MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETAS
FINANSŲ IR MOKESČIŲ KATEDRA

SIMONA TALETAVIČIŪTĖ

NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO KRYPTYS

Magistro baigiamasis darbas

Vadovas
prof. dr. A. Miškinis

VILNIUS, 2015

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETAS
FINANSŲ IR MOKESČIŲ KATEDRA

NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO KRYPTYS

Finansų valdymo magistro baigiamasis darbas
Studijų programa 621N30005

Vadovas
prof. dr. A. Miškinis
2015 04 13

Recenzentas

2015 04

Atliko
FVmis3-01 gr. stud.
S. Taletavičiūtė
2015 04 10

VILNIUS, 2015

TURINYS

ĮVADAS ... 6
1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TEORINIAI ASPEKTAI ... 8
1.1. Nekilnojamojo turto samprata ... 8
1.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje ypatumai ... 9
1.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumai ir trūkumai ... 17
1.4. Nekilnojamojo turto apmokestinimas kai kuriose Europos Sąjungos šalyse ... 21
1.5. Nekilnojamojo turto mokesčio reikšmė biudžeto pajamoms ... 28
2. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO LIETUVOJE TYRIMO METODOLOGIJA ... 33
2.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo mokslinis pagrindimas ... 33
2.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo metodikos formavimas ... 37
2.3. Fiziniams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo metodika ... 39
2.4. Ekspertinio tyrimo metodika ... 41
3. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO LIETUVOJE KRYPTYS ... 43
3.1. Nekilnojamojo turto mokesčio naštos vertinimas 2006 – 2013 m. ... 43
3.2. Gyventojų nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys ... 47
3.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo Lietuvoje ekspertinis tyrimas ... 51
IŠVADOS ... 60
LITERATŪRA ... 63
ANOTACIJA ... 69
ANNOTATION ... 70
SANTRAUKA ... 71
SUMMARY ... 72
PRIEDAI ... 73

LENTELĖS

1 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčių elementai 11
2 lentelė. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Europos Sąjungos šalyse narėse 22
3 lentelė. Biudžeto pajamos Europos Sąjungos šalyse iš nekilnojamojo turto mokesčio 2012 m. 27
4 lentelė. Biudžeto pajamos apmokestinus visą fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamąjį turtą taikant 1 proc. mokesčio tarifą 33
5 lentelė. Progresinio nekilnojamojo turto apmokestinimo alternatyvos 40
6 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio faktinių pajamų Vilniaus m. 2009 – 2014 m. dinamika 46
7 lentelė. Tirtų fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelių rezultatai 49
8 lentelė. Apmokestinimo modelių įvertinimas pagal nustatytus tinkamumo kriterijus 50
9 lentelė. Siūlomas progresinis fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis 51
10 lentelė. Kendall konkordancijos koeficiento skaičiavimas SPSS terpėje 53
11 lentelė. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos vertinimas 54
12 lentelė. Ekspertų pritarimas pateiktiems argumentams įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį 58

PAVEIKSLAI

1 pav. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčių klasifikacija 10
2 pav. Nacionalinio biudžeto pajamų struktūra 2012-2014 m., proc. 29
3 pav. Savivaldybių biudžetų pajamų struktūra 2012-2014 m., proc. 30
4 pav. Turto mokesčių pajamų struktūra savivaldybių biudžetuose 2012-2014 m., proc. 31
5 pav. Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos siūlomi gyventojų nekilnojamojo turto apmokestinimo variantai 35
6 pav. Lafero kreivė – mokesčių tarifų ir mokestinių įplaukų priklausomybė 38
7 pav. Nekilnojamojo turto mokesčio Lafero kreivė 2006-2013 m. 43
8 pav. Vilniaus miesto planuotų ir faktinių nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir mokesčio tarifo kitimas 2009 – 2014 m. 45
9 pav. Ekspertų vertinimų standartinio nuokrypio priklausomybė nuo ekspertų skaičiaus 52
10 pav. Ekspertų išskirti nekilnojamojo turto apmokestinimo trūkumai 55
11 pav. Ekspertų nuomonės dėl Lietuvoje taikomų lengvatų pasiskirstymas, proc. 55
12 pav. Ekspertų nuomonės dėl surinktų mokestinių pajamų patekimo į biudžetą pasiskirstymas, proc. 57

ĮVADAS

Tyrimo aktualumas. Lietuvoje netyla kalbos apie visuotinio turto mokesčio įvedimą. „Dalis gyventojų pasisako už prabangaus nekilnojamojo turto arba antrojo būsto apmokestinimą, tačiau labai maža dalis jų pritaria visuotiniam nekilnojamojo turto mokesčiui. Ekonomistai paaiškina, jog žmonės dažniausiai pasisako už tuos mokesčius, kuriuos turės mokėti kiti.“ (Fuks, 2013). DNB banko vyriausios ekonomistės Rojakos (2014) teigimu visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimas Lietuvoje yra skaudus. Jis paveiktų mažiausias pajamas gaunančius nekilnojamojo turto savininkus, kuriems ir taip dažnai stinga lėšų būtiniausiems poreikiams tenkinti. Ilgainiui šis mokestis Lietuvos gyventojams galėtų tapti nepakeliama našta. Šiuo metu jaunimas vis ankščiau pradeda galvoti apie ateitį, todėl visuotinis būsto apmokestinimas gali paskatinti naują darbingo amžiaus gyventojų emigracijos bangą (Rojaka, 2014). Apskritai Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema nėra tobula. Yra manoma, kad nekilnojamojo turto mokestis – daugiau problemų nei naudos, o įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį kiltų dar daugiau diskusijų.

Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimus nagrinėjo Šulija, Kuodis, Petraitienė, Sokaitė, Bagdonavičius. Jie savo darbuose analizavo nekilnojamojo turto apmokestinimo ir vertinimo problematiką, turto apmokestinimo Lietuvoje privalumus ir trūkumus. Tarptautiniu lygiu nekilnojamojo turto apmokestinimo aspektus nagrinėjo McCluskey, Williams, Plimmer, Jacobus, Kiplinger, Cornia. Šie mokslininkai analizavo nekilnojamojo turto apmokestinimo teorijas ir principus. Tačiau nagrinėjant mokslinę literatūrą yra susiduriama su problema, kad joje nėra vieningos nuomonės, kaip turėtų būti apmokestinamas nekilnojamasis turtas. Neaišku, ar nekilnojamojo turto apmokestinimas turėtų būti visuotinis, ar turėtų būti apmokestinamas tik tam tikros rūšies turtas (pvz. pastatai), kokios turėtų būti taikomos šio mokesčio lengvatos ir pan.

Tyrimo problema. Ar Lietuvoje taikomas nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis yra tinkamas ir be esminių trūkumų? Ar Lietuvoje turėtų būti įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis?

Tyrimo objektas. Nekilnojamojo turto apmokestinimas.

Tyrimo tikslas. Įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimą Lietuvoje ir pateikti galimas jo tobulinimo kryptis.

Tyrimo uždaviniai:

1. pateikti nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumus Lietuvoje ir kai kuriose Europos Sąjungos valstybėse;
2. įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje privalumus ir trūkumus;
3. parengti nekilnojamojo turto apmokestinimo vertinimo ir tobulinimo metodologiją;
4. pateikti ekspertų vertinimą dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo.

Hipotezė. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamo turto apmokestinimas yra būtinas.

Tyrimo metodai:

1. mokslinės ir teisinės literatūros analizė;
2. statistinių duomenų analizė;
3. sisteminė duomenų analizė;
4. lyginamasis duomenų metodas;
5. ekspertų vertinimo metodas.

Darbo struktūra. Darbas susideda iš trijų skyrių. Pirmajame skyriuje „Nekilnojamojo turto apmokestinimo teoriniai aspektai“ apibrėžiama nekilnojamojo turto samprata, pateikiami nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje ir kai kuriose Europos Sąjungos valstybėse ypatumai, išskiriami nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumai ir trūkumai. Antrame skyriuje „Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo tyrimo metodologija“ pateikiami mokslininkų tyrimai nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo tematika, atliktas tyrimo metodikos pagrindimas bei iškeltos pagrindinės tyrimo hipotezės. Trečiame skyriuje „Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo Lietuvoje kryptys“ vertinamos nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys bei visuotinio nekilnojamo turto mokesčio įvedimo galimybės, sisteminami ekspertinio tyrimo metu gauti duomenys, patvirtinamos ar atmetamos hipotezės. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir siūlymai, kaip būtų galima patobulinti nekilnojamojo turto apmokestinimą. Pateikiama darbo metu naudota literatūra.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TEORINIAI ASPEKTAI

1.1. Nekilnojamojo turto samprata

Kalbant apie nekilnojamojo turto apmokestinimą pirmiausia privalu žinoti, kas yra nekilnojamasis turtas, kaip jis apibrėžiamas, kaip ir pagal ką jis skirstomas. Pasak Aleknavičiaus (2007), skirtingose šalyse nekilnojamojo turto samprata pateikiama nevienodai. Daugumoje Europos šalių nekilnojamasis turtas tai tiesiog žemė, o visa kita, kas pastatyta ant jos yra tik žemės priklausiniai, padidinantys žemės sklypo vertę (Aleknavičius, 2007). Tai nėra visiškai teisingas nekilnojamojo turto suvokimas.

Pasak Šulijos (2004), „nekilnojamuoju turtu (daiktais) paprastai laikoma žemė ir kiti objektai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji).“ (p.117). Nekilnojamasis turtas Galinienės (2004) teigimu, gali būti suvokiamas kaip fizinis, ekonominis ir teisinis objektas, kuriuo disponuoja ekonominis subjektas. Nekilnojamasis turtas kaip fizinis objektas apibrėžiamas kaip žemė su savo priklausiniais (statiniais). Ekonominiu požiūriu nekilnojamasis turtas suprantamas kaip prekė arba kapitalas daiktine prasme, kuriam būdingos tam tikros savybės, t.y. naudingumas, pelningumas, likvidumas, kaina, mokesčiai ir kitos savybės. Teisiniu požiūriu nekilnojamasis turtas apima visus turtinius interesus, teises ir privilegijas, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą. „Bendruoju atveju nekilnojamąjį turtą galima analizuoti ir kaip fizinį objektą, ir kaip aibę teisių, kurias įgyja jo savininkas, ir kaip jų bendrą visumą.“ (Aleknavičius, 2008, p.11). Pasak Jacobus (2006) nekilnojamojo turto sąvoka yra nagrinėjama dviem aspektais. Visų pirma, fizine prasme pabrėžiant, kad nekilnojamasis turtas tai žemė ir joje esantys patobulinimai. Antrasis aspektas - teisine prasme: tai yra teisės turėti nekilnojamąjį turtą kaip nuosavybę ir juo naudotis. Tačiau būtina detalizuoti ir Lietuvos teisiniuose aktuose reglamentuotą nekilnojamojo turto sampratą.

Lietuvos Respublikoje pagrindinis dokumentas reglamentuojantis asmenų turtinius santykius yra Civilinis kodeksas. Jame nėra tokios sąvokos kaip nekilnojamasis turtas. Civiliniame kodekse (2000) naudojamas kitoks terminas, t.y. nekilnojamasis daiktas. Taigi pagal šio dokumento 1.98 straipsnį, „nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės“ (jiems priskiriama: pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Civiliniame kodekse (2000) nekilnojamiesiems daiktams taip pat priskiriami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems privaloma teisinė registracija.

Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą (1999), nekilnojamasis turtas (daiktas) yra apibrėžiamas kaip žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurių buvimo vietos

negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant jų vertės, arba kitas kilnojamasis turtas, kuris nekilnojamuoju turtu pripažįstamas įstatymuose. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme nekilnojamasis turtas apibūdinamas kaip nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai. Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto registro įstatyme (1996) numatyta, kad nekilnojamojo turto registre registruojami nekilnojamieji daiktai, jeigu jie yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris.

Nekilnojamojo turto apibrėžimas nedetalizuoja nekilnojamojo turto objektų, tačiau kiti įstatymai gana tiksliai apibūdina, kas yra nekilnojamojo turto objektai. Nekilnojamojo turto vertinimo ir apmokestinimo tikslais yra svarbu žinoti, kas yra ir kas nėra nekilnojamojo turto objektai. Nekilnojamojo turto kadastre ir registre registruojamas žemiau išvardintas atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuotas nekilnojamasis turtas: žemės sklypas; statinys (taip pat nebaigtas statyti), kurio statybai ar rekonstravimui reikalingas leidimas statyti naują statinį ar leidimas rekonstruoti statinį; patalpa, įstatymo nustatytais būdais suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, pvz. butai, biurų, parduotuvių patalpos ir kt. (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000) Tame pačiame įstatyme numatyta, kad atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais negali būti:

- *patalpos (bendrojo naudojimo patalpos, kambariai butuose ir kt.), kurių negalima suformuoti kaip atskirų nekilnojamųjų daiktų;*
- *statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai, kuriais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, pagal savo savybes nuolat susiję su pagrindiniu daiktu;*
- *žemės dangos, sankasos, iškasos, pylimai, geležinkelio pabėgiai ir bėgiai, riboženkliai, melioracijos ir kiti įrenginiai, kurių funkcijos yra tiesiogiai susijusios su žemės sklypu ar statiniu, kaip atskiru nekilnojamuoju daiktu;*
- *statinys, kurio statybai ar rekonstravimui nereikalingas leidimas statyti naują statinį ar leidimas rekonstruoti statinį (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000).*

Apibendrinant įvairių autorių nuomones ir įstatymuose pateikiamas sąvokas galima teigti, kad nekilnojamasis turtas – tai turtas, kuriam privaloma teisinė registracija ir kurio negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės. Platesnis nekilnojamojo turto apibūdinimas priklauso nuo to, kokiu tikslu ir kokiame kontekste jis bus naudojamas.

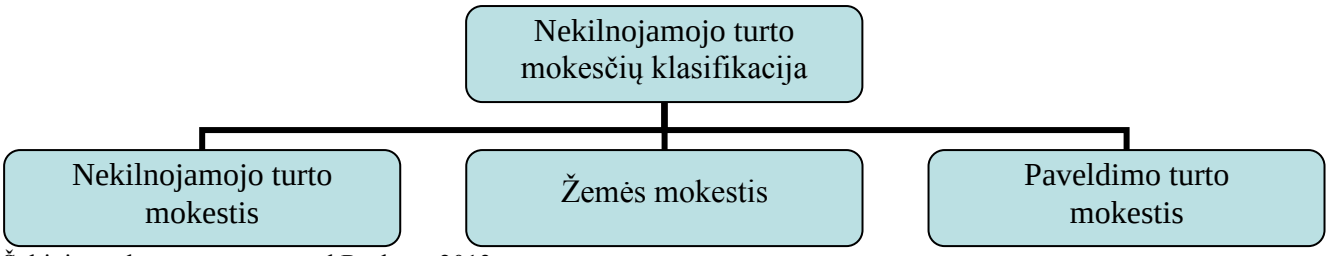
1.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje ypatumai

Kiekviena valstybė, veikdama per valdžios ir valdymo institucijas, atlieka įvairias funkcijas. Joms įgyvendinti nuo seniausių laikų svarbiausias finansinis šaltinis yra mokesčiai. Mokesčiai kaip žinoma yra valstybės finansų sistemos esminė dalis (Lučinskienė, Rimkus, 2010). „Mokesčiai – vienas iš seniausiai taikomų finansų institutų, atsiradęs kartu su valstybe kaip pagrindinis jos institucijų bei

funkcijų realizavimo materialinio aprūpinimo šaltinis. Mokesčiais yra surenkama absoliuti dauguma valstybės ar savivaldybės pajamų, kurios naudojamos visuomeniniams poreikiams tenkinti, įvairiems procesams visuomenėje reguliuoti ir kt.“ (Puzinskaitė, Klišauskas, 2012, p. 676). Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme (2004) numatyta, kad mokestis – mokesčio įstatyme mokesčių mokėtojui nustatyta piniginė prievolė valstybei.

Pastaruoju metu visuomenėje netyla diskusijos, kad Lietuvai reikalinga mokesčių sistemos reforma. *Per visą savo gyvavimo laikotarpį Lietuvos mokesčių sistema patyrė ne vieną reformą ir pertvarką, kurių išdavoje buvo: išplėsta apmokestinimo bazė, keičiami mokesčių tarifai, priimti nauji mokesčių įstatymai, sugriežtinta mokesčių administravimas ir muitinės kontrolė, pakeistos ir papildytos atskirų mokesčių nuostatos, apmokestintos naujos veiklos kryptys (užsienio valstybių įmonių gautos pajamos, loterijas, rengiančių įmonių pajamos), apmokestinami gauti dividendai ir akcijų, obligacijų bei kitų vertybinių popierių vertės padidėjimo pajamos. Visa tai sąlygoja atskirų mokesčių, o kartu ir mokesčių sistemos kitimą (Novošinskienė, 2012, p. 165).*

Finansų ministerija (2011) teigė, kad siekiant sukurti darnią šiuolaikinę Lietuvos mokesčių sistemą, užtikrinančią stabilias biudžetų pajamas, teisingą ir proporcingą mokesčių paskirstymą, teisingą konkurenciją, Lietuvos mokesčių sistema turi atitikti pagrindinius apmokestinimo principus: mokesčių mokėtojų lygybės principas (taikant mokesčių įstatymus, visi mokesčių mokėtojai yra lygūs); teisingumo ir visuotino privalomumo principas (mokesčius privalo mokėti visi mokesčių mokėtojai, laikydamiesi nustatytos tvarkos; nustatyti individualaus pobūdžio mokesčio lengvatas privalo būti draudžiama; mokesčių administratorius, administruodamas mokesčius privalo, vadovautis protingumo kriterijais); apmokestinimo aiškumo principas kuris reiškia, kad mokestinės prievolės turinys teisės aktuose turi būti aiškiai apibrėžtas (Finansų ministerija, 2011). Vyriausybė pranešė, kad šiuo metu ruošiami ir bus pateikti mokesčių sistemos reformos pasiūlymai, o tai palies ir nekilnojamojo turto mokesčius, kuriuos sudaro paveiksle pateikti mokesčiai (žr. 1 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Raslaną, 2013

1 pav. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčių klasifikacija

Turto mokesčiai paprastai priskiriami vietos mokesčiams. Jie apibūdinami kaip pastovūs ir lengvai prognozuojami savivaldybių finansiniai šaltiniai, kuriais užtikrinamos pastovios pajamos. Paveiksle matyti, kad nekilnojamojo turto mokesčiai susideda iš trijų pagrindinių mokesčių, t.y. nekilnojamojo turto mokesčio, žemės mokesčio, paveldimo turto mokesčio (Raslanas, 2013). Norint

tinkamai suprasti kaip Lietuvoje apmokestinamas nekilnojamasis turtas, būtina atskirai apibūdinti kiekvieną mokestį. Kiekvienas mokestis turi tam tikrus pagrindinius rodiklius arba kitaip vadinamus elementus, kurie nusako mokesčio turinį, t.y. subjektą arba mokesčio mokėtoją, objektą, apmokestinimo bazę, mokesčio tarifą, sumą ir lengvatas. Mokesčio subjektas nurodo, kam (fiziniam ar juridiniam asmeniui) atsiranda prievolė sumokėti mokestį. Mokesčio objektas apibūdina, kas turi būti apmokestinta, t.y. pajamos, turtas, prekės ir kt. Apmokestinimo bazė – tai apmokestinamo objekto vertė, nuo kurios yra skaičiuojamas mokestis, pvz. turto mokestinė vertė. Mokesčio tarifu galima įvardinti mokesčio dydį apmokestinimo vienetui, o mokesčio suma – tai suma, kurią sumoka mokesčio subjektas už vieną objektą. Mokesčio lengvatos ekonomikos terminų žodyne apibrėžiamos kaip mokesčio mokėtojui įstatymo nustatytos išskirtinės apmokestinimo sąlygos, dėl kurių reikia mokėti mažesnį mokestį arba mokesčio mokėjimo terminas atidedamas ir mokestį galima sumokėti per keletą kartų, arba mokesčio mokėtojas visiškai atleidžiamas nuo prievolės mokėti mokestį (Ekonomikos terminų žodynas, 2014). Pirmoje lentelėje pateikti kiekvieno iš auksčiau išvardintų mokesčių pagrindiniai elementai (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčių elementai

