vertinimą:

- nustatyti, kad nekilnojamojo turto vertinimas mokestinei vertei nustatyti atliekamas ne rečiau kaip kas 3 metus.

Įgyvendinus 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

Įstatymo projektą parengė Finansų ministerijos Mokesčių politikos departamento (direktorė Jūratė Laurikėnaitė, tel. +370 604 59 101) Tiesioginių mokesčių ir tarptautinio apmokestinimo skyriaus (vedėja Jurgita Lisauskienė, tel. +370 690 31 930) vyriausioji specialistė Gabija Brazauskienė, tel. +370 681 28 396, el. p. gabija.brazauskiene@finmin.lt; jame numatytų pakeitimų poveikio viešiesiems finansams vertinimus atliko Finansų politikos departamento (direktorius Irmantas Mikulėnas, tel. +370 606 36 382) Pajamų analizės ir planavimo skyriaus vedėja Eglė Bajorinienė (tel. +370 658 77 691, el. paštas egle.bajoriniene@finmin.lt).

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

Pagal NTMI (6 ir 7 straipsniai) nustatytą fizinių asmenų nekilnojamajam turtui taikomą mokesčio lengvatos modelį fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiam ar jų išigyjamam nekomercinės paskirties nekilnojamajam turtui 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 3 ir daugiau vaikų (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, bendra tokio nekilnojamojo turto vertė iki 200 000 eurų neapmokestinama, o mokestinės vertės daliai, viršijančios:

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

Taikant esamą šios mokesčio lengvatos modelį, sumokėta į valstybės biudžetą mokesčio suma 2024 metais sudarė 16,1 mln. eurų, o nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijas kasmet teikia ir mokesčių moka apie 36 tūkst. fizinių asmenų.

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

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

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, mokestį 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.

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

NTMĮ projekte siūloma plėsti nekilnojamojo turto mokesčio bazę, peržiūrint fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto suminei vertei taikomus tarifus bei jų ribas ir nustatant mokesčio lengvatą gyvenamajam būstui, kuriame deklaruota gyvenamoji vieta.

Įvertinus nekilnojamojo turto verčių skirtumus savivaldybėse ir siekiant didinti savivaldybių savarankiškumą, siūloma iš viso gyventojų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto išskirti pagrindinį gyvenamąjį būstą, jį apmokestinant atskirai, ir pajamas iš šio mokesčio įskaityti į savivaldybių biudžetus. NTMĮ projekte siūloma nustatyti, kad savivaldybės taryba nustato pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės neapmokestinamąjį dydį ar dydžius (toliau – neapmokestinamasis dydis), ne mažesnę (mažesnius) nei 10 000 eurų, atsižvelgiant į vieną ar kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto mokestinę vertę, fizinio asmens ekonominę, socialinę padėtį. Taip pat NTMĮ projekte siūloma pagrindiniam gyvenamajam būstui nustatyti mokesčio tarifą nuo 0,1 iki 1 procento; laikydamasi šio intervalo savivaldybės taryba nustatytų konkretų mokesčio tarifą (tarifus) pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai, viršijančiai neapmokestinamąjį dydį, atsižvelgdama į tuos pačius kriterijus, kokie taikomi neapmokestinamojo dydžio diferencijavimui, t. y. į nekilnojamojo turto mokestinę vertę bei fizinio asmens ekonominę, socialinę padėtį. Neapmokestinamųjų dydžių ir šių tarifų nustatymui *mutatis mutandis* taikoma NTMĮ 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.

Likusio gyventojų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto bendrą vertę apmokestinti atskirai, taikant tokius mokesčio tarifus bei jų taikymo ribas:

- 0 procentų tarifą taikyti nekilnojamojo turto vertei, neviršijančiai 50 000 eurų;
- 0,1 procento tarifą taikyti nekilnojamojo turto vertei, viršijančiai 50 000 eurų, tačiau neviršijančiai 200 000 eurų;
- 0,2 procento tarifą taikyti nekilnojamojo turto vertei, viršijančiai 200 000 eurų, tačiau neviršijančiai 400 000 eurų;
- 0,5 procento tarifą taikyti nekilnojamojo turto vertei, viršijančiai 400 000 eurų, tačiau neviršijančiai 600 000 eurų;
- 1 procento tarifą taikyti nekilnojamojo turto vertei, viršijančiai 600 000 eurų.

Šios mokesčio dalies pajamas siūloma įskaityti į valstybės biudžetą ir iki 2030 metų pabaigos skirti Valstybės gynybos fondo tikslams finansuoti. Nuo 2031 m. sausio 1 d. pajamos šio mokesčio dalies bus įskaitomos į savivaldybių biudžetus.

