



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai

Kopija. Valstybinei mokesčių inspekcijai prie
Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

DĖL IŠVADOS PATEIKIMO

Finansų ministerija, atsižvelgdama į 2020 m. spalio 5 d. vykusio Neformalaus pasitarimo, kuriame buvo svarstomas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 40 straipsnio pakeitimo ir Įstatymo papildymo 42⁴ straipsniu įstatymo projektas (projekte siūloma nustatyti, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis sudarę, esmines šių sutarčių sąlygas pakeitę, taip pat šias sutartis nutraukę asmenys (nuomotojai) Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka privalomai registruotų šiuos faktus Nekilnojamojo turto registre (toliau – NTR)), atmintinės Nr. LV-477 7 punkte išdėstytą pavedimą Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisijai kompleksiskai per dvi savaites peržiūrėti ne tik gyvenamųjų patalpų, bet ir viso nekilnojamojo turto nuomos klausimus ir savo išvadas pateikti Vyriausybei, kartu su Valstybine mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikia išvadą dėl nekilnojamojo turto nuomos.

Nagrinėjant šešėlinės ekonomikos pasireiškimo riziką nekilnojamojo turto nuomos sektoriuje bei įvertinant veiklos mastą, mūsų nuomone, būtų galima išskirti dvi pagrindines sritis:

- (1) gyvenamojo būsto nuomą, kai abi nuomos sutarties šalys yra fiziniai asmenys;
- (2) komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto, įskaitant žemę, nuomą (šiuo atveju paprastai viena sutarties šalis (nuomininkas) yra ekonominę veiklą vykdomas asmuo (fizinis arba juridinis) turtą nuomojantis savo veiklai).

Kalbant apie komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto, įskaitant žemę, nuomą, norėtume pažymėti, kad šešėlinės ekonomikos rizika jau šiuo metu yra minimizuota per galiojantį apmokestinimo ir buhalterinės apskaitos mechanizmą, kuris, visų pirma, nustato ekonominę veiklą vykdančio nuomininko pareigą vesti apskaitą, t. y. apskaityti pajamas bei išlaidas, o taip pat nustatytais atvejais vykdyti mokesčių išskaičiuojančio asmens pareigas. Tai yra realizuota iš vienos pusės, kaip minėta, nustačius apmokestinimą prie pajamų šaltinio, kai turto nuomininkas, išmokėdamas nuompinigius, turi išskaičiuoti ir į biudžetą sumokėti gyventojų (nuomotojų) pajamų mokesčių ir atitinkamai tai deklaruoti, o iš kitos pusės tuo, kad ekonominę veiklą vykdomas asmuo nuomos sandorį turi apskaityti pagrįsdamas patirtas sąnaudas, kuriomis mažina savo apmokestinamąjį pelną (pajamas) ir atitinkamai pelno (pajamų) mokesčių.

Tuo tarpu, kalbant apie gyvenamojo būsto nuomą, kai sandorio šalys įprastai nėra ekonominės veiklos dalyviai, atitinkamai neturintys prievolių vesti buhalterinę apskaitą, – tokia alternatyva (apmokestinimas prie pajamų šaltinio su iš to išplaukiančiomis mokesčio apskaičiavimo, išskaičiavimo ir deklaravimo pareigomis), nebūtų pagrįsta administracinės naštos aspektu – gyventojui, nevykdančiam veiklos (nuomininkui), tektų už kitą gyventoją (nuomotoją) vykdyti jo mokestinę prievolę, tvarkyti apskaitą bei kaupti pajamų gavimo dokumentus. Be to, pastebėtina, kad toks principas (prievolė išskaičiuoti mokestį prie šaltinio, kai sandorio šalys yra ekonominės veiklos nevykdantys asmenys) nėra būdingas galiojančiame teisiniame mokesčių reguliavime, t. y. vyrauja principas, kad mokestines prievoles vykdo pats pajamų gavęs asmuo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, t. y. kad komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto nuomos srityje šešėlinės ekonomikos rizikos valdymo priemonės yra įgyvendintos alternatyviais būdais, kurių plėsti dėl aptartų priežasčių nesiūloma, manome, kad siūlomas papildomas nuomos sutarčių registravimas turėtų apsiriboti gyvenamojo būsto nuoma.