Mokesčio elementas	**Nekilnojamojo turto mokestis**	**Žemės mokestis**	**Paveldimo turto mokestis**
Mokesčio mokėtojas	Nekilnojamojo turto savininkai, turtą įsigyjantys ar naudojantys asmenys – fiziniai ir juridiniai asmenys.	Žemės savininkas – fizinis asmuo ir juridinis asmuo.	Gyventojai.
Mokesčio objektas	Nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje.	Fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas.	Nuolatinio Lietuvos gyventojo – paveldimas turtas. Nenuolatinio Lietuvos gyventojo – paveldimas kilnojamasis daiktas, jeigu šios rūšies daiktui privaloma teisinė registracija Lietuvoje, taip pat nekilnojamasis daiktas, esantis Lietuvos Respublikoje.
Mokesčio bazė	Nekilnojamojo turto mokestinė vertė.	Žemės mokestinė vertė.	Paveldimo turto apmokestinamoji vertė.
Mokesčio tarifas	Nuo 0,3 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės.	Nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės.	Jeigu paveldimo turto apmokestinamoji vertė ne didesnė kaip 0,5 mln. Lt – 5 procentai. Jeigu paveldimo turto apmokestinamoji vertė viršija 0,5 mln. Lt – 10 procentų.
Mokestinis laikotarpis	Kalendoriniai metai	Kalendoriniai metai	-

1 lentelės tęsinys kitame lape

1 lentelės tęsinys

Mokesčio elementas	Nekilnojamojo turto mokestis	Žemės mokestis	Paveldimo turto mokestis
Mokesčio lengvatos	Mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį moka fizinis asmuo ir už kurį mokestį moka juridinis asmuo. Lengvatų sąrašas pateiktas žemiau.	Mokesčio nemoka tam tikros žemės savininkai. Mokesčiu neapmokestinama tam tikra Lietuvos Respublikoje esanti žemė. Lengvatų sąrašas pateiktas žemiau.	Mokesčiu neapmokestinama: 1) vienam sutuoktiniui mirus kito sutuoktinio paveldimas turtas; 2) vaikų (įvaikių), tėvų (įtėvių), globėjų (rūpintojų), globotinių (rūpintinių), senelių, vaikaičių, brolių, seserų paveldimas turtas; 3) paveldimo turto apmokestinamoji vertė, neviršijanti 10 tūkst. litų.

Šaltinis: sudaryta autorės pagal LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą et al., 2005

Žemės mokestis. Lietuvoje žemės apmokestinimo tvarką reglamentuoja žemės mokesčio įstatymas (1992). Jame numatyta, kad žemės mokestį moka privačios žemės savininkas, kuriam nuosavybės teise priklauso žemė. Šio mokesčio objektas yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikoje įregistruotas privačios žemės sklypas arba tokio žemės sklypo dalis bendroje nuosavybėje, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo komentaras, 2014). Žemės mokesčio tarifas svyruoja nuo 0,01 proc. iki 4 proc. žemės mokestinės vertės. Finansų ministerijos (2012) teigimu, nuo 2013 metų įsigaliojus žemės mokesčio įstatymo pakeitimams buvo numatyta, kad miestuose, priemiesčiuose, kitose patraukliausiose teritorijose (rekreacinės zonose ir pan.) žemės rinkos vertė bus didesnė nei iki šiol taikoma indeksuota vertė, tuo tarpu kaimiškose vietovėse daugeliu atvejų bus priešingai – vertė sumažės. Dėl tokių svyravimų įstatymas suteikia savivaldybėms teisę, įvertinus padėtį konkrečioje savivaldybėje, spręsti dėl tarifų, galiosiančių jų teritorijoje (Finansų ministerija, 2012). Savivaldybės taryba nustatydama tam tikrą mokesčio tarifą privalo atsižvelgti į: žemės naudojimo paskirtį; žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį; žemės sklypo nenaudojimą arba naudojimą; žemės sklypo dydį; mokesčio mokėtojų dydį, teisinę formą bei socialinę padėtį; žemės sklypo buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Žemės mokestinė vertė yra žemės vidutinė rinkos vertė, kurią nustato turto vertinimo įmonės, naudodamos masinio žemės vertinimo būdu parengtus žemės verčių zonų žemėlapius ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius arba atlikus individualų žemės vertinimą.

Kiekvieno mokesčio įstatyme yra numatytos tam tikros išimtys, kitaip vadinamos lengvatos. „Žemės mokesčio nemoka: užsienio valstybių diplomatinės atstovybės ir konsulinės įstaigos, tarptautinės tarpvyriausybinės organizacijos ir jų atstovybės; bankrutavusios įmonės; Lietuvos bankas;

žemės savininkai, kurių mokėtinas mokestis mokestiniu laikotarpiu už visus nuosavybės teise turimus žemės sklypus neviršija 5 litų.“ (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas, 1992). Įstatyme numatyta, kad žemės mokesčiu neapmokestinama kelių užimta žemė ir mėgėjiško sodo teritorijoje esanti žemė, jeigu ji yra bendro naudojimo. Taip pat žemės mokesčiu neapmokestinama: *fiziniams asmenims, kurių šeimose nėra darbingų asmenų ir kuriems nustatytas žemas darbingumo lygis (0-40 proc.) arba kurie yra sukakę senatvės pensijos amžių ar yra nepilnamečiai, priklausančio žemės sklypo plotas, neviršijantis savivaldybių tarybų nustatyto neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio; nacionalinių parkų, regioninių parkų, draustinių teritorijų ir jų apsaugos zonų žemė, išskyrus minėtose teritorijose esančias žemės ūkio naudmenas (ariamąją žemę, sodus, pievas, ganyklas); vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų žemė, gamtos paminklų žemė; į Kultūros vertybių registrą įrašytų archeologinių ir memorialinių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemė, išskyrus minėtose teritorijose esančių užstatytų teritorijų, kelių ir vandenų užimtą žemę; į Kultūros vertybių registrą įrašytų istorinių, architektūrinių ir dailės nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų žemė kaimo vietovėse ir etnografinių kaimų teritorijose esančių etnografinių sodybų žemė; ūkininko ūkiui steigti įgyta žemė – tris mokesčio mokestinius laikotarpius nuo nuosavybės teisės įgijimo (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas, 1992).* Kadangi žemės mokestis yra vietinis mokestis, kuris priskiriamas turto mokesčių grupei, tai iš šio mokesčio gautos pajamos įskaitomos į savivaldybės, kurioje yra apmokestinamasis žemės sklypas, biudžetą.

Taip pat prie turto mokesčių galima priskirti ir Lietuvos Respublikos žemės nuomos mokestį (Raslanas, 2013). Šį mokestį moka valstybinės žemės sklypų naudotojai, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu. Mokestis nemokamas už žemę, perduotą naudotis panaudai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą, 2003). Žemės nuomos mokesčio tarifas metams svyruoja nuo 0,1 proc. iki 4 proc. žemės vertės. Savivaldybės, kurių teritorijoje yra nuomojama žemė, įvertinusios visas joms aktualias aplinkybes, turi kompetenciją spręsti, koks bus konkretus mokesčio tarifas. (Finansų ministerija, 2012) Taip pat savivaldybių tarybos gali savo biudžeto sąskaita sumažinti žemės nuomos mokestį arba visiškai atleisti nuo jo mokėjimo.

Paveldimo turto mokestis. Dar vienas įstatymas reguliuojantis turto apmokestinimą yra Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymas (2002). Šis įstatymas reguliuoja gyventojų paveldimo (t.y. turto palikėjui mirus pagal testamentą ar įstatymą įpėdinio įgyjamo) turto apmokestinimą paveldimo turto mokesčiu. Paveldėjimas suprantamas kaip mirusio fizinio asmens turtinių teisių, pareigų ir kai kurių asmeninių neturtinių teisių perėjimas jo įpėdiniams arba įpėdiniams pagal testamentą. (Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 2000) Paveldimu turtu gali būti materialūs dalykai (nekilnojamieji ir kilnojamieji daiktai) ir nematerialūs dalykai (vertybiniai

popieriai, patentai, prekių ženklai ir kt.). Taip pat paveldimos gali būti palikėjo turtinės reikalavimo teisės ir palikėjo turtinės prievolės, intelektinė nuosavybė (autorių turtinės teisės į literatūros, mokslo ir meno kūrinius, gretutinės turtinės teisės bei teisės į pramoninę nuosavybę) ir kitos turtinės teisės bei pareigos (Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymas, 2002).

Lentelėje matyti, kad šio mokesčio mokėtojais laikomi gyventojai tiek nuolatiniai, tiek nenuolatiniai Lietuvos gyventojai. Nuolatinio Lietuvos gyventojo mokesčio objektas yra Lietuvoje ar užsienio valstybėje paveldimas turtas (kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, vertybiniai popieriai ir pinigai). „Nenuolatinio Lietuvos gyventojo mokesčio objektas yra paveldimas kilnojamasis daiktas, jeigu šios rūšies daiktui privaloma teisinė registracija ir šis daiktas yra (ar privalo būti) įregistruotas Lietuvoje, taip pat nekilnojamasis daiktas, esantis Lietuvos Respublikoje.“ (Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymas, 2002). Mokesčio bazė yra paveldimo turto apmokestinamoji vertė, kuri nustatoma remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintomis paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėmis (2004). Paveldimas turtas apmokestinamas taikant šiuos tarifus:

- jeigu paveldimo turto apmokestinamoji vertė ne didesnė kaip 0,5 mln. Lt – 5 proc;
- jeigu paveldimo turto apmokestinamoji vertė viršija 0,5 mln. Lt – 10 proc.

Būtina paminėti, kad ne visiems turtą paveldėjusiems asmenims atsiranda prievolė mokėti paveldimo turto mokestį. Šiuo mokesčiu neapmokestinamas vienam sutuoktiniui mirus iš kito sutuoktinio paveldėtas turtas, iš vaikų, tėvų, globėjų, globotinių, senelių, vaikaičių, brolių, seserų paveldėtas turtas nepaisant to, kokia yra jo vertė, taip pat paveldimo turto apmokestinamoji vertė, neviršijanti 10 tūkst. litų. „Mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra paveldėtas nekilnojamasis daiktas, biudžetą, kai paveldimas tik kilnojamasis daiktas, vertybiniai popieriai, pinigai mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje paveldėjimas įformintas, biudžetą, o kai paveldimas užsienio valstybėse esantis turtas, – į savivaldybės, kurios teritorijoje nuolatinis Lietuvos gyventojas turi nuolatinę gyvenamąją vietą, biudžetą“ (Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymas, 2002).

Nekilnojamojo turto mokestis. Bene svarbiausias mokestis turto mokesčių kategorijoje yra nekilnojamojo turto mokestis, todėl šiame darbe jis analizuojamas įvairiais aspektais. Pateikiami Europos sąjungos šalių nekilnojamojo turto apmokestinimo pavyzdžiai, analizuojamos apmokestinimo problemos ir privalumai, galimos mokesčio kitimo perspektyvos.

Vertinant savivaldybių pajamas iš turto mokesčių galima teigti, kad iš nekilnojamojo turto mokesčio savivaldybės surenka daugiausiai pajamų, t.y. apie 75 proc. turto mokesčių pajamų (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2013). Tuo tarpu kitose šalyse nekilnojamojo turto mokestis apskritai sudaro didžiausią dalį savivaldybių pajamų, pvz. JAV šis mokestis sudaro 73 proc., Didžiojoje Britanijoje 99 proc., Kanadoje 84 proc., o Australijoje net 100 proc. savivaldybių pajamų (Raslanas,

2013). Taigi šis mokestis daugelyje šalių yra pagrindinis savivaldybių pajamų šaltinis. Tuo tarpu Lietuvoje didžiausios savivaldybės pajamos yra surenkamos ne iš turto mokesčių, o iš gyventojų pajamų mokesčio. Dėl šios priežasties būtina išanalizuoti nekilnojamojo turto mokestį.

Nekilnojamojo turto mokestis yra mokamas už nekilnojamąjį turtą (patalpas, inžinerinius ir kitus statinius), esantį Lietuvos Respublikoje. Šį mokestį moka nekilnojamojo turto savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys. Taip pat mokestį už įsigyjamą nekilnojamąjį turtą moka šį turtą įsigyjantis fizinis ar juridinis asmuo, jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre. „Nekilnojamojo turto mokestį už juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis nekilnojamąjį turtą, nuosavybės teise priklausantį fiziniam asmeniui arba jo įsigyjamą, tuo laikotarpiu moka šis juridinis asmuo.“ (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005). Mokesčio tarifas svyruoja nuo 0,3 proc. iki 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės (nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė). Nekilnojamojo turto mokestine verte gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė pagal patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus arba nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą. Konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje nustato savivaldybės taryba atsižvelgdama į ekonominę situaciją, nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005). Didesni mokesčio tarifai yra taikomi apleistam bei neprižiūrimam turtui apmokestinti.

Pasak Sokaitės (2010), mokesčio lengvatos parodo, kiek įstatymas yra efektyvus. Kuo mažiau lengvatų, tuo mokestis yra efektyvesnis ir yra surenkama daugiau pajamų į savivaldybių biudžetus. Šiame įstatyme yra įtvirtinta nemažai išimčių, kurios leidžia palengvinti mokesčio naštą tam tikroms mokesčių mokėtojų grupėms. Žinoma, tokios išimtys neturėtų būti vertinamos vien teigiamai, kadangi jos iškreipia asmenų apmokestinimo lygybę, apsunkina mokesčio administravimą, taip pat daro neigiamą poveikį investicijoms į nekilnojamąjį turtą ir mažina iš šio mokesčio surenkamas pajamas. Pasak Ivanovos (2008), Lietuva yra kritikuojama kitų šalių ekspertų dėl lengvatų gausos, kadangi jos iškreipia konkurencinę aplinką šalyje (p.59). Taigi nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį moka fizinis asmuo:

1) nekilnojamasis turtas, fizinio asmens naudojamas kulto apeigų reikmenų gamybai, taip pat socialinei globai ir socialinei priežiūrai;

2) nekilnojamasis turtas, fizinio asmens naudojamas pajamoms iš žemės ūkio veiklos uždirbti;

3) nekilnojamasis turtas, fizinio asmens naudojamas švietimo darbui;

4) nekilnojamasis turtas, fizinio asmens naudojamas teikiant laidojimo paslaugas arba esantis kapinių teritorijoje;

5) nekilnojamasis turtas, fizinio asmens, turinčio meno kūrėjo statusą, naudojamas kaip kūrybinės dirbtuvės (studijos) individualiai kūrybinei veiklai;

6) fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti 1 milijono litų (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005). 2013 m. Lietuvoje svarstyta galimybė sumažinti neapmokestinamo turto vertę iki 750 tūkstančių litų arba apmokestinti visą nekilnojamąjį turtą (Raslanas, 2013). Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas buvo pakeistas ir nuo 2015 m. įsigaliojo nauja neapmokestinamoji turto vertė, t.y. 220 tūkst. eurų. Neapmokestinamoji turto vertė gali būti padidinta 30 proc., t.y. iki 286 tūkst. eurų, šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų iki 18 metų arba neįgalų vaiką iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką, kuriam nustatytas nuolatinės slaugos poreikis.

Mokesčiu taip pat neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, už kurį mokestį moka juridinis asmuo. Ši lengvata taikoma užsienio valstybių diplomatinių atstovybių ir konsulinių įstaigų, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių, valstybės ar savivaldybių, laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamajam turtui, bankrutavusių įmonių, tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų, aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamam nekilnojamajam turtui, taip pat laidojimo paslaugoms naudojamam nekilnojamajam turtui arba turtui esančiam kapinių teritorijoje. *Mokesčiu taip pat neapmokestinama neįgaliųjų asociacijų, įmonių ir įstaigų, kurių dalyviai yra tik neįgaliųjų asociacijos, nekilnojamasis turtas, juridinių asmenų, kurių daugiau kaip 50 proc. pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, įskaitant kooperatinių bendrovių pajamas už parduotus įsigytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus, nekilnojamasis turtas, kuris visas ar kurio dalis naudojami pajamoms iš žemės ūkio veiklos ir kooperatinių bendrovių pajamoms už parduotus įsigytus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus uždirbti, daugiabučių namų savininkų bendrijų, namų statybos bendrijų, garažų eksploatavimo ir sodininkų bendrijų nekilnojamasis turtas, naudojamas tik nekomercinei veiklai, labdaros ir paramos fondų nekilnojamasis turtas, naudojamas tik nekomercinei veiklai, mokslo ir studijų institucijų, švietimo įstaigų nekilnojamasis turtas, socialines paslaugas teikiančių įstaigų, profesinių sąjungų nekilnojamasis turtas, naudojamas tik nekomercinei profesinių sąjungų įstatuose numatytai veiklai, juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą, nekilnojamasis turtas, naudojamas tik nekomercinei veiklai, taip pat Lietuvos banko, juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjų ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, nekilnojamasis turtas bei nekilnojamasis turtas, naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005).*

Taigi apibendrinant galima teigti, kad turto mokesčius sudaro nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis ir paveldimo turto mokestis. Visi šie mokesčiai yra mokami už nuosavybės teise

priklausantį turtą. Mokesčio dydžiai priklauso nuo turto vertės. Mokesčio tarifus nustato savivaldybės, kurių teritorijoje yra nekilnojamasis turtas. Nekilnojamojo turto mokestis yra vienas iš pagrindinių mokesčių formuojant vietos valdžios autonomiją. Šis mokestis laikomas stabiliu ir prognozuojamu vietos valdžios pajamų šaltiniu.

1.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumai ir trūkumai

Kalbos apie esamus ir naujus mokesčius, kad ir kokie jie bebūtų, paprastai visuomenėje sukelia neigiamas emocijas mokesčių mokėtojams, kadangi jie neišvengiamai siejasi su dalies uždirbtų pajamų netekimu, nebent būtų kalbama apie mokesčių mažinimą, bet Lietuvoje tai yra išskirtiniai atvejai. Pasak Ivanovos (2008), neigiamas emocijas sukelia ir nekilnojamojo turto mokestis, kadangi galioja paprasta taisyklė: turi nekilnojamąjį turtą – moki mokestį. Tiek Lietuvoje, tiek užsienio valstybėse nekilnojamojo turto mokestis laikomas vienu iš reikšmingiausių mokesčių formuojant vietos biudžeto pajamas. Ar mokestis naudingas ekonomistai vertina pagal tam tikrus bruožus, t.y. mokesčio efektyvumą, mokesčio progresyvumą ir mokesčio administravimo paprastumo laipsnį (Kuodis, 2010).