Įvertinus tarptautinę praktiką, pastebėtina, kad kitose valstybėse pagrindiniam gyvenamajam būstui paprastai taikomos lengvatos (mažinama nekilnojamojo turto vertė ar mokestis, taikomi mažesni tarifai). Atitinkamai NTMĮ projekte siūloma mokesčio lengvatą taikyti pagrindiniam gyvenamajam būstui, t. y. fizinio asmens apskaičiuotą nekilnojamojo turto mokesčio sumą siūloma mažinti 50 procentų (asmenims, turintiems 3 ir daugiau vaikų (įvaikių, globotinių, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba) šeimoje) ar vaiką (įvaikį, globotinį, kuriam nustatyta nuolatinė globa (rūpyba) šeimoje) su negalia, – 75 procentais) nekilnojamojo turto mokesčio sumos, apskaičiuotos už pagrindinį gyvenamąjį būstą, jo mokestinei vertei ar jos daliai, neviršijančiai 450 000 eurų, t. y. jei pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinė vertė viršija 450 000 eurų, skaičiuojant mokestį mažinančią sumą, neįtraukiama 450 000 eurų viršijanti pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės dalis.

Pažymėtina, kad žemės ūkio veikla pasižymi dideliu nekilnojamojo turto poreikiu, nes šis turtas yra viena iš pagrindinių priemonių, be kurių veikla negali vykti. Nutraukus veiklą, pastatai nebenaudojami žemės ūkio veiklos pajamoms uždirbti ir tampa apmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu. Atsižvelgiant į tai, kad dauguma šių pastatų yra sunkiai likvidūs, nes pritaikyti išimtinai žemės ūkio veiklai vykdyti, NTMĮ projekte siūloma nustatyti 5 metų pereinamąjį laikotarpį, kai turtas, kuris iki veiklos nutraukimo dienos buvo naudotas pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti, būtų neapmokestinamas.

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) ir 5 metus netikslinami duomenys Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, kaip tai nustatyta Statybos įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje, siekiant savivaldybėms suteikti papildomų svertų, mažinant ilgalaikes dešimtmečiais nepabaigiamas statybas.

NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje siūloma patikslinti apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoką, kad apleistas ir neprižiūrimas nekilnojamas turtas yra toks turtas, kurio savininkas ar naudotojas nevykdo Statybos įstatyme nustatytų statinių naudotojų pareigų, susijusių su statinių priežiūra. Kartu NTMĮ projekte siūloma atsisakyti NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamas turtas įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato 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 akivaizdžiai neprižiūrimi ir pavojų keliantys statiniai. Blogo 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.

Pažymėtina, kad savivaldybės, siekdamos užtikrinti saugią, tvarkingą aplinką gyventojams, susiduria su atvejais, kai apleistų statinių savininkai jų netvarko. Siekiant paskatinti nekilnojamojo turto savininkus tvarkyti neprižiūrimus pastatus, NTMĮ 6 straipsnyje siūloma apleistam ar neprižiūrimam komerciniam nekilnojamajam turtui nustatyti maksimalų 4 procentų mokesčio tarifą.

NTMĮ projekte nekeičiamas nekilnojamojo turto mokesčio tarifų intervalas, kuris taikomas komerciniam nekilnojamajam turtui ir pagal kurio ribas konkrečius mokesčio tarifus nustato savivaldybių tarybos, tačiau siūloma praplėsti kriterijų, kuriais remdamosi savivaldybių tarybos gali diferencijuoti mokesčio tarifus, sąrašą: prie kriterijų priskirti nekilnojamojo turto mokestinę vertę, taip pat pastatų energinio naudingumo įvertinimą, siekiant prisidėti prie nacionaliniu ir tarptautiniu mastu keliamų energetikos ir klimato kaitos valdymo politikos tikslų įgyvendinimo.

NTMĮ projekte nustatomas papildomas gynybos finansavimo šaltinis: siūloma nekilnojamojo turto, išskyrus gyventojų nekomercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, mokestinę vertę apmokestinti papildomu tiksliniu 0,2 procento tarifu. Gautos papildomos nekilnojamojo turto mokesčio pajamos būtų įskaitytos į valstybės biudžetą ir būtų skirtos užtikrinti tvariam pajamų šaltiniui Lietuvos Respublikos Valstybės gynybos fondo įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje nurodytiems tikslams finansuoti.

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 mokestinės 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 mokestinio laikotarpio kovo 1 dienos, mokestis turėtų būti sumokamas iki kovo 15 dienos. Siekiant, kad mokesčių administratorius galėtų tinkamai suformuoti deklaracijas mokesčio mokėtojams fiziniams asmenims, NTMĮ projekte siūloma atsakyti NTMĮ 12 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad mokestį už bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą apskaičiuoti, deklaruoti ir sumokėti gali vienas iš bendraturčių. Mokesčių administratorius pagal Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis 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 informacinės sistemos duomenis. Juridiniams asmenims mokesčio mokėjimo ir deklaravimo tvarka nesikeistų.

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 ir duomenys, reikalingi mokesčio tarifams taikyti, turėtų būti pateikiami centriniam mokesčių administratoriui per mėnesį nuo šių sprendimų priėmimo dienos. Atsižvelgiant į tai, kad mokesčių administratorius deklaracijas mokesčio mokėtojams fiziniams asmenims turėtų pateikti iki kito mokestinio laikotarpio kovo 1 dienos, Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turėtų gauti iki vasario 1 d.

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, mokesčių administratorius šiems asmenims nerengtų mokesčio deklaracijų. Toks mažareikšmiškumo kriterijaus vertinimas leidžia pasiekti ir tai, kad mokesčio administravimo išlaidos neviršytų mokestinės prievolės dydžio (analogiškos nuostatos taikomos ir mokant žemės mokestį).

Siekiant, kad apskaičiuojant mokestį nekilnojamojo turto mokestinė vertė būtų kuo artimesnė vidutinei rinkos vertei, taip, iš vienos pusės, išvengiant didelių nekilnojamojo turto mokestinės vertės

pokyčių, atlikus masinį nekilnojamojo turto vertinimą, iš kitos pusės, vis tiek išlaikant mokesčio bazės stabilumą mokesčių mokėtojams, siūloma dažniau atlikti nekilnojamojo turto vertinimą mokestinei 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) nuo 2024 m. gruodžio 12 d. įsigaliojusių pakeitimus 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. Atsižvelgiant į nuo 2024 m. gruodžio 12 d. įsigaliojusių pastatų, patalpų, statinių ir jų paskirčių klasifikavimo pakeitimus Statybos techniniame reglamente, siūloma patikslinti NTMĮ 2 straipsnyje pateikiamą nekilnojamojo turto sąvoką ir pastatų, patalpų paskirtis NTMĮ 6, 9 straipsniuose.

Pažymėtina, kad NTMĮ 2 straipsnio 5 dalyje apibrėžta komercinio nekilnojamojo turto sąvoka NTMĮ vartojama išimtinai 9 straipsnio taikymo tikslais, t. y. komercinio nekilnojamojo turto mokestinei vertei nustatyti taikomas lyginamasis arba pajamų metodas, atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, todėl siūloma atsakyti komercinio nekilnojamojo turto sąvokos apibrėžties.

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 3 dalyje siūloma nuo vienos iki 3 darbo dienų pratęsti terminą, per kurį valstybės įmonė Registrų centras turi informuoti mokesčių administratorių apie gautą mokesčio mokėtojo skundą ar prašymą ir priimtą sprendimą dėl skundo ar prašymo. Taip pat siūloma teisinio aiškumo tikslais apibrėžti skundo sąvoką, atsižvelgiant į tarptautinius vertinimo standartus ir kitus teisės aktus<sup>3</sup>, siūloma nurodyti nekilnojamojo turto individualaus vertinimo tikslą, t. y. nekilnojamojo turto individualus vertinimas turi būti atliktas apmokestinimo tikslu.

Atsižvelgiant į tai, kad NTMĮ 10–12 straipsniuose nurodytos mokesčių administratoriaus funkcijos atliekamos centralizuotai, NTMĮ 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**

Dėl siūlymo kitos nei nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto (naudojamo komercinei veiklai) mokestinę vertę apmokestinti papildomu tiksliniu 0,2 procento tarifu mokesčio mokėtojams (apie 41 tūkst. juridinių asmenų ir apie 24 tūkst. fizinių asmenų) padidės mokesčio našta. Palyginti šiuo metu efektyvusis tokiame turtui taikomas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, įvertinus savivaldybių tarybų nustatomus tarifus ir suteikiamas lengvatas, yra apie 0,9 procento, tad dėl siūlymo vidutinis efektyvusis tarifas galėtų išaugti iki vidutiniškai 1,1 procento.