Pagal šiuos požymius nekilnojamojo turto mokestis laikomas efektyviu mokesčiu, kadangi jis santykinai nedaug iškraipo elgseną. Ekonomistų nuomone, nekilnojamojo turto mokestis neslopina mokesčio mokėtojo ekonominės veiklos. Nekilnojamojo turto pasiūla yra santykinai neelastinga, tačiau daug kas priklauso nuo to, kokiame valdžios lygyje mokestis yra nustatomas ir kas finansuojama šio mokesčio pagalba. Galima teigti, kad nekilnojamojo turto mokesčio dydis ir gaunamų viešųjų paslaugų kiekis yra tarpusavyje priklausomi, todėl mokestis tampa mokėjimu už viešąsias paslaugas ir mokesčio mokėtojai, rinkdamiesi kur gyventi, rinksis, kiek viešųjų paslaugų jie ketina vartoti. Antra priežastis, kodėl ekonomistai šį mokestį laiko teigiamu reiškiniu yra šio mokesčio progresyvumas, kitaip sakant, žmonės turtintys daugiau turto, bus priversti sumokėti daugiau mokesčio nuo turimo turto vertės. Kalbant apie mokesčio administravimo lygį būtina įvertinti, kaip nustatoma apmokestinamųjų objektų rinkos vertė ir kaip turėtų būti sprendžiama infliacijos problema. Šiuo metu Lietuvoje turto rinkos vertė nustatoma masinio vertinimo metu, tačiau masinis vertinimas atliekamas kas penkerius metus, todėl šio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vertė dažnai neatitinka tikrosios rinkos kainos. Taip pat turtui brangstant bendrosios infliacijos tempu ilgainiui vis daugiau žmonių turės mokėti mokestį, nors reali jų nekilnojamojo turto vertė nedidės (Kuodis, 2010). Norint tinkamai įvertinti mokesčio naudą ir galimas tobulinimo kryptis, pirmiausia reikia išanalizuoti mokesčio privalumus ir trūkumus. Nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumai yra šie:

1. **Pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio yra stabilios.** Nekilnojamojo turto mokestis dažniausiai apibūdinamas kaip pastovus, lengvai prognozuojamas finansinis šaltinis, todėl juo užtikrinamos stabilios biudžeto pajamos (Tiaškevičius, 2005). Šis mokestis priskiriamas vietos mokesčiams, kadangi iš šio mokesčio gautos pajamos patenka į savivaldybių, kurių teritorijose yra

nekilnojamasis turtas, biudžetus. Pasak McCluskey (2013), pajamos iš šio mokesčio yra investuojamos gerinti kelių, gatvių, pėsčiųjų takų būklę, taip pat šios lėšos skiriamos gatvių apšvietimui, parkams prižiūrėti, užtikrinti ugniagesių ir policijos tinkamą funkcijų vykdymą, bibliotekoms bei mokykloms išlaikyti ir kt. Almy (2001) teigimu, mokestį lengva administruoti ir atpažinti, mokesčio sunku išvengti. Šulijos (2012) teigimu, jeigu mokesčių mokėtojas laiku nevykdo savo prievolės, mokesčio skola gali būti išieškoma iš turimo nekilnojamojo turto, kas sudaro sąlygas valdžios organams planuoti savo biudžetą. Taigi šis mokestis vertinamas ne tik kaip papildomas vietos valdžios pajamų šaltinis, bet ir kaip veiksminga decentralizavimo priemonė, ne tik užtikrinanti konkurenciją tarp savivaldybių, bet ir padidinanti savivaldybių atsakomybę bei sudaranti prielaidas savivaldybių ekonominei ir socialinei plėtrai (Šulija, 2012).

2. **Nekilnojamojo turto mokestis skatina ekonomikos plėtrą**. Jis apriboja spekuliacines investicijas bei sudaro prielaidas nekilnojamojo turto kainoms stabilizuoti. Taip pat mokestis stabilizuoja nekilnojamojo turto rinką ir lemia tolygų nekilnojamojo turto mokesčio naštos pasiskirstymą, užtikrina mokesčių neutralumą priimant investicinius ir ekonominius sprendimus, kartu skatindamas teisingą konkurenciją (Tiaškevičius, 2005).

3. **Netiesiogiai padidinama nekilnojamojo turto vertė ir skatinamas efektyvus nekilnojamojo turto panaudojimas**. Neretai žemės ar kito nekilnojamojo turto vertė didėja priklausomai nuo viešųjų ir privačiųjų investicijų į mokyklas, parkus, kelius ir kitus viešosios paskirties objektus. Taip šis mokestis tarsi išlygina šį nekilnojamojo turto vertės padidėjimą (Šulija, 2004). Užšaldytas turtas ekonomiškai nenaudingas, jis turi veikti žmonių ir valstybės labui. Todėl apleistam, neprižiūrimam, nenaudojamam turtui taikomi aukštesni mokesčio tarifai, o tai, autorės nuomone, skatina efektyviai panaudoti nekilnojamą turtą, atsisakyti nereikalingo ar vien spekuliaciniais tikslais įsigyto turto. Galima būtų teigti, kad šis mokestis mokamas ne nuo to, kokią faktišką naudą duoda turtas, tačiau kokią naudą jis turėtų duoti, jei turtas būtų efektyviai naudojamas. Ši nuostata paaiškinama tuo, kad atitinkamas apmokestinimo būdas verčia turtą panaudoti efektyviausiai, t.y. skatina urbanizaciją, žemė naudingiau panaudojama ir t.t. (Šulija, 2012).

4. **Mokesčio apskaičiavimo paprastumas.** Nekilnojamojo turto mokestis apskaičiuojamas turto mokestinę vertę padauginus iš mokesčio tarifo. Dėl paprasto mokesčio apskaičiavimo, mokesčių mokėtojui yra nesudėtinga mokestį apskaičiuoti pačiam ir taip planuoti savo išlaidas. Tačiau, pasak Petraitienės (2013), mokesčio apskaičiavimo funkcija neturi būti priskiriama mokesčio mokėtojui, kadangi jis nuolatos turėtų domėtis mokesčio pakeitimais bei skirti laiko mokesčio apskaičiavimui ir analizei. Darbo autorė sutinka, kad mokestis yra nesudėtingai apskaičiuojamas ir mano, kad mokesčio apskaičiavimas yra ne mokesčių mokėtojų darbas, kadangi kai kurioms mokesčių mokėtojų grupėms, pavyzdžiui pensininkams, būtų sudėtinga stebėti mokesčio kitimo tendencijas ir taip būtų pažeidžiamas administravimo paprastumo principas.

5. **Vietos savivaldos institucijų fiskalinė automonija.** Vietos institucijos yra pajėgios sėkmingai administruoti šį mokestį, o surinktas pajamas iš šio mokesčio panaudoti regiono plėtrai. Šulijos (2004) teigimu, nekilnojamojo turto mokestis padeda decentralizuoti valstybės valdymą, tuo pačiu metu didina vietos savivaldybių atskaitomybę mokesčių mokėtojams. Šio mokesčio lėšų panaudojimas verčia mokesčių mokėtojus labiau domėtis surinktų šio mokesčio pajamų panaudojimo tikslingumu. Pavyzdžiui, savivaldybių teikiamos paslaugos, tokios kaip parkų kūrimas, kelių tiesimas, apšvietimo įrengimas yra gerai matomos ir gyventojai gali kontroliuoti, kaip vietos valdžios institucijos vykdo savo įsipareigojimus, ir kartu įsitraukti į vietos bendruomenės veiklą, o tai sudaro prielaidas savivaldybių institucijų veiklos skaidrumui bei finansinei ir politinei atskaitomybei didinti (Šulija, 2005).

6. **Duomenų apie nekilnojamą turtą sisteminimas.** Nekilnojamojo turto mokesčio administavimas suteikia galimybę patikslinti, sisteminti ir nuolat atnaujinti kaupiamus duomenis apie nekilnojamojo turto savininkus ir nekilnojamo turto rinką, bei šiuos duomenis panaudoti kitiems valstybės tikslams (Petraitienė, 2013).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamo turto mokestis yra patrauklus, nes pajamos gautos iš šio mokesčio naudojamos vietos infrastruktūrai gerinti, o tai sąlygoja nekilnojamojo turto vertės didėjimą. Tačiau šis požiūris neturėtų būti pervertinamas, kadangi nekilnojamojo turto mokestis taip pat turi ir daug trūkumų, kuriuos būtina aptarti. Neišanalizavus šio mokesčio trūkumų, mokesčio tobulinimas nebūtų efektyvus. Taigi, nekilnojamojo turto apmokestinimas pasižymi šiais probleminiais aspektais:

1. **Tikrovės neatitinkantis apmokestinamosios vertės nustatymas.** Vienas iš nekilnojamojo turto mokesčio trūkumų yra nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nustatymas masinio vertinimo būdu (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (2005) masinis vertinimas apibrėžtas kaip „nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama.“). Masinis nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas kas penkerius metus, neatsižvelgiant į ekonomikos svyravimus. Taigi 2011 m. nustatyta turto vertė galios dar penkerius metus. Tačiau tikėtina, kad nustatyta turto vertė neatitiks tikrosios rinkos kainos. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (2005) numatyta, kad nekilnojamojo turto mokestine verte gali būti laikoma individualiu nekilnojamojo turto vertinimu nustatyta vertė, jeigu ji daugiau kaip 20 proc. skiriasi nuo Registrų centro nustatytos vertės. Tokio kriterijaus nustatymas vargu ar yra suderinamas su mokesčių mokėtojų lygybės, teisingumo ir protingumo kriterijais. Pasak Bučinskaitės (2012), ne visiems

mokesčių mokėtojams yra užtikrinama galimybė, kad nekilnojamojo turto mokestis būtų apskaičiuojamas nuo individualiu vertinimu nustatytos turto vertės. Taip pat manytina, kad 20 proc. vertės skirtumo kriterijaus taikymas yra abejotinas dar ir dėl to, kad nesutampant masinio ir individualaus vertinimo nustatytoms vertėms, prioritetas neturėtų būti teikiamas masiniams turto vertinimui, kadangi šis vertinimas nėra toks tikslus, kaip individualus vertinimas, kurio metu turtas yra apžiūrimas, įvertinamas jo nusidėvėjimas ir kitos ypatybės. Darbo autorė sutinka su nuomone, kad prioritetas turėtų būti teikiamas individualiam turto vertinimui ir 20 proc. vertės skirtumo riba nėra teisinga mokesčių mokėtojų atžvilgiu.

2. **Dvigubas apmokestinimas.** Praktikoje dažnai pasitaiko atvejų, kad nekilnojamas turtas faktiškai jau kartą buvo apmokestintas, t.y. arba pajamos, už kurias įsigytas nekilnojamasis turtas jau buvo apmokestintos, arba pats turtas, jei jis buvo paveldėtas arba gautas dovanojimo būdu, jeigu mokesčių mokėtojui nebuvo pritaikyta mokestinė lengvata (Šulija, 2005). Taip pat galima teigti, kad nekilnojamojo turto turėjimas nėra nei prabangos, nei turtingumo įrodymas, kadangi nekilnojamojo turto turi ne tik paveldėję žmonės, bet ir kiti jį įsigiję iš skolintų lėšų. Autorės nuomone, būtų neteisinga apmokestinti nekilnojamąjį turtą įsigytą iš skolintų lėšų ir jo turėjimą įvertinus kaip prabangos rodiklį.

3. **Bandymai išvengti nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo.** Dar viena problema susijusi su nekilnojamojo turto mokesčiu yra tai, kad praktikoje pasitaiko vis daugiau bandymo išvengti šio mokesčio atvejų. Kad išvengti mokesčio sudaromi dovanojimo sandoriai tarp asmenų susijusių giminystės ir kitais ryšiais. Taip pat, kad sumažinti apmokestinamojo turto vertę galimi fiktyvūs santuokos nutraukimai arba apsisprendimas gyventi nesudarius santuokos. Taip pat pasitaiko atvejų, kai fiziniai asmenys išnuomoja nekilnojamąjį turtą juridiniams asmenims, tuo pačiu jiems perleisdami ir mokesčio naštą. (Bučinskaitė, 2012)

4. **Nekilnojamojo turto mokestis neigiamai veikia investuotojus.** Pasak Raslano (2013), nekilnojamojo turto mokestis stabdo investicijas į nekilnojamąjį turtą. Už tai, kad sukuriamas vertingas nekilnojamasis turtas, taip pat ir darbo vietos, valstybė investuotojui skiria baudą, t.y. nekilnojamojo turto mokestį. Taip pat investuotojai gali pasirinkti užsienio valstybę, kurioje taikomas mažesnis tarifas arba jo išvis nėra, arba investuoti ne į nekilnojamąjį turto, o į kitą objektą. Darbo autorė pritaria šiam argumentui, kadangi Lietuva yra besivystanti šalis, todėl ji turėtų pritraukti kuo daugiau investicijų Lietuvos infrastruktūrai gerinti.

5. **Disproporcija tarp turto vertės ir šio mokesčio sąskaita gaunamų vietinio pobūdžio paslaugų.** Nekilnojamo turto dydis nebūtinai yra adekvatus gaunamų iš savivaldybės paslaugų kiekiui. Šulija (2005) teigia, kad svarbu yra tai, kad mokestis kitaip nei rinkliava, negali būti laikomas tiesioginiu gaunamos naudos ekvivalentu. Už papildomas savivaldybių ar kitų įmonių paslaugas gyventojai paprastai susimoka papildomai. Be to, vidutines ir aukštas pajamas uždirbantys asmenys,

kurie valdo daugiau nekilnojamo turto ir todėl sumoka didesnius mokesčius, labiau linkę naudotis privataus sektoriaus teikiamomis paslaugomis, t.y. turtingesni žmonės dažniau gydosi pas privačius gydytojus, nei viešose gydymo įstaigose, leidžia vaikus į privačius darželius ar mokyklas.

6. **Nevisada atsižvelgiama į socialiai pažeidžiamų ar kitų asmenų interesus ir galimybes sumokėti mokestį.** Asmuo gali paveldėti brangų nekilnojamąjį turtą, tačiau vėliau neturėti pakankamai lėšų už jį sumokėti nekilnojamojo turto mokestį. Taip pat dėl ilgainiui sumažėjusių pajamų sudėtinga išlaikyti per ilgą laiką sukauptą ir naudotą nekilnojamąjį turtą ir žmogus gali būti priverstas jo atsisakyti (Šulija, 2012). Tiesa, šį reiškinį nagrinėjančių mokslinių tyrimų nėra daug, o jau atlikti tyrimai leidžia teigti, jog ryšys tarp padidėjusio nekilnojamojo turto mokesčio ir sprendimų keisti būstą nėra stiprus (Boldt, 2010). Asmenų apmokestinimo lygybės principas reiškia, kad mokesčių mokėtojai turi būti apmokestinami įvertinant jų galimybes sumokėti mokestį. Nagrinėjant šiuolaikinius mokslinius šaltinius nustatyta, kad pajamos tiesiogiai atspindi asmens gebėjimą sumokėti mokestį, tačiau turimas turtas nesukuria einamųjų pajamų. Todėl nekilnojamojo turto mokestis gali būti laikomas nevisiškai teisingu vertinant vienodas asmenų galimybes sumokėti mokestį (Šulija, 2012). Autorė pritaria nuomonei, kad turtas nesukuria pajamų ir ne visada yra atsižvelgiama į žmogaus galimybes sumokėti mokestį.

Taigi apibendrinus autorės pateiktus nekilnojamojo turto mokesčio privalumus ir trūkumus, galima teigti, kad mokestis yra naudingas, kadangi tai yra vienas pagrindinių pajamų šaltinių formuojant savarankiškus savivaldybių biudžetus, užtikrinantis vietos valdžios institucijoms veikimo laisvę paskirstant pajamas gautas iš šio mokesčio bei suteikiant gyventojams kokybiškas viešąsias paslaugas. Šio mokesčio trūkumai gali būti pašalinti pakeičiant šio mokesčio įstatymą. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys bus pateikiamos kitame darbo skyriuje.

1.4. Nekilnojamojo turto apmokestinimas kai kuriose Europos Sąjungos šalyse

Europos Sąjunga yra demokratinių Europos valstybių šeima, pasiryžusi veikti išvien taikos ir gerovės labui. Tai pati didžiausia pasaulio valstybių ekonominė ir politinė sandrauga. Taip pat nuolat didėja Europos Sąjungos įtaka sprendžiant pasaulinės reikšmės klausimus, tokius kaip ekonominės integracijos procesas, bendros valiutos, t.y. euro įvedimas ir pažangi bendros užsienio ir saugumo politikos plėtra. Galima teigti, kad Europos Sąjungos veikla daro neabejotiną įtaką tiek valstybių narių, tiek viso pasaulio ekonomikai.

Kiekvienai valstybei, tapusiai Europos Sąjungos nare, suteikta teisė turėti savarankišką nacionalinę mokesčių sistemą. Europos Sąjunga mokesčių politikoje atlieka tik pagalbinį vaidmenį, kadangi mokesčių politika yra nacionalinio suvereniteto simbolis, kuris tapo ypač svarbus įvedus Eurą, nes valstybėms narėms neliko erdvės veiksmams pinigų politikos srityje. Mokesčių reguliavimo pamatas Europos Sąjungoje – diskriminacijos uždraudimas, kuris reiškia dvigubo apmokestinimo

išvengimą. Pažymėtina, kad mokesčių struktūra atskirose Europos Sąjungos valstybėse narėse labai skirtinga. Turto mokesčiai, kaip ir kiti mokesčiai, renkami visose Europos Sąjungos valstybėse narėse.

Pirmiausia Europos Sąjungoje nekilnojamojo turto apmokestinimas grindžiamas Europos vietos savivaldos chartija. Joje nurodoma, kad Europos Tarybos valstybės narės, pačios imasi visų veiksmų savo šalių vidiniam saugumui ir darniam vystymuisi užtikrinti. Vietos savivaldos organai įstatymų nustatytose ribose turi teisę tvarkyti pagrindinę viešųjų reikalų dalį, už tai prisiimdamos pilną atsakomybę ir vadovaudamosis vietos gyventojų interesais. Būtina pabrėžti, kad savivaldos institucijos yra bet kurios demokratinės santvarkos pagrindas (Europos vietos savivaldos chartija, 1999). Daugumoje Europos Sąjungos valstybių narių nekilnojamojo turto mokestis yra tiesioginis vietos mokestis, administruojamas vietos savivaldos organų. Kiekviena vietos vykdančioji institucija savarankiškai nustato šio mokesčio objektą, subjektą, mokesčio tarifą ir apibrėžia mokesčio taikymo lengvatas.

Kadangi Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema nėra tobula, todėl būtina įvertinti ir išanalizuoti užsienio šalių, šiuo atveju Europos Sąjungos šalių, nekilnojamojo turto apmokestinimo praktiką. Šiame skyriuje nagrinėjama Europos Sąjungos mokesčių politika nekilnojamojo turto apmokestinimo srityje, aptariama valstybių narių nekilnojamojo turto apmokestinimo rodikliai, parodantys turto apmokestinimo įtaką Europos Sąjungos šalių gaunamoms biudžeto pajamoms ir pateikiamos valstybių narių nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatybės.