Darant valstybės įmonės Registrų centro duomenimis apie vidutinių rinkos verčių pokyčius paremtą prielaidą, kad tokių objektų mokestinė vertė nuo 2026 m. sausio 1 d. bus apie 85 procentais

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.

didesnė nei šiuo metu galiojanti mokestinė vertė, dėl papildomo 0,2 procento tikslinio tarifo nuo šios rūšies nekilnojamojo turto mokesčio įmoka vidutiniškai būtų didesnė 925 eurai.

Fizinių asmenų, turinčių pagrindinį gyvenamąjį būstą, yra 1,4 mln. Kokia dalis jų mokėtų mokėti už tokį būstą, priklausytų nuo savivaldybių tarybų sprendimų. Kito nei pagrindinis gyvenamasis būstas nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto turinčių asmenų iš viso yra apie 950 tūkst.

Priėmus NTMĮ projektą, bus didinamas savivaldybių finansinis savarankiškumas: bus išplėstos savivaldybių teisės nustatyti mokesčio tarifus bei neapmokestinamąjį dydį ar dydžius, kurie bus taikomi pagrindinio gyvenamojo būsto mokestinės vertės daliai (savivaldybės, esančios arčiausiai mokesčių mokėtojų, geriausiai žino savivaldybės prioritetus ir problemas bei atitinkamai gali įvertinti šio mokesčio poveikį mokesčių mokėtojams). Didesnę nekilnojamojo turto mokesčio dalį įskaitant į savivaldybių biudžetus (apie 80 procentų visos nekomercinio nekilnojamojo turto vertės sudaro pagrindinio gyvenamojo būsto vertė) bus prisidedama prie galimybių savivaldai geriau finansuoti infrastruktūros plėtrą ir modernizavimą bei viešąsias gėrybes ir paslaugas, t. y. NTMĮ 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.

Siūlomi NTMĮ pakeitimai 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.

Tiek nekomercinės paskirties, tiek kitos nei nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto mokesčių pakeitimai pagrįsti siekiu įtvirtinti tvarų pajamų šaltinį Valstybės gynybos fondo finansavimo poreikiams užtikrinti.

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 NTMĮ 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.

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

Įtakos kriminogeninei situacijai, korupcijai nenumatoma.

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

Tarptautinių ekspertų nuomone, nekilnojamojo turto apmokestinimas mažiau kenkia ekonomikos augimui.

Mokesčio mokėtojams ūkio subjektams nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo ir deklaravimo tvarka nesikeičia, todėl jiems administracinė našta ir prisitaikymo prie reguliavimo išlaidos nepadidės.

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

NTMĮ 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 Įstatymo projekto sąvokų ir jas įvardijančių terminų**

## **įvertinimas Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka**

NTMĮ projektas parengtas laikantis Valstybinės kalbos ir Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų. NTMĮ projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai suderinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

### **11. Įstatymo projekto atitiktis Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir Europos Sąjungos teisei**

NTMĮ projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas, Europos Sąjungos 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 Gyventojo nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos KIT715 formos ir jos užpildymo taisyklių patvirtinimo“.

### **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)**

Dėl siūlymo kitos nei nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto (naudojamo komercinei veiklai) mokestinei vertei taikyti tikslinį 0,2 procento tarifą papildomai į valstybės biudžetą Valstybės gynybos fondui finansuoti būtų surinkta apie 60,5 mln. eurų per metus. Skaičiavimai atlikti darant prielaidą, kad tokių objektų mokestinė vertė nuo 2026 m. sausio 1 d. bus apie 82–85 procentais didesnė nei šiuo metu galiojanti mokestinė vertė.

Visos pajamos iš mokesčio už pagrindinį būstą atiteks savivaldybių biudžetams. Gautų pajamų dydis priklausys nuo savivaldybių tarybų sprendimų.

Kito nei pagrindinis gyvenamasis būstas nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimo pajamos (įskaitomos į valstybės biudžetą), gaunamos už mokestinius laikotarpius iki 2030 metų, būtų skiriamos Valstybės gynybos fondui finansuoti.

2024 metais pajamų iš nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto mokesčio iš viso gauta 16,1 mln. eurų.

Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos duomenimis, siūlomų deklaravimo tvarkos pakeitimų įgyvendinimas kainuotų apie 0,5 mln. eurų.

Siūlymas dažniau – kas 3 metus atlikti masinį nekilnojamojo turto vertinimą pareikalaus papildomų valstybės biudžeto lėšų, skirtų valstybės įmonei Registrų centrui.

### **14. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai, rekomendacijos ir išvados** Rengiant Įstatymo projektą, specialistų vertinimų ir išvadų negauta.

### **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**

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.

---