Dornfest, Bennett (2012) teigimu, lyginti skirtingų šalių nekilnojamojo turto sistemas yra gana sunku, nes skiriasi šalių ekonominė, socialinė ir politinė situacija jose, tačiau darbo autorės nuomone, būtina pasinaudoti užsienio šalių patirtimi apmokestinant nekilnojamąjį turtą. 2 lentelėje pateikiami Europos Sąjungos valstybių narių nekilnojamojo turto mokesčio pagrindiniai bruožai.

2 lentelė. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Europos Sąjungos šalyse narėse

Valstybė	Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemų pagrindiniai bruožai
Latvija	Apmokestinti fiziniams ir juridiniams asmenims priklausantys pastatai ir žemė. Mokesčio tarifas svyruoja nuo 0,2 iki 3 proc. kadastrinės turto vertės. Gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui nustatytas progresinis apmokestinimas, t.y. 0,2 proc. – turto vertė mažesnė už 56915 eurų; 0,4 proc. – turto vertė svyruoja nuo 56915 iki 106715 eurų; 0,6 proc. – turto vertė viršija 106715 eurų. Mokesčio suma gali būti sumažinta iki 90 proc.
Lenkija	Lenkijoje nekilnojamojo turto mokestis nustatomas pagal turto plotą. Mokestį moka fiziniai ir juridiniai asmenys už žemę, statinius ir nebaigtą statybą susijusią su ekonomine veikla. 0,89 nacionalinės valiutos, t.y. zloto mokama už 1 m^2 žemės, naudojamos ekonominei veiklai vykdyti, 0,46 zloto už 1 m^2 ploto – kitos žemės, 0,74 zloto už 1 m^2 gyvenamųjų pastatų naudingojo ploto, 23,03 zloto už 1 m^2 naudingo ploto – pastatų, naudojamų ekonominei veiklai vykdyti, 4,68 zloto už 1 m^2 – pastatų, susijusių su ekonomine veikla teikiant sveikatos priežiūros paslaugas, 7,73 zloto už 1 m^2 ploto – kitų pastatų, 2 proc. turto vertės taikomi nebaigtai statybai.

2 lentelės tęsinys kitame lape

2 lentelės tęsinys

Valstybė	Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemų pagrindiniai bruožai
Suomija	Suomijoje nekilnojamojo turto mokestis suvokiamas kaip instrumentas tikslingam nekilnojamojo turto panaudojimui. Nekilnojamojo turto mokestį moka asmenys, kurie yra apmokestinamojo nekilnojamojo turto savininkai kalendorinių metų pradžioje nuo turto mokestinės vertės. Suomijos vietos valdžios institucijos kasmet turi nustatyti ne mažiau kaip du mokesčio tarifus: bendrai nuosavybei taikomą mokesčio tarifą – bazinį mokestį ir tarifą taikomą nekilnojamajam turtui, naudojamam kaip nuolatinė gyvenamoji vieta. Bendrai nuosavybei taikomo tarifo norma gali kisti nuo 0,6 iki 1,35 proc.turto mokestinės vertės, o turtui naudojamam kaip nuolatinė gyvenamoji vieta tarifo norma gali skirtis nuo 0,32 iki 0,75 proc.mokestinės vertės.
Ispanija	Ispanijoje nekilnojamojo turto mokestį moka turto ir žemės esančios Ispanijos teritorijoje savininkai nuo žemės ir pastatų mokestinės vertės. Ispanijoje skirtingai apmokestinamas nekilnojamasis turtas, esantis miestų ir kaimų vietovėse. Miesto teritorijose esantis turtas apmokestinamas 0,4 proc. tarifu, o kaimo vietovėse esantis nekilnojamasis turtas apmokestinamas 0,3 proc. tarifu. Už prabangiuose rajonuose esantį turtą mokesčio tarifas gali būti padidintas. Taip pat aukštesniu tarifu apmokestinamas juridiniams asmenims priklausantis turtas.
Italija	Italijoje nekilnojamojo turto mokestį moka fiziniai ir juridiniai asmenys. Šio mokesčio dydį nustato savivaldybės. Mokestis apskaičiuojamas nuo turto kadastrinės vertės. Mokesčio bazė apskaičiuojama kadastrinę vertę padauginus iš koeficiento, kuris svyruoja nuo 0,4 proc. iki 0,76 proc., priklausomai nuo turto charakteristikų. Nekilnojamojo turto mokestį moka turto savininkas nepriklausomai ar jis yra šalies rezidentas ar ne, ar jis turtą naudoja asmeninėms reikmėms ar kaip investicijas. Italijoje yra taikomas vienodo dydžio mokestis turtui naudojamam kaip asmens pagrindinė gyvenamoji vieta. Nekilnojamojo turto mokestis taip pat taikomas pastatams ir žemei esančiai užsienyje, jei ji priklauso Italijos mokesčių mokėtojui.
Švedija	Švedijoje nekilnojamojo turto mokestis nustatomas atsižvelgiant į turto rūšį ir naudojimo paskirtį. Šį mokestį moka nekilnojamojo turto savininkai nuo turto kadastrinės vertės. Nekilnojamojo turto mokestis taikomas privačių namų (vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų, šeimos), daugiabučių namų, komercinės ir pramoninės paskirties turtui. Gyvenamosios paskirties ir fiziniams asmenims priklausantis turtas apmokestinamas mažesniu tarifu, nei komercinės paskirties turtas, t.y. privatiems namams (vieno ar dviejų šeimų būstams) taikomas mokesčio tarifas negali būti didesnis kaip 0,75 proc. turto mokestinės vertės, pastatams ne daugiau kaip 0,3 proc. mokestinės vertės, turtui naudojamam komerciniais tiksliais mokesčio tarifas yra 1 proc. mokestinės vertės, o pramoninei nuosavybei taikomas 0,5 proc. mokesčio tarifas.

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Europos Komisijos duomenis, 2014

Latvija. Nekilnojamojo turto mokestį moka Latvijos ar užsienio fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą, esantį Latvijoje ir užregistruotą nekilnojamojo turto registre. Mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, t.y. žemė ir pastatai. Mokestis mokamas nuo minėto turto kadastrinės vertės. Kaip ir Lietuvoje, taip ir Latvijoje mokesčio tarifus nustato savivaldybės atsižvelgdamos į tam tikras turto savybes. Mokesčio tarifas Latvijoje svyruoja nuo 0,2 iki 3 proc. turto vertės. Gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui nustatyti progresiniai mokesčio tarifai, t.y. 0,2 proc. – turto vertė mažesnė už 56915 eurų (196516 Lt); 0,4 proc. – turto vertė svyruoja nuo 56915 (196516 Lt) iki 106715 eurų (368466 Lt); 0,6 proc. – turto vertė viršija 106715 eurų

(368466 Lt). Siekiant apsaugoti Latvijos aplinką, nenaudojamam ir pavojingam nekilnojamajam turtui taikomas 3 proc. mokesčio tarifas. Gyvenamieji namai ar butai, priklausantys įmonėms ir naudojami komerciniai veiklai apmokestinami 1,5 procento tarifu.

Kaip ir Lietuvoje, taip ir Latvijoje minėtam mokesčiui taikoma daug lengvatų ir išimčių. Nekilnojamojo turto mokesčio suma gali būti sumažinta 50 proc. tiems asmeninims, kurie turtą išlaikė ne mažiau kaip penkerius metus ir kurių nekilnojamasis turtas nėra naudojamas ekonominei veiklai vykdyti. Savivaldybės gali nustatyti leidimus atskiroms mokesčių mokėtojų kategorijoms sumažinti mokėtiną nekilnojamojo turto mokestį 25, 50, 70 ar 90 proc. mokėtino mokesčio. Jei mokesčių mokėtojui buvo suteiktas nepasiturinčio ar mažas pajamas gaunančio asmens ar šeimos statusas, jis mokėtiną mokestį gali susimažinti: nepasiturintys asmenys nuo 90 proc. apskaičiuoto mokesčio sumos; mažas pajamas gaunantiems asmenims iki 90 proc. nuo apskaičiuoto mokesčio sumos. Nekilnojamojo turto mokesčio suma gali būti mažinama 50 proc., bet ne daugiau kaip 427 eurais (1474 litais) šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų iki 18 metų amžiaus. (Europos komisija, 2014)

Galima teigti, kad Latvija taiko progresinę nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, kadangi didesnė turto vertė apmokestinama didesniu mokesčio tarifu ir taip surenkamos didesnės nekilnojamojo turto mokesčio pajamos į savivaldybių biudžetus. Autorės nuomone, Lietuva taikydama mokesčio lengvatas galėtų pasinaudoti Latvijos pavyzdžiu ir mažinti mokėtiną mokestį 50 proc. šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų iki 18 metų amžiaus, kadangi tokios šeimos gerina Lietuvos demografinę padėtį.

Lenkija. Lenkijoje nekilnojamojo turto mokestį moka fiziniai ir juridiniai asmenys, taip pat kiti organizaciniai vienetai, įskaitant įmones, neturinčias juridinio asmens teisių už žemę ir pastatus bei jų konstrukcijas. Nekilnojamojo turto mokestis už žemę skaičiuojamas nuo žemės ploto. Mokestis už pastatus skaičiuojamas nuo pastatų naudingojo ploto, įvertinant turto nusidėvėjimą ir rinkos vertę. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifus kasmet nustato vietos valdžia. 0,89 nacionalinės valiutos, t.y. zloto mokama už 1 m^2 žemės, naudojamos ekonominei veiklai vykdyti, 0,46 zloto už 1 m^2 ploto – kitos žemės, 0,74 zloto už 1 m^2 gyvenamųjų pastatų naudingojo ploto, 23,03 zloto už 1 m^2 naudingo ploto – pastatų, naudojamų ekonominei veiklai vykdyti, 4,68 zloto už 1 m^2 – pastatų, susijusių su ekonomine veikla teikiant sveikatos priežiūros paslaugas, 7,73 zloto už 1 m^2 ploto – kitų pastatų, 2 proc. turto vertės taikomi nebaigtai statybai. Lenkija panašiai kaip Lietuva taiko nemažai nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų. Galima teigti, kad mokesčiu neapmokestinami tam tikri viešosios infrastruktūros objektai, tokie kaip keliai, geležinkeliai, oro uostai, mokymo įstaigos, religiniai centrai ir pan. Taip pat neapmokestinama žemė ir pastatai, kuriuose įsikūrę muziejai, nacionaliniai parkai ir gamtos draustiniai, mažos vertės žemė, pavyzdžiui dykvietė, nekilnojamasis turtas, susijęs su žemės ūkio produktų gamyba ar sodininkyste. Visas lengvatas nustato vietos valdžia, kuri atsižvelgdama į tam tikras aplinkybes lengvatų sąrašą gali praplėsti. (Europos Komisija, 2014)

Autorės nuomone, Lenkijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema pagal jo naudingąjį plotą yra efektyvi. Mokėtinas mokestis didėja proporcingai gyvenamajam plotui, t.y. kuo didesniame bute gyveni, tuo didesnį mokestį moki. Kadangi mokesčio tarifai nėra dideli, tai mokestis nesukelia didelės naštos mokesčių mokėtojams, todėl nors ir nedidelį, tačiau mokestį moka visi. Tokiu būdu surenkamos didesnės pajamos į vietos biudžetus.

Suomija. Nekilnojamojo turto mokestį moka asmenys, kurie yra apmokestinamojo nekilnojamojo turto savininkai kalendorinių metų pradžioje. Mokestis mokamas nuo nekilnojamojo turto esančio Suomijoje mokestinės vertės. Kiekvienos savivaldybės taryba kasmet nustato taikomus mokesčių tarifus nustatytose ribose. Kiekviena taryba turi nustatyti ne mažiau kaip du mokesčių tarifus: bendrai nuosavybei taikomą mokesčio tarifą ir tarifą taikomą nekilnojamajam turtui, naudojamam kaip nuolatinė gyvenamoji vieta. Bendrai nuosavybei taikomo tarifo norma gali kisti nuo 0,6 iki 1,35 proc. turto mokestinės vertės, o turtui naudojamam kaip nuolatinė gyvenamoji vieta tarifo norma gali skirtis nuo 0,32 iki 0,75 proc. mokestinės vertės. Be to, savivaldybės taryba gali nuspręsti dėl didesnio tarifo taikymo antrajam būstui, pavyzdžiui, vasarnamiui. Ši norma negali būti daugiau nei 0,6 procentinio punkto didesnė už mokesčio tarifą taikomą nuolatiniam būstui. Savivaldybės taryba taip pat gali nuspręsti dėl kitų mokesčių tarifų taikymo. Nekilnojamojo turto mokestis mokamas dviem dalimis, jeigu jis yra didesnis už 170 eurų. Mažesnis nei 170 eurų mokestis mokamas iš karto. Nekilnojamojo turto mokestis patenka į tos savivaldybės biudžetą, kurioje yra nekilnojamasis turtas. Suomijoje neapmokestinami miškai, vandens telkiniai ir žemės ūkio paskirties žemė, viešos vietos, gatvės, kapinės ir panašios patalpos. Savivaldybės nemoka mokesčio už savo turtą. Taip pat neapmokestinama diplomatinė ir konsulinė nuosavybė. (Europos Komisija, 2014)

Autorės nuomone, Suomijos nekilnojamojo turto mokestis – pagrindas tikslingam nekilnojamojo turto panaudojimui. Siekiant apriboti spekuliacijas ir išvengti nekilnojamojo turto kainų didėjimo iki nestabilaus ir neadekvataus pajamoms lygio, t.y. nekilnojamojo turto „burbulų“ pūtimosi, tikslinga taikyti tokią apmokestinimo sistemą, kurioje nekilnojamojo turto mokestis taikomas antrajam ir paskesniajam būstui arba taikomas žemas apmokestinimo tarifas pirmajam būstui. Taikant šį principą apsaugoma pirmoji ir kartu pagrindinė šeimos gyvenamoji vieta.

Ispanija. Nekilnojamojo turto mokestį Ispanijoje moka turto ir žemės esančios Ispanijos teritorijoje savininkai. Mokestis skaičiuojamas nuo žemės ir pastatų mokestinės vertės. Ispanijoje skirtingai apmokestinamas nekilnojamasis turtas, esantis miestų ir kaimų vietovėse. Miesto teritorijose esantis turtas apmokestinamas 0,4 proc. tarifu, o kaimo vietovėse esantis nekilnojamasis turtas apmokestinamas 0,3 proc. tarifu. Mokestis nėra fiksuotas, todėl kiekviena savivaldybė gali padidinti arba sumažinti mokesčio tarifą. Prabangiuose rajonuose esančio turto mokesčio tarifas gali būti padidintas. Taip pat aukštesniu tarifu apmokestinamas juridiniams asmenims priklausantis turtas. Mokesčio lengvatos susijusios su turto paskirtimi, tokiu būdu skatinamas efektyvus turto

panaudojimas. Atleisti nuo nekilnojamo turto mokesčio subjektai yra katalikų bažnyčia, Ispanijos Raudonasis Kryžius, užsienio valdžios nuosavybė abipusiškumo pagrindu ir kiti objektai, su sąlyga, kad turtas nekuria jokių pajamų. Mokestį renka vietos valdžios institucijos. Šio mokesčio pajamos panaudojamos infrastruktūrai gerinti, pavyzdžiui gatvių apšvietimui ir jų priežiūrai arba šiukšlių surinkimui. (Europos Komisija, 2014)

Galima teigti, kad Ispanijoje nekilnojamas turtas apmokestinamas atsižvelgiant į regionų geografinę padėtį, gyventojų tankį ir ekonominį bei kultūrinį išsivystymą. Tankiai apgyvendintose teritorijose esantis nekilnojamasis turtas amokestinamas didesniu tarifu, nei turtas esantis mažiau išsivysčiusiose teritorijose. Tokiu būdu siekiama paskirstyti gyventojus po visą šalies teritoriją, skatinti visų regionų plėtrą ir mažinti regioninius skirtumus, taip pat siekiama skatinti asmenų ir kapitalo judėjimą iš stipresnio į silpnesnio ekonominio išsivystymo regionus (Sokaitė, 2010).

Italija. Italijoje nekilnojamojo turto mokestį moka fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie yra turto savininkai, nepriklausomai ar jie yra Italijos rezidentai ar ne. Šį mokestį renka ir jo dydį nustato savivaldybė. Mokestis mokamas už kiekvienus kalendorinius metus arba proporcingai už laikotarpį, kurį nekilnojamasis turtas, statybos sklypas arba žemės ūkio paskirties žemė esanti Italijoje priklausė mokesčių mokėtojui, nepriklausomai ar buvo naudojama asmeninėms reikmėms ar investicijoms. Mokestis apskaičiuojamas nuo turto kadastrinės vertės. Mokesčio tarifas skiriasi ir priklauso nuo savivaldybės, kurios teritorijoje yra turtas. Mokesčio bazė apskaičiuojama kadastrinę vertę padauginus iš koeficiento, kuris svyruoja nuo 0,4 proc. iki 0,76 proc., priklausomai nuo turto charakteristikų. Italijoje yra taikomas vienodo dydžio mokestis turtui naudojamam kaip asmens pagrindinė gyvenamoji vieta. Nekilnojamojo turto mokestis taip pat taikomas pastatams ir žemei esančiai užsienyje, jei ji priklauso Italijos mokesčių mokėtojui. Mokestis mokamas dvejomis vienodo dydžio dalimis birželio 16 ir gruodžio 16 dieną. Mokestis netaikomas: turtui esančiam valstybės nuosavybėje, provincijoms, kalnų bendruomenėms, vietos sveikatos priežiūros institucijoms, taip pat prekybos rūmams, pramonės, amatų ir žemės ūkio įmonėms, kurių turtas naudojamas tik instituciniams tikslams, žemės ūkio paskirties žemei kalnų vietovėse, religinėms bendruomenėms ir kt. (Deloitte, 2012)

Pastebėta, kad Italija, kaip ir daugelis kitų šalių apmokestina beveik visą turtą, taikydama mažiausią mokesčio tarifą pagrindinei gyvenamąjai vietai. Tokiu būdu apsaugoma pagrindinė šeimos gyvenamoji vieta.

Švedija. Nekilnojamojo turto mokestį Švedijoje moka nekilnojamojo turto savininkai nuo turto kadastrinės vertės. Nekilnojamojo turto mokestis taikomas privačių namų (vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų, šeimos), daugiabučių namų, komercinės ir pramoninės paskirties turtui. Apmokestinamoji turto vertė nustatoma remiantis turto įvertinimu mokesčių tikslais, paprastai apmokestinama apie 75 proc. turto vertės. Panašiai kaip Lietuvoje, turtas kas šešeri metai yra pervertinamas. Mokesčio tarifas svyruoja nuo 0,2 proc. iki 2,8 proc. turto mokestinės vertės.

Privatiems namams (vieno ar dviejų šeimų būstams) taikomas mokesčio tarifas negali būti didesnis kaip 0,75 proc. turto mokestinės vertės, pastatams ne daugiau kaip 0,3 proc. mokestinės vertės, turtui naudojamam komerciniais tiksliais mokesčio tarifas yra 1 proc. mokestinės vertės, o pramoninei nuosavybei taikomas 0,5 proc. mokesčio tarifas. Mažiausias mokesčio tarifas taikomas vėjo jėgainėms, didžiausias tarifas, t.y. 2,8 proc. hidroelektrinėms. Švedijoje nuo nekilnojamojo turto mokesčio penkerius metus yra atleisti nauji būstai, o po penkerių metų toks turtas apmokestinamas per pusę sumažinant standartinį tarifą. (Europos Komisija, 2014)

Apžvelgus Švedijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, galima daryti išvadą, kad Švedijoje nekilnojamojo turto mokestis nustatomas atsižvelgiant į turto rūšį ir naudojimo paskirtį, t.y. kokia turto naudojimo paskirtis nurodyta registracijos dokumentuose. Dėl šios priežasties gyvenamosios paskirties ir fiziniams asmenims priklausantis turtas apmokestinamas mažesniu tarifu, nei komercinės paskirties turtas.

Siekiant tiksliau apibrėžti nekilnojamojo turto mokesčio svarbą Europos Sąjungos valstybėms, pateikiama trečia lentelė, kuri rodo, kiek pajamų iš nekilnojamo turto mokesčių surenka Europos Sąjungos valstybės į savo biudžetus. Dėl duomenų palyginamumo pasirinktos euro zonos valstybės (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. Biudžeto pajamos Europos Sąjungos šalyse iš nekilnojamojo turto mokesčio 2012 m.

Valstybė	Biudžeto pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio 2012 metais, mln. Eur
Prancūzija	45763
Italija	23775
Ispanija	12476
Vokietija	12010
Belgija	4590
Suomija	1270
Portugalija	1202
Austrija	633
Slovakija	305
Graikija	286
Slovėnija	184
Latvija	148
Lietuva	77
Estija	59
Kipras	24

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Europos Komisijos duomenis, 2014

Iš trečioje lentelėje pateiktų duomenų matome, kad euro zonoje daugiausia pajamų į valstybės biudžetą iš nekilnojamojo turto mokesčio surenka Prancūzija. To priežastimi galėtų būti tai, kad Prancūzijoje apmokestinama įvairios paskirties pastatai ir žemė, taip pat apmokestinamas asmenų ir šeimų gyvenančių Prancūzijoje turtas. Nekilnojamojo turto mokestis apskaičiuojamas taikant

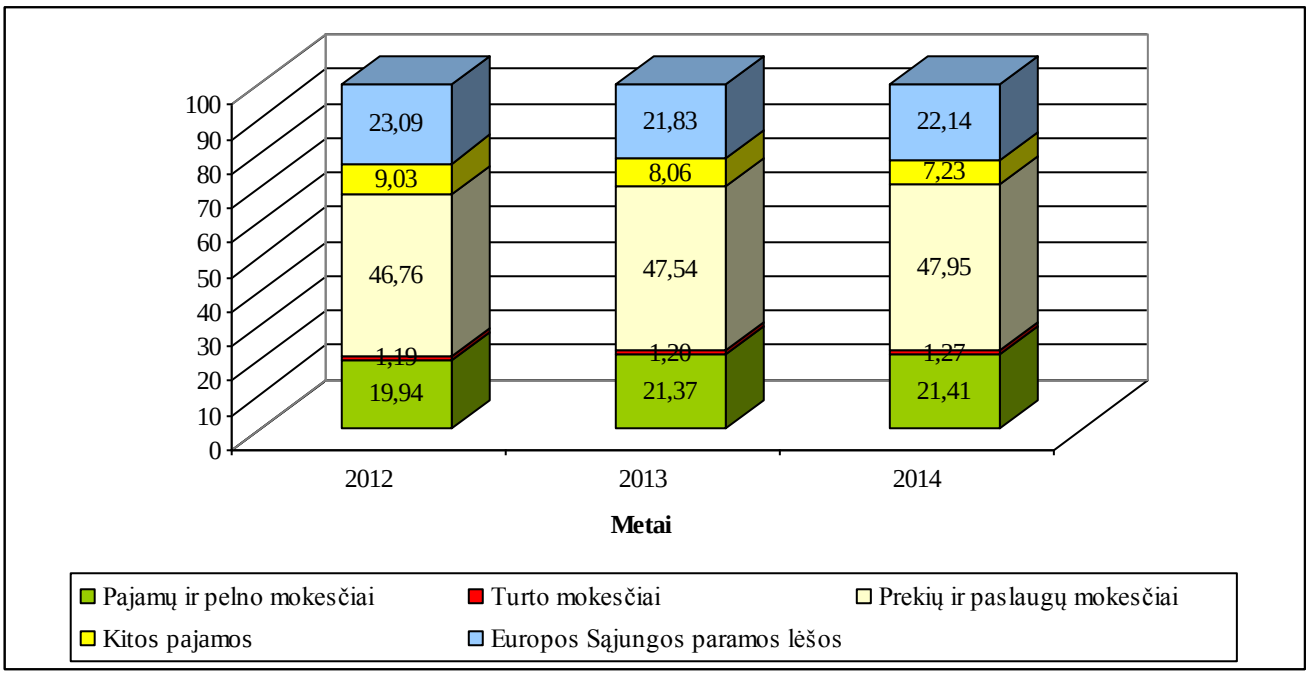
progresinių mokesčių principą, t.y. didėjant turto vertei, didėja mokėtinas mokestis, kadangi didėja mokesčio tarifas. Taip pat šalyje taikomų mokesčių lengvatų sąrašas nėra didelis. Viena pagrindinių lengvatų būtų tokia, kad šalyje visiškai neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, priklausantis žemas pajamas uždirbantiems piliečiams. Nepaisant to, kad šalys apmokestindamos nekilnojamąjį turtą, taiko skirtingus apmokestinimo principus ir būdus, nemažai pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio patenka į Italijos, Ispanijos ir Vokietijos biudžetus. Šiose šalyse nekilnojamojo turto mokesčio pajamos viršija 10000 milijonų eurų. Kitose euro zonos šalyse, biudžeto pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio nėra didelės, tačiau jos papildydamos šalies biudžetus prisideda prie vietos infrastruktūros gerinimo bei piliečių gerovės. Taigi nekilnojamojo turto mokestis yra naudingas, kadangi garantuoja pastovias ir mažai kintančias pajamas į valstybių biudžetus.

Apibendrinant galima teigti, kad Europos Sąjungoje nekilnojamasis turtas apmokestinamas gana skirtingai. Visų pirma, skiriasi mokesčio bazė, vienose šalyse apmokestinama nekilnojamo turto mokestinė vertė, kitose šalyse apmokestinamas turto naudingasis plotas. Antra, skiriasi nekilnojamojo turto mokesčio objektai – statiniai, statybinės konstrukcijos, įvairios paskirties žemė. Taip pat skiriasi mokesčio tarifai, kurie gali būti nustatomi atsižvelgiant į regionus, turto paskirtį, turto plotą, progresinių mokesčių principu ar pirmo šeimos būsto neapmokestinimo principu. Taip pat galima teigti, kad Europoje nekilnojamojo turto mokesčiu skatinamas efektyvus nekilnojamojo turto panaudojimas.

1.5. Nekilnojamojo turto mokesčio reikšmė biudžeto pajamoms

Kindsfaterienė ir Lukoševičius (2008) nurodo, kad mokesčių sistema yra vienas pagrindinių ekonominių mechanizmų, lemiančių ekonomikos plėtrą ir užtikrinančių svarbiausių valstybės funkcijų vykdymą. Labai dažnai valstybinių sričių finansavimas priklauso nuo biudžeto dydžio, o biudžeto dydis – nuo mokesčių sistemos efektyvumo. Kuodžio (2008) teigimu, mokesčių sistemos tobulinimas ir jos spragų šalinimas yra pagrindinis veiksnys siekiant pagerinti biudžeto būklę ir surinkti didesnes pajamas.

Lietuvoje nacionalinį biudžetą sudaro mokestinės ir nemokestinės pajamos. Nacionalinio biudžeto pajamas sudaro valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų sukaupiamos lėšos, kurios apima pajamas iš mokesčių (pridėtinės vertės, turto, pelno, gyventojų pajamų ir kt.), turto nuomos, biudžetinių įstaigų ir kitos pajamos. Kadangi Lietuvoje nekilnojamojo turto mokesčio pajamos patenka tiek į savivaldybių biudžetus, tiek ir į valstybės biudžetą, būtina panagrinėti turto mokesčių pajamų reikšmę nacionaliniam biudžetui. Žemiau pateiktame paveiksle matome, kokią dalį nacionalinio biudžeto pajamų sudaro turto mokesčiai (žr. 2 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

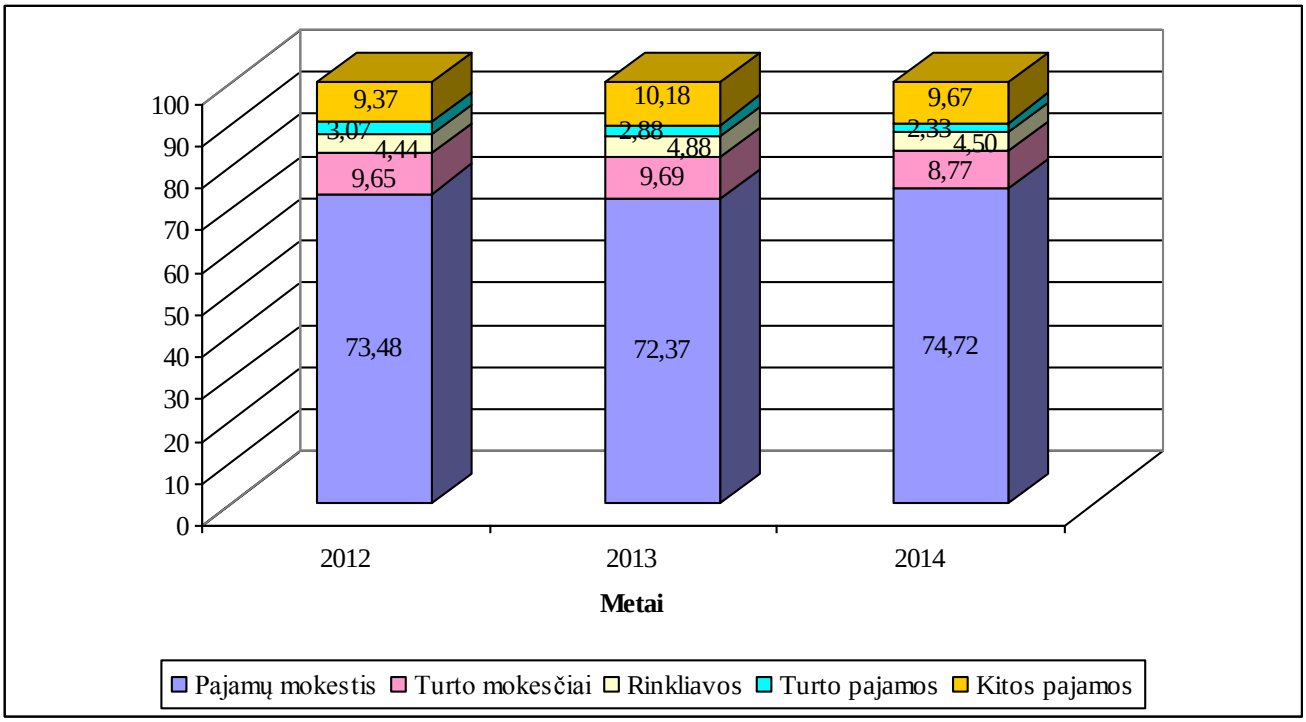
2 pav. Nacionalinio biudžeto pajamų struktūra 2012-2014 m., proc.

Paveiksle matyti, kad didžiausią dalį nacionalinio biudžeto pajamų sudaro mokestinės pajamos, t.y. pajamų, pelno, turto bei prekių ir paslaugų mokesčių pajamos. Nagrinėjamu laikotarpiu mokestinės pajamos sudaro vidutiniškai apie 70 proc. visų pajamų (žr. 4 priedą). Taip pat nemažą dalį nacionalinio biudžeto pajamų, t.y. apie 22 proc. sudaro Europos Sąjungos ir kitų užsienio valstybių finansinė parama. Turto mokesčiai nacionalinio biudžeto pajamoms reikšmingos įtakos neturi ir sudaro tik 1,2 proc. pajamų, tačiau šios pajamos nors ir nedidelės, bet pastovios. Turto mokesčių pajamos neturi labai žymios įtakos pajamų surinkimui, todėl galima teigti, kad šie mokesčiai atrodo neefektyvūs. Vertinant tik nekilnojamojo turto mokestį nacionaliniame biudžete galima teigti, kad šio mokesčio pajamų santykinė dalis nėra labai didelė, tačiau šis mokestis yra reikšmingas, jeigu jis vertinamas pagal savivaldybių biudžetų mokestinių pajamų struktūrą (paprastai bendroje savivaldybių biudžetų pajamų struktūroje didžiausią dalį sudaro gyventojų pajamų mokestis ir turto mokesčiai). Siekiant „pateisinti“ nekilnojamojo turto apmokestinimą neretai pabrėžiama, kad nekilnojamojo turto mokestis yra stabilus biudžeto pajamų šaltinis, kuris nekonkuruoja su kitais mokesčiais ir neturi įtakos tarptautinei konkurencijai (Malme, 2001).

Lietuvoje vienintelės pajamos, kurios patenka į valstybės biudžetą iš nekilnojamo turto mokesčio, yra surenkamos apmokestinus fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantį turtą (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius), kurio bendra mokestinė vertė nuo 2015 m. viršija 220 tūkst. eurų. Tačiau reali nekilnojamojo turto mokesčio pajamų suma patekusi į valstybės biudžetą po nekilnojamojo turto mokesčio reformos, t.y. 2012-2013 m., neišpildo

finansinių prognozių. Tiek 2012 m., tiek 2013 m. į valstybės biudžetą iš nekilnojamojo turto mokesčio buvo planuota surinkti 17 mln. litų, tačiau planas įvykdytas 2012 m. tik 22,6 proc., o 2013 m. tik 28,9 proc. Dėl tokio biudžeto plano neįvykdymo, 2014 m. planuojamos pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio buvo tik 5 mln. litų ir planas buvo įvykdytas 120,9 proc. Autorės nuomone, nekilnojamojo turto mokesčio pajamų patekimas į valstybės biudžetą nėra teisingas. Kadangi toks pajamų surinkimo mechanizmas mažina surenkamų pajamų stabilumą bei vietos savivaldos autonomiją, stabdo ekonominės plėtros skatinimą ir didina politinį nepopuliarumą. Nekilnojamojo turto mokestis pagal savo paskirtį turėtų būti skirtas viešųjų paslaugų kokybei gerinti, nekilnojamojo turto vertei kelti, vietos infrastruktūrai tobulinti, o patekdamas į valstybės biudžetą neužtikrina šios savo paskirties vykdymo. Atsižvelgiant į tai, būtina atlikti savivaldybių biudžetų pajamų rodiklių analizę, kuri leistų įvertinti pastarojo teiginio pagrįstumą.

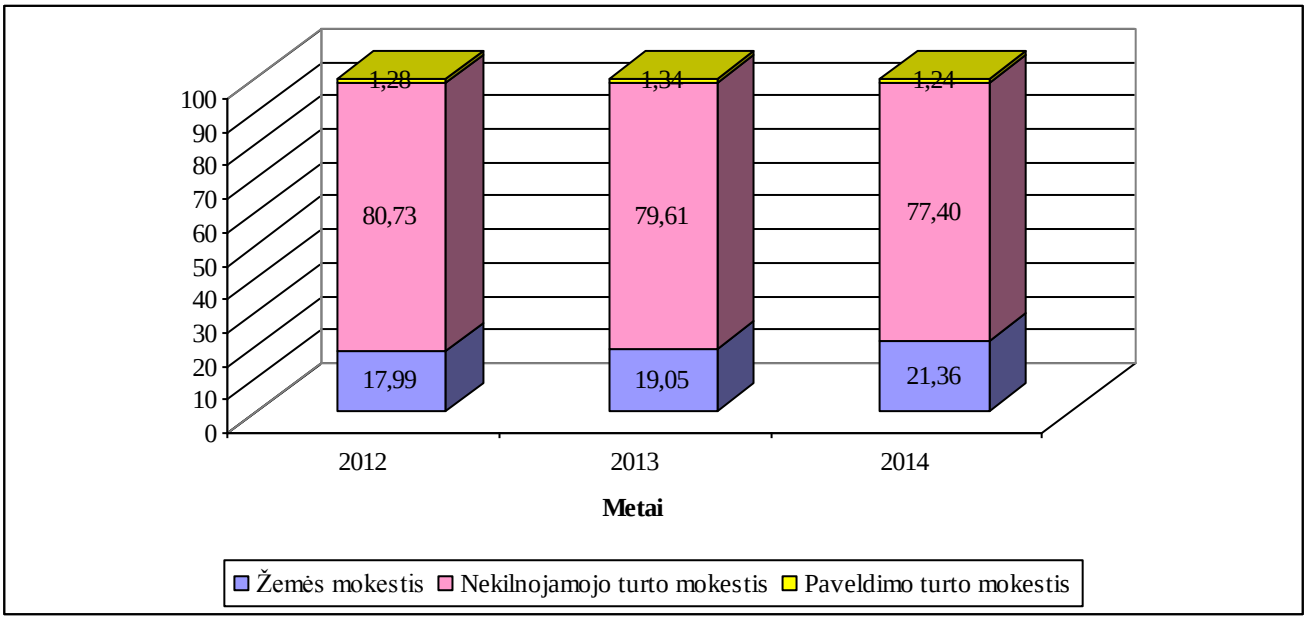
Taigi visiškai kitokia situacija yra nagrinėjant savivaldybių biudžetų pajamas. Ir Lietuvoje, ir užsienio valstybėse turto mokesčiai yra labai svarbi priemonė formuojant vietos biudžeto pajamas, t.y. jį administruoja vietinės institucijos ir gautos mokestinės pajamos patenka į vietinius finansinius fondus (Troll, 1997, p. 45). Turto mokesčiai gali būti panaudoti kaip regiono plėtros priemonė, kadangi šių mokesčių pajamos patenka į vietos biudžetus, o vietos valdžios institucijos geriausiai žinodamos padėtį vietovėje mokesčio pajamas panaudoja vietinėms paslaugoms teikti, t.y. mokykloms, darželiams, ligoninėms, vietos infrastruktūrai gerinti ir pan. Žemiau pateiktame paveiksle matome savivaldybių pajamų struktūrą (žr. 3 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

3 pav. Savivaldybių biudžetų pajamų struktūra 2012-2014 m., proc.

Finansų ministerijos duomenimis 2012 – 2014 m. laikotarpiu savivaldybių biudžetų pajamos padidėjo 847 mln. litų, nuo 3351 mln. litų iki 4198 mln. litų, t.y. 25,29 proc. (žr. 5 priedą). Šiam biudžeto pajamų didėjimui lemiamos įtakos turėjo 27,41 proc. padidėję pajamos iš pajamų mokesčio. Turto mokesčių pajamos nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo 13,83 proc., o kitos pajamos, kurias sudaro mokesčiai už aplinkos teršimą, Europos Sąjungos parama, materialiojo ir nematerialiojo turto realizavimo pajamos ir kitos pajamos, padidėjo 29,4 proc. Kaip matome trečiame paveiksle, nagrinėjamu laikotarpiu didžiausią savivaldybių pajamų dalį sudarė pajamų mokestis, t.y. 73,52 proc. visų pajamų. Turto mokesčių pajamų procentinė dalis pajamų struktūroje sumažėjo nuo 9,65 proc. iki 8,77 proc. Galima teigti, kad turto mokesčiai yra svarbi savivaldybės pajamų dalis. Iš šių mokesčių finansuojamos vietos paslaugos ir gerinama vietos infrastruktūra. Siekiant įvertinti nekilnojamojo turto mokesčio reikšmę savivaldybių pajamoms būtina analizuoti turto mokesčių pajamų struktūrą. Taigi ketvirtame paveiksle pateikiamas nekilnojamojo turto mokesčio reikšmingumas savivaldybių mokestinėms pajamoms, nustatant šio mokesčio pajamų dalį kitų turto mokesčių pajamų struktūroje (žr. 4 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

4 pav. Turto mokesčių pajamų struktūra savivaldybių biudžetuose 2012-2014 m., proc.

Pagal savivaldybių turto mokesčių pajamų struktūrą matyti, kad visoje turto mokesčių pajamų struktūroje nagrinėjamu laikotarpiu didžiausia yra nekilnojamojo turto mokesčio pajamų dalis, kuri nuo 2012 m. iki 2014 m. sumažėjo nuo 80,73 proc. iki 77,4 proc. Visu nagrinėjamu laikotarpiu šio mokesčio dalis turto mokesčių struktūroje buvo didesnė nei 77 proc. Taip pat nemažai pajamų buvo surenkama iš žemės mokesčio, vidutiniškai 19,47 proc. Galima pastebėti, kad 2014 m. žemės mokesčio pajamų dalis buvo didžiausia per visą nagrinėjamą laikotarpį ir sudarė 21,36 proc. turto

mokesčių pajamų struktūroje. Taip pat būtina paminėti, kad turto mokesčių pajamos nagrinėjamu laikotarpiu išaugo nuo 323 mln. litų iki 368 mln. litų (žr. 6 priedą).

Apibendrinant galima teigti, kad nacionalinio biudžeto pajamoms turto mokesčiai įtakos neturi, tačiau savivaldybių biudžetams šie mokesčiai yra svarbūs, kadangi iš jų į savivaldybių biudžetus patenka apie 9,5 proc. pajamų. Iš visų turto mokesčių mokamų savivaldybėms, nekilnojamojo turto mokesčio pajamos sudaro didžiausią dalį, todėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimas yra svarbus siekiant padidinti biudžetų pajamas. Taip pat šio mokesčio dalies mažėjimas turto mokesčių struktūroje verčia susirūpinti dėl šio mokesčio efektyvaus surinkimo.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO LIETUVOJE TYRIMO METODOLOGIJA

2.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo mokslinis pagrindimas

Norint tinkamai įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimo perspektyvas, būtina remtis ne tik mokslininkų diskusijomis, bet ir atliktais šios srities tyrimais. Dažniausiai nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo tyrimuose kalbama apie nekilnojamojo turto mokesčio bazės išplėtimą, mokesčio tarifų taikymą, analizuojama mokesčių lengvatų nauda ir žala šalies biudžetui, svarstoma galimybė nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą pakeisti iš proporcinės į progresinę, taip pat diskutuojama visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo klausimais.

Plačiausiai Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimą nagrinėjęs Šulija (2004) išskiria kelias alternatyvas apmokestinant fizinių asmenų nekilnojamąjį turtą:

1. mokesčio objektu laikyti tik didelės vertės gyventojams nuosavybės teise priklausančius statinius, pavyzdžiui, kurių vertė viršija 300 000 litų;

2. mokesčio objektu laikyti visą gyventojams nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą, tačiau neapmokestinti statinių, kuriuos gyventojai deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietovę;

3. mokesčio objektu laikyti visą gyventojams nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą, tačiau statiniams, kuriuos deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietą, nustatyti neapmokestinamąjį minimumą, pavyzdžiui, iki 100 000 litų. Skirtingose savivaldybėse galėtų būti nustatomi skirtingi neapmokestinamieji minimumai;

4. taikyti skirtingus mokesčio tarifus ir skirtingai apmokestinti statinius, kuriuos gyventojai deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietą, ir kitą jiems priklausantį nekilnojamąjį turtą;

5. mokesčio objektu laikyti visą gyventojams priklausantį nekilnojamąjį turtą taikant kiek galima mažiau išimčių (Šulija, 2004, p. 122).

Šulija (2006) taip pat atliko tyrimą, kaip keistųsi biudžeto mokestinės pajamos įvertinus įvairius viso nekilnojamojo turto apmokestinimo variantus, kai mokesčio tarifas būtų 1 proc. Tyrimo rezultatai pateikti žemiau esančioje lentelėje (žr. 4 lentelę).

4 lentelė. Biudžeto pajamos apmokestinus visą fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamąjį turtą taikant 1 proc. mokesčio tarifą

Lengvatos rūšis	Papildomai įplauktų į biudžetą (Lt)
Be lengvatų	540 mln. Lt
Neapmokestinami visų rūšių nekilnojamojo turto objektai (butai, garažai, sodo nameliai – visų apmokestinamoji vertė atitinkamai mažinama) iki 100 tūkst. Lt	80 mln. Lt

4 lentelės tęsinys kitame lape

4 lentelės tęsinys

Lengvatos rūšis	Papildomai įplauktų į biudžetą (Lt)
Neapmokestinami visų rūšių nekilnojamojo turto objektai (butai, garažai, sodo nameliai – visų apmokestinamoji vertė atitinkamai mažinama) iki 300 tūkst. Lt	18 mln. Lt
Neapmokestinami gyvenamieji namai arba butai, deklaruojami kaip pagrindinė gyvenamoji vieta, iki 100 tūkst. Lt	140 mln. Lt
Neapmokestinami visi gyvenamieji namai arba butai iki 100 tūkst. Lt	105 mln. Lt
Neapmokestinami gyvenamieji namai arba butai, deklaruojami kaip pagrindinė gyvenamoji vieta, iki 300 tūkst. Lt	85 mln. Lt
Neapmokestinami visi gyvenamieji namai arba butai iki 300 tūkst. Lt	50 mln. Lt

Šaltinis: Šulija, 2006, p. 118.

Tačiau įstatymiškai nebuvo siūloma įtvirtinti konkrečios neapmokestinamo minimumo sumos, suteikiant teisę neapmokestinamą sumą nustatyti konkrečių savivaldybių taryboms, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto kainas toje savivaldybėje bei vadovaujantis protingumo kriterijumi.

Kiplinger (2013) teigimu, turėtų būti taikomas visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimas. Nepaisant to ar organizacija pelno siekianti ar ne, ar tai fizinis asmuo, visi be išimties privalo mokėti nekilnojamojo turto mokestį, nes visi naudojasi suteiktomis paslaugomis. Pasak Kiplinger (2013), viešosios įstaigos, t.y. ligoninės, mokyklos, universitetai, muziejai, savivaldybės ir t.t., taip pat turi mokėti šį mokestį. Finansų analitiko teigimu, turėtų būti taikoma kuo mažiau išimčių. Autorė pritartų, kad turėtų būti taikoma kuo mažiau išimčių apmokestinant nekilnojamąjį turtą, kadangi tam tikros išimtys išskiria mokesčių mokėtojus, todėl taikant išimtis būtina jas tinkamai pasverti.

Dar viena alternatyva apmokestinant nekilnojamąjį turtą – apmokestinimas pagal turto ir žemės plotą, neatsižvelgiant į turto vertę. Toks apmokestinimas pasireiškia besivystančiose šalyse, kurios perėjo iš komanditinės į laisvosios rinkos sistemą. Taip pat toks apmokestinimas būdingas valstybėms, kuriose nekilnojamojo turto kadastro veikla nėra efektyvi, todėl kyla problemų nustatant turto tikrąją rinkos vertę. Šiuo metu tokį nekilnojamojo turto apmokestinimą taiko Lenkija. Šis nekilnojamojo turto apmokestinimo būdas išnagrinėtas Jungtinių Tautų programoje (2013). Joje išskirti tokio apmokestinimo pagrindiniai trūkumai. Vienas jų būtų tai, kad patrauklus ir paklausus nekilnojamasis turtas apmokestinamas tokiu pačiu tarifu, kaip ir nepatrauklus ir paklausos neturintis nekilnojamasis turtas, pavyzdžiui namas didmiesčio centre ir namas kaimo vietovėje. Kad pašalinti šį trūkumą, tikslinga diferencijuoti mokesčio tarifus. Diversifikuotus mokesčių tarifus nagrinėjo Youngman (2004). Mokslininkas nustatė, kad daugelyje šalių skirtingoms turto klasėms taikomi skirtingi mokesčio tarifai, taip reguliuojant mokesčių naštą mokesčių mokėtojams. Youngman (2004) teigimu, mokesčio normas galima kasmet koreguoti atsižvelgiant į infliaciją, ekonomiką ir pan. Dar vienas tokio apmokestinimo trūkumas yra tai, kad sunku nustatyti nekilnojamojo turto tikrąjį plotą, naudojant tik išorinio matavimo duomenis, kai norima apmokestinti, pavyzdžiui butus, prekybos centrus ir pan.

Lenkija, siekdama pašalinti šį trūkumą, nekilnojamojo turto apmokestinimui naudoja vidaus ploto matavimus (Jungtinių Tautų programa, 2013).

Lietuvos Respublikos finansų ministerija (2010) atliko tyrimą, kuriuo siekė įvertinti galimybę išplėsti nekilnojamojo turto mokesčio bazę gyventojams, numatant, jog mokesčio objektu yra visas, t.y. ne tik komercinės paskirties ar komercinėje veikloje naudojamas, gyventojų nekilnojamasis turtas, tuo pačiu užtikrinant, kad derinant fiskalinę ir reguliacinę šio mokesčio funkcijas, mokestį mokėtų tik labiau pasiturintys (t.y. daugiau ar santykinai brangesnį nekilnojamąjį turtą turintys) gyventojai, nustatant lengvatos taikymo mechanizmą pagrindiniam gyvenamajam būstui (Lietuvos Respublikos finansų ministerija, 2010). Tyrime pateikti penki turto apmokestinimo scenarijai (žr. 5 pav.).

Mokesčio objektas – visas gyventojams priklausantis turtas.

Apmokestinimo kriterijai:

- potencialūs privalumai ir trūkumai, įvertinant įtaką socialinei aplinkai;
- skirtingose savivaldybėse esančio nekilnojamo turto kainų skirtumų įvertinimas;
- galėjimo mokėti ir mokesčio mokėtojų lygybės principų suderinimas;
- maksimalus paskatų ir galimybių dirbtinai „persidalinti“ turtą apribojimas;
- institucijų galimybės užtikrinti efektyvų administravimą ir kontrolę.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas svyruotų **nuo 0,3 iki 1 proc. Pirmajam gyvenamajam būstui**, kurio mokestinė vertė viršytų neapmokestinamąjį dydį ar plotas viršytų neapmokestinamąjį plotą, siūloma nustatyti minimalų **0,3 proc.** mokesčio tarifą.

Alternatyvos:

I. Vienam gyvenamajam būstui taikyti *neapmokestinamąją vertę*, artimą brangiausioje atitinkamos savivaldybės zonoje esančio buto vidutinei vertei.
II. Vienam gyvenamajam būstui taikyti *neapmokestinamąją vertę*, artimą brangiausioje atitinkamos savivaldybės zonoje esančio gyvenamojo namo vidutinei vertei, numatant galimybę savivaldybių taryboms šią sumą tam tikra dalimi sumažinti.
III. Vienam gyvenamajam būstui taikyti *neapmokestinamąją vertę*, priklausančią nuo būstui taikomo neapmokestinamojo ploto, apskaičiuojamo pagal gyvenamąją vietą jame deklaravusiųjų asmenų skaičių.
IV. Vienam gyvenamajam būstui taikyti *neapmokestinamąjį plotą*, priklausantį nuo deklaravusiųjų gyvenamąją vietą skaičiaus.
V. Visiškai neapmokestinti vieno asmens (šeimos) gyvenamojo būsto.

Pajamų prognozės:

I. 73 mln. Lt.
II. 55 mln. Lt.
III. 50,5 mln. Lt.
IV. 50,5 mln. Lt.
V. 40 mln. Lt.

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją, 2010.

5 pav. Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos siūlomi gyventojų nekilnojamojo turto apmokestinimo variantai

Galima konstatuoti, kad trečiasis ir ketvirtasis pasiūlymai yra atmestini dėl per daug sudėtingo administravimo ir kontrolės mechanizmo (siekiant nustatyti būste gyvenančių asmenų skaičių). Pirmasis, antrasis ir penktasis pasiūlymai yra lengvai administruojami. Pirmi du pasiūlymai numato individualizuotą neapmokestinamos vertės dydį skirtingoms savivaldybėms, įvertinant būsto verčių lygių skirtumus, tuo tarpu penktasis pasiūlymas yra lengvai suvokiamas didžiajai visuomenės daliai. Vis dėlto penktoji lengvata neatsižvelgia į būsto vertę, todėl mokestį (nors ir minimalų) turėtų mokėti net asmenys, turintys du ir daugiau mažaverčius bendrabučio tipo butus, o didžiausios apimties lengvatą gautų brangiausią turtą turintys gyventojai. Konstatuotina, kad šiuo atveju mokesčio bazės išplėtimas paliestų minimalų asmenų ratą. Atkreiptinas dėmesys, kad nei vienas iš paminėtų nekilnojamojo turto mokesčio variantų nėra pakankamai fiskaliai našus, todėl siūloma padidinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus, pvz. iki 2 proc. (arba įvesti progresinį tarifą), tada šis mokestis galėtų ženkliai prisidėti prie naujos socialinės politikos finansavimo (Laurinavičius, 2013, p. 192).

Ekonomikos analitikas Mundeikis (2010) teigia, kad ekonomiškai optimalus nekilnojamojo turto apmokestinimas būtų apmokestinus tik gyvenamąją paskirtį turintį nekilnojamąjį turtą, kuriame nėra prisiregistravęs joks asmuo. Jo manymu, nekilnojamojo turto mokesčio tarifas turėtų siekti 5 proc. nuo nekilnojamojo turto rinkos vertės. Pasak autoriaus, tokio apmokestinimo išimtys būtų taikomos nuomuojamam nekilnojamajam turtui ir turtui, kuriame gyvena pats mokesčių mokėtojas. Tokiu būdu spekuliacija užsiimantys asmenys būtų skatinami nebelaikyti nenaudojamo turto, o jį parduoti arba išnuomoti, nes 5 proc. mokesčio tarifo taikymas panaikintų planuojamus pelno srautus. Tokiu būdu nekilnojamojo turto rinkoje atsirastų daugiau parduodamo turto, o tai verstų nekilnojamojo turto kainas kristi, sudarant galimybes nekilnojamojo turto neturintiems asmenims jį įsigyti (Mundeikis, 2010).

Lietuvos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos vertinimą savo tyrime atliko Sinicki (2010). Autorius nustatė, kad nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir bendrojo vidaus produkto santykis, nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir visų savivaldybių mokestinių pajamų santykis yra gerokai mažesni, už efektyvios nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos rodiklius. Autoriaus teigimu, šiuos rodiklius būtų galima pagerinti taikant sudėtinį mokesčio tarifą, atsižvelgiant į gyventojų pajamas ir turto ypatybes, t.y. plotą, paskirtį ir vietą.

Almy (2001) nagrinėdamas nekilnojamojo turto mokesčio tarifų poveikį investicijoms nustatė, kad dideli mokesčio tarifai yra pagrindinis veiksnys, skatinantis investicijas perkelti į kitas šalis, todėl siūlo mokesčio tarifų nedidinti. Jo teigimu, mažų mokesčio tarifų taikymas ne tik teigiamai įtakoja investicijas, bet padeda didėti valstybės mokestinėms pajamoms, dėl kurių kyla šalies ekonomika. Darbo autorė nesutinka, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas yra pagrindinis veiksnys, skatinantis investuotojus investicijas perkelti į kitas šalis. Kur kas didesnį poveikį investicijoms daro mokesčių lengvatos, rinkos dydis, verslo ir investicinis klimatas ir kt.

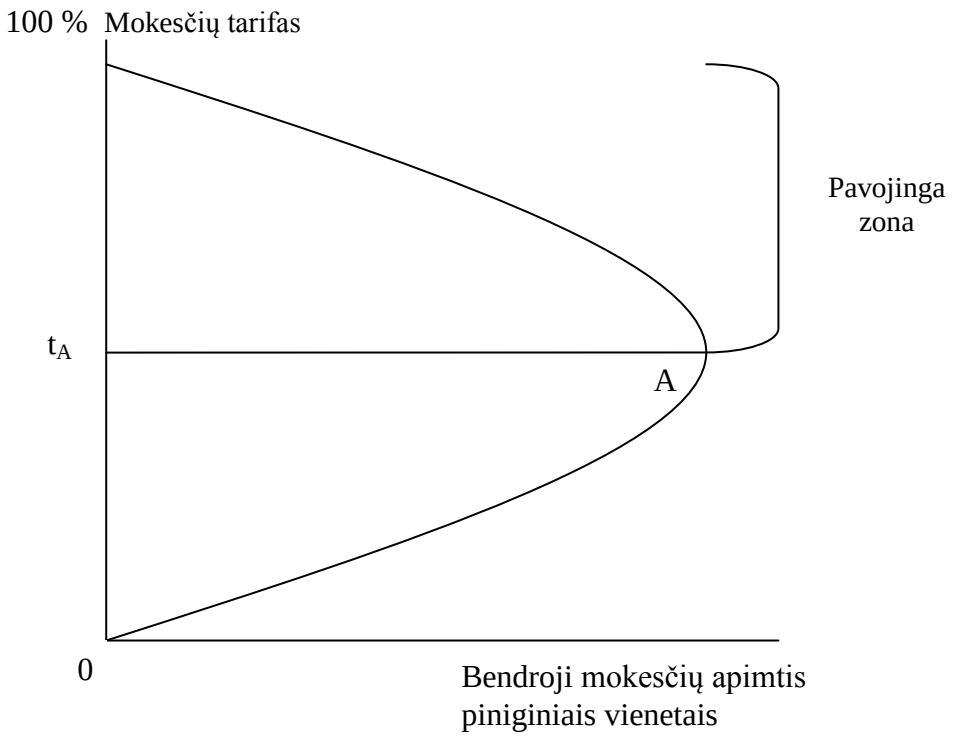
Yi Yi (2011) analizuodamas nekilnojamojo turto apmokestinimą vertino mokesčio bazės pakeitimo alternatyvas. Jis siūlė praplėsti mokesčio bazę ir teigė, kad išsivysčiusios šalys apmokestina taip pat ir gyvenamąsias patalpas, išskyrus mažas pajamas gaunančių turto savininkų, tokių kaip pensininkų, neįgaliųjų bei didelių šeimų turto. Autorė sutinka, kad nekilnojamojo turto mokesčio bazė turėtų būti praplėsta, taikant mokesčio lengvatas mažiausias pajamas uždirbantiems gyventojams.

Apibendrinant galima teigti, kad įvairių autorių nuomonės dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo išsiskiria. Vieni autoriai pasisako už mokesčio tarifų didinimą, siekiant padidinti biudžeto pajamas ir padengti mokesčio administravimo kaštus, kiti autoriai pasisako už mokesčio tarifo mažinimą, kadangi dideli tarifai mažina investicijas, didina mokestinę naštą mokesčių mokėtojams, treti autoriai teigia, kad visas nekilnojamasis turtas turi būti apmokestinamas, taikant išimtis vienam (arba pirmam) gyvenamajam būstui arba mažas pajamas gaunančioms šeimoms.

2.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo metodikos formavimas

Įvertinus įvairių autorių nuomones ir tyrimus nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimais, galima teigti, kad nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimas yra būtinas. Tolesnis tyrimo tikslas – suformuoti galimus nekilnojamo turto apmokestinimo tobulinimo variantus, siekiant surinkti didesnes pajamas į biudžetus, nepadidinant mokestinės naštos bei įvertinti visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes. Tyrimui atlikti bus naudojami Vilniaus miesto savivaldybės duomenys apie nekilnojamojo turto mokesčio tarifus, pajamas, lengvatas ir kita informacija. Siekiant įvertinti visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes bus atliekamas ekspertinis vertinimas.

Formuojant valstybės mokesčių sistemą, svarbus ir kartu probleminis yra apmokestinimo ribos nustatymo klausimas. Norint surinkti didesnes mokestines pajamas, valdžia gali nustatyti aukštesnius mokesčių tarifus, tačiau vistiek negali tiesiogiai kontroliuoti mokestinių įplaukų. Mokesčių naštai pasiekus tam tikrą lygį, mokesčių įplaukų augimas stabilizuojasi, o toliau didinant tarifus, mokestinės įplaukos pradeda mažėti dėl padidėjusio vengimo mokėti mokesčius, legalios ekonomikos pasitraukimo į šešėlį ir dėl mokesčių mokėtojų nuskurdinimo didėjančiais mokesčiais (Levišauskaitė, Rūškys, 2003). Norint nustatyti bendrųjų mokestinių pajamų priklausomybę nuo mokesčio tarifo dydžio darbe bus naudojama Lafero kreivė, sukurta XX a. aštuntajame dešimtmetyje ekonomisto Laffer (žr. 6 pav.).



Šaltinis: adaptuota pagal Laffer, 2004.

6 pav. Lafero kreivė – mokesčių tarifų ir mokestinių įplaukų priklausomybė

Paveiksle matyti, kad kai mokesčių tarifas lygus nuliui, tai ir mokestinės pajamos yra lygios nuliui, nes valstybė į savo biudžetą negauna jokių pajamų. Jeigu mokesčio tarifas sudaro 100 proc., mokestinės pajamos vistiek bus lygios nuliui, nes esant tokiam aukštam mokesčio tarifui, nėra stimulo dirbti ir mokėti mokesčius. Taigi galima teigti, kad valdžia, keldama mokesčių tarifus, rizikuoja gauti mažesnes mokestines pajamas nei nustačiusi žemus tarifus. Žinoma, aukštesnis mokesčių tarifas sąlygoja didesnes mokesčių pajamas, esant tam pačiam šalies nacionalinio produkto dydžiui. Tačiau nacionalinis produktas gali mažėti, jei aukšti mokesčiai neigiamai veikia ūkinę veiklą. Lafero kreivė rodo, kad mokesčių tarifo didėjimas nuo 0 iki taško t_A sąlygoja mokestinių pajamų augimą nuo 0 iki taško A, tačiau tolimesnis mokesčių tarifo didinimas nebeduoda teigiamo efekto, ir mokestinės pajamos pradeda mažėti (Koncevičienė, Prievelis, 2012).

Mokslininkas Lafferas (2004) savo tyrimuose nurodo, kad mokesčių tarifai turi tris efektus mokestinėms pajamoms, t.y. matematinį, ekonominį ir biudžeto išlaidų efektus. Matematinis efektas reiškia, kad sumažinus mokesčio tarifą, mokestinės pajamos sumažės, o padidinus mokesčių tarifus proporcingai padidės ir mokestinės pajamos. Veikiant ekonominiam efektui, kintant mokesčio tarifui būtina įvertinti jo poveikį gamybos apimčių bei nedarbo lygio kitimui, kadangi mokesčių didinimas mažina apmokestinamųjų juridinių ar fizinių asmenų dalyvavimą tose veiklose, kurios buvo paliestos mokesčių augimo. Biudžeto išlaidų efektas atskleidžia socialinių išmokų mažėjimą mokesčių mažinimo atveju, kuris nulemia didėjančias gamybos apimtis bei mažėjantį nedarbą. Akivaizdu, kad skirtingi efektai veikia priešingomis kryptimis.

Kadangi nustatyti skirtingų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų poveikį nekilnojamojo turto mokesčio pajamoms yra gana sudėtinga, remiantis Koncevičienės ir Prievelio (2012) tyrimu, vertinančiu mokesčių sistemos efektyvumą, toliau darbe bus formuojama Lafero kreivė, nekilnojamojo turto mokesčio naštą lyginant su nekilnojamojo turto mokesčio pajamomis.

Nekilnojamojo turto mokesčio našta apskaičiuojama:

$$MN_{NTM} = \frac{NTMp}{BVP} \qquad (1)$$

Čia: MN_{NTM} – nekilnojamojo turto mokesčio našta;

$NTMp$ – nekilnojamojo turto mokesčio pajamos;

BVP – bendrasis vidaus produktas.

Toliau darbe bus vertinamas nekilnojamojo turto mokesčio poveikis savivaldybių pajamoms, tyrimui naudojant Vilniaus miesto savivaldybės duomenis. Tyrime bus naudojamas Vilniaus miesto savivalybės biudžeto planinių ir faktinių nekilnojamojo turto mokesčio pajamų palyginimas. Taip pat bus įvertinimas mokesčio tarifų pokyčio poveikis faktiškai surinktoms mokestinėms pajamoms.

Siekiant nustatyti nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptis, darbe bus analizuojami du apmokestinimo variantai: fiziniams asmenims priklausančio turto apmokestinimas ir visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimas.

2.3. Fiziniams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo metodika

Nekilnojamojo turto mokesčio pajamas sudaro pajamos iš komercinei veiklai naudojamo nekilnojamojo turto ir pajamos apmokestinus fiziniams asmenims priklausantį turtą. Kadangi komercinei veiklai naudojamojo turto pajamos sudaro didžiąją dalį nekilnojamojo turto mokestinių pajamų, todėl nemažiau svarbu tobulinti fiziniams asmenims priklausančio turto nenaudojamo ekonominėje veikloje apmokestinimą, taip didinant mokestines pajamas. Dėl šios priežasties toliau darbe bus įvertinami keturi fizinių asmenų progresiniai nekilnojamojo turto apmokestinimo modeliai. Tyrimui atlikti naudojama Vilniaus miesto 30 dviejų kambarių butų vertės. Dviejų kambarių butai pasirinkti dėl didelės jų paklausos ir skaičiaus.

Autorė, remdamasi antroje šio darbo dalyje pateiktais Finansų ministerijos (2010) siūlymais, į tyrimą įtraukė pirmąjį ir antrąjį apmokestinimo variantus. Taip pat autorės nuomone, būtina įvertinti ir plačiausiai Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimą nagrinėjusio Šulijos (2006) progresinį fiziniams asmenims priklausančio turto apmokestinimo modelį. Kadangi pirmame darbo skyriuje buvo atlikta kai kurių Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto apmokestinimo analizė, autorė pasirinko įvertinti Latvijos progresinį nekilnojamojo turto apmokestinimo modelį. Latvija buvo pasirinkta todėl, kad ši šalis yra Lietuvos geografinė kaimynė, panašį į mūsų šalį ekonomine, politine ir socialine

padėtimi. Žemiau esančioje lentelėje pateikiami pasirinkti progresiniai fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modeliai (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Progresinio nekilnojamojo turto apmokestinimo alternatyvos

Apmokestinimo modelis	Mokestinė vertė, tūkst. Lt	Mokesčio tarifas, proc.	Taikomos lengvatos
Finansų ministerija I alternatyva (2010)	iki 410 (pirmajam būstui)	0	Neapmokestinamoji nekilnojamojo turto vertės suma būtų taikoma tik vienam šeimos gyvenamajam būstui (jei turi daugiau nei vieną bendrą būstą arba kiekvienas atskirą būstą – brangiausiam būstui arba jų bendru pasirinkimu). Apmokestinama būtų tik šį maksimumą viršijanti pirmo gyvenamojo būsto vertės dalis. Jei būsto vertė mažesnė, nepanaudota neapmokestinamojo dydžio dalis kitam turtui neperkeliama.
	virš 410 (pirmajam būstui)	0,3	
	nuo 0 (antajam būstui)	1	Lengvata netaikoma
Finansų ministerija II alternatyva (2010)	iki 570 (pirmajam būstui)	0	Neapmokestinamoji nekilnojamojo turto vertės suma būtų taikoma tik vienam šeimos gyvenamajam būstui - deklaruotai gyvenamajai vietai (jei turi daugiau nei vieną bendrą būstą arba kiekvienas atskirą būstą – brangiausiam būstui arba jų bendru pasirinkimu). Numatyta galimybė savivaldybėms mažinti apskaičiuotą neapmokestinamosios nekilnojamojo turto vertės sumą nustatytose ribose (pavyzdžiui, iki 30 proc.).
	virš 570 (pirmajam būstui)	0,3	
	nuo 0 (antajam būstui)	1	Lengvata netaikoma
Šulija (2006)	iki 300 (butams ir namams)	0	Neapmokestinamosios vertės minimumas būtų taikomas fizinių asmenų nuosavybės teise turimam Lietuvos Respublikoje nekilnojamam turtui (išskyrus žemę), įregistruotam Nekilnojamojo turto registre ir deklaruojamam kaip pagrindinė gyvenamoji vieta.
	virš 300 (butams ir namams)	1	
Latvija (2014)	iki 197	0,2	Nekilnojamojo turto mokesčio suma gali būti sumažinta 50 proc. tiems asmenims, kurie turtą išlaikė ne mažiau kaip penkerius metus. Nepasiturintiems asmenims mokestis gali būti sumažintas 90 proc. Nekilnojamojo turto mokesčio suma gali būti mažinama 50 proc., bet ne daugiau kaip 427 eurais (1474 litais) šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų iki 18 metų amžiaus.
	197 - 369	0,4	
	nuo 369	0,6	

Šaltinis: sudaryta autorės.

Tyrime šie modeliai bus įvertinti pagal tinkamumo kriterijus bei bus pasirinktas ir pagrindžiamas fiziniams asmenims priklausančio turto nenaudojamo ekonominėje veikloje progresinis apmokestinimo modelis.

2.4. Ekspertinio tyrimo metodika

Siekiant išsiaiškinti specialistų požiūrį apie Lietuvoje galiojantį nekilnojamojo turto apmokestinimą, jo tobulinimo kryptis bei visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes, bus atliktas ekspertinis tyrimas. Ekspertu vadinamas specialistas, turintis tam tikros srities žinių ir patirties. Ekspertas yra sukaupęs didelį kiekį informacijos, todėl gali remtis intuicija. Eksperto nuomonė yra puikus kokybinės informacijos šaltinis.

Ekspertinio vertinimo metodas – tai procedūra, leidžianti suderinti atskirų ekspertų nuomones ir suformuoti bendrą sprendimą. Kitaip tariant ekspertinis vertinimas suprantamas kaip apibendrinta ekspertų grupės nuomonė, kurios gavimui pritaikomos specialistų – ekspertų žinios, patirtis ir intuicija. Ekspertinių vertinimų tikslas - žinių iš žmogaus eksperto gavimo sisteminis organizavimas, kodavimas, struktūrinis perdirbimas ir interpretavimas taikant loginius ir matematinius metodus (Sėrikovienė, 2013, p.28). Taigi, ekspertinio vertinimo metodas leidžia suderinti atskirų ekspertų nuomones ir suformuoti bendrą sprendimą, kuris turi atsakyti į pagrindinį tyrimo klausimą.

Darbe atliekamo ekspertinio vertinimo **tyrimo tikslas** – remiantis ekspertų asmenine nuomone, įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos efektyvumą, galimus šio mokesčio tobulinimo variantus bei visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes.

Tyrimo metu siekiama patikrinti iškeltą **hipotezę** – nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamo turto apmokestinimas yra būtinas.

Tyrimo metodo parinkimas. Tyrimui atlikti bus naudojamas tikimybinis metodas, t.y. ekspertų anketinė apklausa. Anketavimas yra standartizuotas metodas su griežtomis taisyklėmis. Anketą sudaro grupė tarpusavyje susijusių klausimų, į kuriuos reikia gauti ekpertų atsakymus. Ekspertų apklausai sudaroma specialistų grupė. Ekspertų apklausos metodas taikomas, kai problemai ar situacijai įvertinti reikia specialių žinių, kurios padėtų išspręsti analizuojamą problemą. Tyrimo ekspertai bus kruopščiai atrinkti, siekiant įvairiapusiškai ir teisingai atskleisti tyrimo problemą, įgyvendinti užsibrėžtą tikslą, patvirtinti arba paneigti išsikeltą hipotezę.

Pasirengimas tyrimui. Pirminis tyrimo etapas – klausimyno sudarymas. Ekspertams anketoje pateikti ir uždarojo ir atvirojo tipo klausimai. Anketos klausimai buvo suskirstyti į tris grupes. Pirmaisiais klausimais siekiama išsiaiškinti ekspertų nuomonę apie dabartinį nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio efektyvumą. Antrosios grupės klausimais buvo siekiama nustatyti nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio tobulinimo kryptis, o trečiosios grupės klausimais siekiama išsiaiškinti ekspertų nuomonė dėl galimybės įvesti visuotinį nekilnojamojo turto apmokestinimą. Anketos klausimai pateikti trečiame priede (žr. 3 priedą).

Siekiant patikrinti ekspertų suderinamumą, duomenys bus suvesti į SPSS statistinį paketą, kurio pagalba bus paskaičiuotas Kendall konkordinacijos koeficientas W. Kendall konkordancijos

koeficientas yra vienas iš dažniausiai naudojamų suderinamumo kriterijų, skirtų ekspertų nuomonių suderinamumui vertinti. Iškeliamos hipotezės:

H_0: ekspertų vertinimai prieštaringi (konkordancijos koeficientas W lygus nuliui W=0);

H_1: ekspertų vertinimai panašūs (konkordancijos koeficientas W nelygus nuliui W≠0).

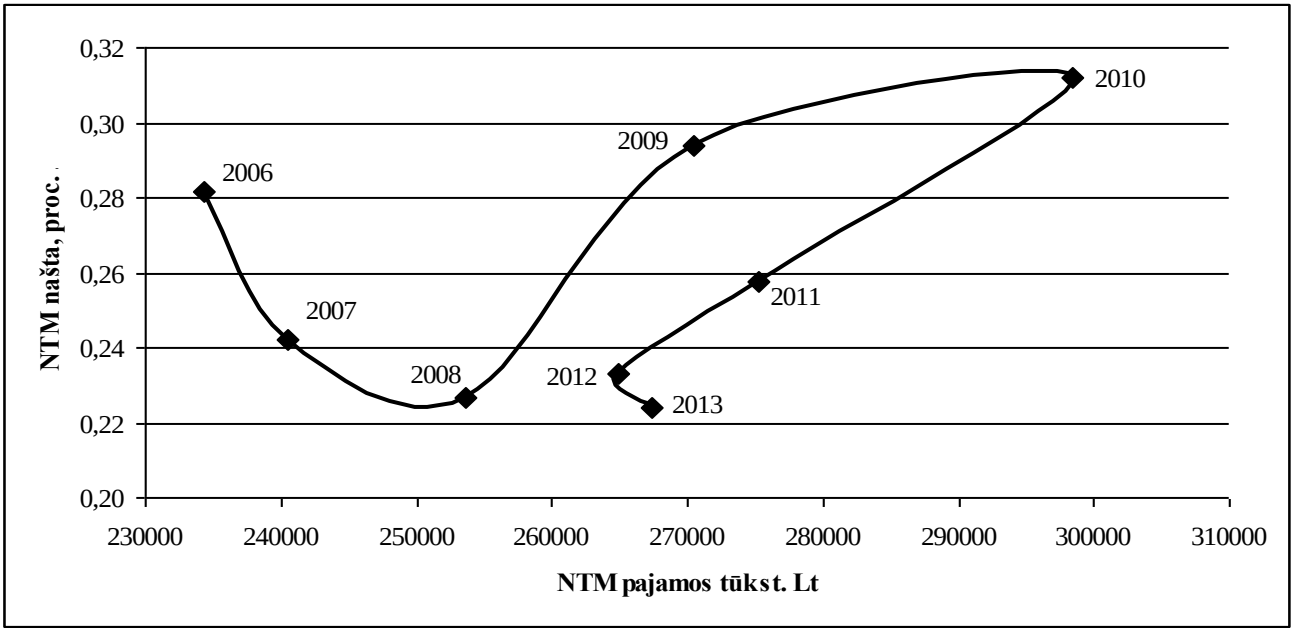
Apibendrinant galima teigti, kad ekspertinis vertinimas padės autorei nustatyti nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptis bei visuotinio nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumus ir trūkumus.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO LIETUVOJE KRYPTYS

3.1. Nekilnojamojo turto mokesčio naštos vertinimas 2006 – 2013 m.

Pagal antroje darbo dalyje pateiktą metodiką, bus atliekama nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemų analizė ir pateikiami siūlymai nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimui.

Kadangi nustatyti skirtingų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų poveikį nekilnojamojo turto mokesčio pajamoms yra gana sudėtinga, todėl nustatyta nekilnojamojo turto mokesčio pajamų priklausomybė nuo nekilnojamojo turto mokesčio naštos 2006 – 2013 metais (žr. 7 priedą). Taip pat žemiau pateikiama Lafero kreivė, nekilnojamojo turto mokesčio naštą lyginant su nekilnojamojo turto mokesčio pajamomis (žr. 7 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos ir Statistikos departamento informaciją.

7 pav. Nekilnojamojo turto mokesčio Lafero kreivė 2006-2013 m.

Paveiksle matyti, kad 2006 – 2007 m. mokestinė našta dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažėjo nuo 0,28 proc. iki 0,24 proc., t.y. 0,04 proc. punkto. Tuo tarpu sumažėjus mokestinei naštai pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio padidėjo nuo 234 mln. Lt iki 241 mln. Lt, t.y. 2,6 proc., o bendrasis vidaus produktas nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo net 19,2 proc. Nekilnojamojo turto mokesčio pajamų padidėjimą galėjo įtakoti 2005 m. priimtas ir nuo 2006 m. įsigaliojęs nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, kuriame buvo išplėsta mokesčio bazė bei įvestas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, dėl kurio išaugo nekilnojamojo turto vertės. 2006 - 2007 m. nekilnojamojo turto mokesčio Lafero kreivė Lietuvos atveju balansuoja leistinoje Lafero kreivės pusėje.

2007 – 2008 m. nekilnojamojo turto mokesčio našta turėjo tendenciją mažėti ir sumažėjo dar 0,02 proc. punkto, o mokestinės pajamos padidėjo 5,5 proc., t.y. nuo 241 mln. Lt iki 254 mln. Lt.

Mokestinės naštos sumažėjimui įtakos turėjo 2007 m. nuo 1 proc. iki 0,3 proc. sumažėjęs nekilnojamojo turto mokesčio tarifas. Galima teigti, kad nekilnojamojo turto mokesčio naštos rodiklis kinta nežymiai, kol taikomos masinio vertinimo metu nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Paveiksle matyti, kad 2008 m. Lafero kreivė buvo viename iš žemiausių taškų, t.y. mokestinė našta sudarė 0,23 proc. Galima teigti, kad mažiausia nekilnojamojo turto mokesčio našta yra tada, kad šalies ekonomika yra viršūnės fazėje.

Skirtingai nei praėjusiais laikotarpiais mokestinė našta dėl nekilnojamojo turto mokesčio 2009 metus lyginant su 2008 m. padidėjo nuo 0,23 proc. iki 0,29 proc. Minėtu laikotarpiu 6,6 proc. padidėjo ir nekilnojamojo turto mokesčio pajamos, t.y. nuo 254 mln. Lt iki 271 mln. Lt. Darbo autorė remdamasi teorinės analizės rezultatais teigia, kad pasireiškė matematinis efektas – didinant mokesčio tarifą, proporcingai didėja ir mokestinės pajamos.

Paveikle matyti, kad 2010 m. Lafero kreivė buvo aukščiausiame taške. 2009 – 2010 m. mokestinei naštai dėl nekilnojamojo turto mokesčio išaugus 0,02 proc. punkto, nekilnojamojo turto mokesčio pajamos padidėjo 28 mln. Lt, t.y. 10,3 proc., kai tuo tarpu bendrasis vidaus produktas padidėjo tik 4 proc. Šiuo laikotarpiu taip pat vyravo matematinis efektas ir Lafero kreivė pateko į nustatytas ribas.

2010 – 2011 m. nekilnojamojo turto mokesčio našta sumažėjo nuo 0,31 proc. iki 0,26 proc., taip paveikdama ir mokestines pajamas, kurios minėtu laikotarpiu sumažėjo 23 mln. Lt, t.y. 7,8 proc. Bendrasis vidaus produktas padidėjo 11,7 proc. Mokestinių pajamų sumažėjimui įtakos turėjo 2011 m. atliktas nekilnojamojo turto masinis vertinimas. 2011 – 2012 m. mokestinė našta dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažėjo nuo 0,26 proc. iki 0,23 proc., taip pat nuo 275 mln. Lt iki 265 mln. Lt sumažėjo ir mokestinės pajamos, t.y. 3,8 proc. Mokestinių pajamų sumažėjimui įtakos turėjo 2011 m. masinio vertinimo metu nustatytos mažesnės turto vertės.

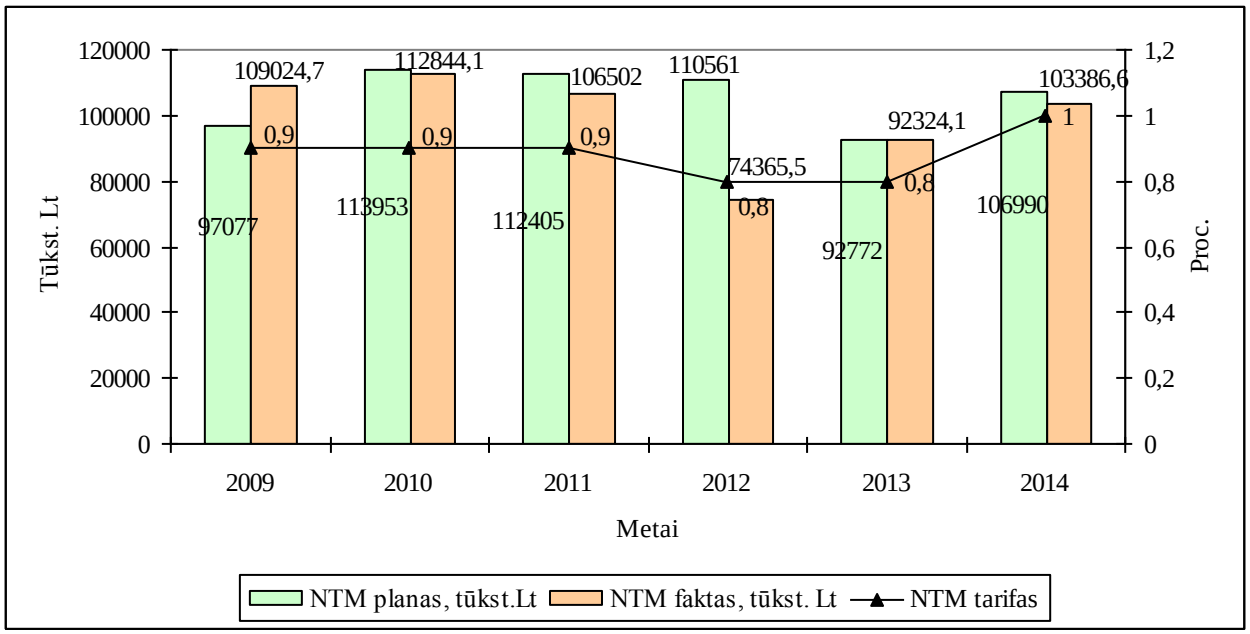
2013 m. Lafero kreivė nustatyta žemiausiame taške. 2012 – 2013 m. nekilnojamojo turto mokesčio našta sumažėjo nuo 0,23 proc. iki 0,22 proc., t.y. 0,01 proc. punkto. Tuo tarpu nekilnojamojo turto mokestinės pajamos padidėjo 0,9 proc., bendrasis vidaus produktas padidėjo 5 proc. Autorės nuomone, nekilnojamojo turto mokesčio pajamų padidėjimui įtakos turėjo nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimas, dėl kurio buvo apmokestintas fiziniams asmenims priklausantis turtas viršijantis nustatytą 1 mln. Lt ribą.

Apibendrinant galima teigti, kad 2006 – 2013 m. nekilnojamojo turto mokesčio Lafero kreivė balansavo leistinoje zonoje. 2006 – 2008 m. nekilnojamojo turto mokesčio našta mažėjo, o mokestinės pajamos didėjo. 2009 – 2010 m. didėjo ir mokesčio našta ir mokestinės pajamos, o nuo 2011 m. iki 2013 m. mokestinė našta mažėjo, taip pat mažindama ir mokestines pajamas. Tik 2013 m. mokestinės pajamos nežymai padidėjo. Nustatyta, kad nekilnojamojo turto mokesčio tarifo pokyčiai, turto

vertinimo metodas ir laikas įtakoja nekilnojamojo turto mokesčio pajamų pokyčius. Vertinant pagal Lafero kreivę, nekilnojamojo turto apmokestinimas yra efektyvus.

Toliau darbe bus vertinamas nekilnojamojo turto mokesčio poveikis savivaldybių pajamoms, tyrimui naudojant Vilniaus miesto savivaldybės duomenis.

Tyrimas pradedamas nuo Vilniaus miesto savivalybės biudžeto planinių ir faktinių nekilnojamojo turto mokesčio pajamų palyginimo. Tokiu būdu įvertinimas mokesčio tarifų pokyčio poveikis faktiškai surinktoms mokestinėms pajamoms (žr. 8 pav.).



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Vilniaus miesto savivaldybės informaciją.

8 pav. Vilniaus miesto planuotų ir faktinių nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir mokesčio tarifo kitimas 2009 – 2014 m.

Paveiksle matyti, kad nagrinėjamu laikotarpiu Vilniaus mieste planuotos nekilnojamojo turto mokesčio pajamos nebuvo surenkamos į Vilniaus miesto biudžetą. Tik 2009 m. faktiškai surinktos pajamos viršijo planuotas beveik 12 mln. Lt, t.y. nekilnojamojo turto mokesčio pajamų surinkimo planas įvykdytas 112 proc. 2010 – 2012 m. pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio sparčiai mažėjo, t.y. nuo 2010 m. surinktų 113 mln. Lt nekilnojamojo turto mokesčio pajamų, 2012 m. pajamų surinkimas sumažėjo iki 74 mln. Lt. Nuo 2011 m. mažėjančioms mokestinėms pajamos įtakos turėjo, atliktas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, dėl kurio sumažėjo apmokestinamojo turto vertės. Paveiksle matyti, kad 2012 m. planuotos nekilnojamojo turto mokesčio pajamos buvo 36 mln. Lt mažesnės nei faktinės. Tai reiškia, kad planuotas nekilnojamojo turto mokesčio surinkimas buvo įvykdytas 67 proc. Vilniaus miesto savivaldybė pagrindinėmis priežastimis, lėmusiomis nekilnojamojo turto mokesčio pajamų plano nevykdymą, įvardija, kad nuo 2011 m. neapmokestinamas lizingo bendrovių turtas pagal pirkimo – pardavimo išsimokėtinai arba išperkamosios nuomos sutartis parduotas fiziniams asmenims. Taip pat 18,4 mln. Lt pajamų sumažėjimą lėmė patikslintos

nekilnojamojo turto mokesčio deklaracijos už 2007 – 2011 m., kuriose pasikeitė mokesčio paskirstymas atskiroms savivaldybėms. 2013 – 2014 m. pajamų surinkimas iš nekilnojamojo turto mokesčio padidėjo, tam įtakos turėjo 2014 m. padidintas mokesčio tarifas iki 1 proc. Nors nekilnojamojo turto mokesčio pajamos Vilniaus mieste augo, tačiau plano įvykdyti minėtu laikotarpiu nepavyko. Minėtu laikotarpiu nekilnojamojo turto mokesčio plano įvykdymas svyravo nuo 94 proc. iki 99 proc., išskyrus 2009 m. kai planas buvo įvykdytas 112 proc. ir 2012 m. kai planą įvykdyti pavyko tik 67 proc.

Darbo autorė įvertino nekilnojamojo turto mokesčio tarifų pakyčio įtaką šio mokesčio pajamų surinkimui. Paveiksle matyti, kad sumažėjus nekilnojamojo turto mokesčio tarifui sumažėjo ir mokestinių pajamų surinkimas, šis faktas pastebimas 2012 m. Taip pat nekilnojamoji turto mokesčio pajamų sumažėjimui įtakos turėjo ir 2012 m. pradėtas taikyti 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas kultūros, poilsio, viešbučių, maitinimo paskirties statiniams, išskyrus naktinius klubus ir statiniams, naudojamiems viešiesiems poreikiams kultūros ir švietimo srityje tenkinti (knygynams, galerijoms, menų dirbtuvėms). Šis tarifas buvo taikomas ir 2013 m. 2014 m. minėtas 0,5 proc. tarifas buvo padidintas iki 0,7 proc., o visam kitam turtui taikomas tarifas padidėjo iki 1 proc. turto mokestinės vertės. Mokesčio tarifo padidėjimas sąlygojo nekilnojamojo turto mokestinių pajamų padidėjimą.

Išanalizavus 2009 – 2014 m. Vilniaus miesto nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo duomenis pastebėta, kad mokesčio pajamų kaitai įtakos turėjo, ne tik mokesčio tarifo kitimas, bet ir nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai bei masinis nekilnojamojo turto vertinimas, dėl kurio sumažėjo apmokestinamojo turto vertė.

Atlikus Vilniaus miesto nekilnojamojo turto mokesčio pajamų plano įvykdymo analizę, būtina įvertinti, kaip tiriamuoju laikotarpiu kito faktiškai į Vilniaus miesto biudžetą surinkto nekilnojamojo turto mokesčio pajamos (žr. 6 lentelę).

6 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio faktinių pajamų Vilniaus m. 2009 – 2014 m. dinamika

Metai	Faktinės biudžeto pajamos, tūkst. Lt	Absoliutus pokytis, tūkst. Lt		Kitimo tempas, proc.	
		bazinis	grandininis	bazinis	grandininis
2009	109024,7	-	-	-	-
2010	112844,1	3819,4	3819,4	3,50	3,50
2011	106502	-2522,7	-6342,1	-2,31	-5,62
2012	74365,5	-34659,2	-32136,5	-31,79	-30,17
2013	92324,1	-16700,6	17958,6	-15,32	24,15
2014	103386,6	-5638,1	11062,5	-5,17	11,98

Šaltinis: sudaryta autorės.

Analizei atlikti buvo naudojami Vilniaus miesto nekilnojamojo turto mokesčio faktinių pajamų duomenys. Analizuojamu laikotarpiu buvo apskaičiuotas absoliutus pajamų pokytis ir kitimo tempas.

Išanalizavus šeštoje lentelėje pateiktus duomenis paaiškėjo, kad daugiausiai nekilnojamojo turto mokesčio pajamų buvo surinkta 2010 m., t.y. 112,8 mln. Lt, o mažiausiai pajamų surinkta 2012 m. – 74,3 mln. Lt. 2014 m. palyginus su 2009 m. matyti, kad per minėtą laikotarpį nekilnojamojo turto mokesčio pajamos keitėsi gana nežymiai, t.y. sumažėjo 5,17 proc. Galima teigti, kad tam įtakos turėjo finansų krizė, kurios metu buvo atliktas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, dėl kurio ženkliai sumažėjo nekilnojamojo turto vertės. 2014 m. lyginant su 2013 m. matomas ženklus nekilnojamojo turto mokesčio pajamų padidėjimas, t.y. 11 mln. Lt arba 12 proc. Tam įtakos turėjo Vilniaus miesto valdžios sprendimas padidinti mokesčio tarifą iki 1 proc. turto mokestinės vertės, o apleisto ir neprižiūrimo turto mokesčio tarifas buvo padidintas nuo 1 proc. iki 2,5 proc. Tokiu sprendimu buvo siekiama spręsti apleisto ir neprižiūrimo turto tvarkymo problemą, atsižvelgiant į pastatų būklę, kuri gali būti pavojinga. Taip pat buvo siekiama pagerinti verslo sąlygas išnaudojant apleistus pastatus, paspartini jų tvarkymo darbus ir padidinti biudžeto pajamas surenkamas iš šio mokesčio.

Darbo autorė nesutinka su tokiu Vilniaus savivaldybės sprendimu, nes taikant mažesnius mokesčio tarifus, būtų didesnis stimulas verslui investuoti į tokį turtą ir tai skatintų verslo plėtrą. Taip pat mokesčio tarifų didinimas nereiškia didesnio pajamų surinkimo į biudžetus, nes kaip teigia apmokestinimo principas – didesnė mokesčio našta kenkia verslo plėtrai, investicijoms ir mažina mokestines pajamas.

Toliau darbe įvertinsime, kokį poveikį Vilniaus miesto biudžeto pajamoms iš nekilnojamojo turto mokesčio turi antroje šio darbo dalyje siūlomi fizinių asmenų, nevykdančių komercinės veiklos, nekilnojamojo turto apmokestinimo modeliai.

3.2. Gyventojų nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys

Šioje darbo dalyje pagal pateiktą metodiką bus atlikta siūlomų nekilnojamojo turto apmokestinimo Vilniaus mieste modelių analizė ir pateiktas siūlymas dėl tinkamiausio modelio pasirinkimo.

Nuo 2015 m. Vilniuje taikomas 1 proc. mokesčio tarifas fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendrai vertei, neviršijanti 220 tūkst. eurų, t.y. 759616 Lt (2014 m. turto vertės riba buvo 1 mln. Lt). Lietuvoje visoms savivaldybėms taikoma vienoda apmokestinamosios vertės riba, nepaisant to, kad visose savivaldybėse nekilnojamojo turto vertė yra ženkliai skirtinga. Įvestas fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimas sukėlė didelį gyventojų nepasitenkinimą, todėl jie siekdami išvengti šio mokesčio dirbtinai mažino nekilnojamojo turto vertes skaidydami turtą į dalis arba jį dovanodami artimiesiems. Įvedus fizinių asmenų nekilnojamojo turto viršijančio 1 mln. Lt apmokestinimą 2012 m. į biudžetą buvo planuojama surinkti 17 mln. Lt, faktiškai surinkta 3,8 mln. Lt,

t.y. planas įvykdytas 22 proc., o 2013 m. taip pat planuota surinkti 17 mln. Lt, o surinkta 4,9 mln. Lt, t.y. planas įvykdytas 29 proc. (Finansų ministerija, 2014). Norint išspęsti šią problemą dėl nekilnojamojo turto mokesčio plano nevykdymo, autorės nuomone, reikėtų taikyti galimybių dirbtinai persidalinti nekilnojamąjį turtą maksimalius apribojimus. Tai padaryti galima skirtingose savivaldybėse taikant skirtingas neapmokestinamasias vertes fizinių asmenų nekilnojamajam turtui, atsižvelgiant į tos savivaldybės nekilnojamojo turto apmokestinimo specifiką ir pobūdį. Nors apmokestinamas skirtingose savivaldybėse esantis fiziniams asmenims priklausantis nekilnojamasis turtas, tačiau pajamos iš tokio turto apmokestinimo patenka ne į konkrečios savivaldybės biudžetą, o į valstybės biudžetą.

Autorė, remdamasi moksline literatūra, teigia, kad nekilnojamojo turto mokesčio pajamos turi patekti į savivaldybių biudžetus, kurios turi autonomiją pačios nustatyti mokesčio tarifus, kurių nustatymas pagrindžiamas teikiamų viešųjų paslaugų kaštais. Taip pat savivaldybėms turėtų būti leista pačioms nustatyti fizinių asmenų nekilnojamojo turto neapmokestinamąją vertę, atsižvelgiant į toje savivaldybėje nustatytą vidutinę turto vertę.

Išanalizavus įvairių autorių pasiūlymus dėl efektyvaus ir socialiai teisingo fiziniams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimo, formuojami tinkamiausio fizinių asmenų turto apmokestinimo kriterijai:

- socialiai teisingas (mažos vertė turtą turintys arba mažas pajamas uždirbantys fiziniai asmenys šio mokesčio nemokėtų);
- taikomi maži mokesčio tarifai;
- nesudėtingas mokesčio administravimas (taikomas lengvai visiems suprantamas mokesčio apskaičiavimo būdas;
- fiskaliai naudingas;
- ribotos galimybės persidalinti turtą;
- savivaldybių savarankiškumas formuojant apmokestinimo politiką;
- įvertinamos skirtingos turto vertės.

2011 m. sausio 1 d. buvo atliktas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, kurio metu nustatytos fiziniams asmenims priklausančio turto mokestinės vertės, kurios taikomos apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį. Dėl Vilniaus miesto nekilnojamojo turto verčių statistinių duomenų ribotumo, analizuojamų apmokestinimo metodų poveikis bus nustatytas 30 dviejų kambarių butų imčiai. Siekiant išsiaiškinti siūlomų metodų poveikį Vilniaus biudžeto pajamoms, gautus imties rezultatus pritaikysime Vilniaus miesto dviejų kambarių butų skaičiui, kuris 2014 m. buvo 89937 vnt.

Keturių analizuojamų modelių poveikis Vilniaus miesto biudžeto pajamoms, apmokestinant fiziniams asmenims priklausantį turtą, pateiktas septintoje lentelėje (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Tirtų fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelių rezultatai

NT apmokestinimo modelis	Mokesčių mokėtojų skaičius, vnt.	Poveikis mokesčio dydžiui, Lt	Vidutinis mokesčio dydis vienam butui, Lt	Butų skaičius, vnt.	Poveikis biudžeto pajamoms, tūkst. Lt
Finansų ministerija alternatyva I	4	2335,49	77,85	89937	7002
Finansų ministerija alternatyva II	3	685,49	22,85	89937	2055
Šulijos alternatyva	7	13114,21	437,14	89937	39315
Latvijos alternatyva	30	32451,91	1081,73	89937	97288

Šaltinis: sudaryta autorės.

Remiantis tyrimo rezultatais nustatyta, kad apmokestinant fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantį ar jų įsigyjamą gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius pagal Finansų ministerijos siūlomą pirmą alternatyvą, Vilniaus miesto biudžeto pajamos padidėtų 7 mln. Lt. Iš 30 tyrime dalyvavusių dviejų kambarių butų, būtų apmokestinti tik 4 butai, nes Vilniaus mieste fiziniams asmenims priklausančių butų vertė dažnai nesiekia šio miesto brangiausioje zonoje esančio buto vidutinės vertės, t.y. 410 tūkst. Lt. Tokiu būdu apmokestinus fizinių asmenų nekilnojamąjį turtą, vienas namų ūkis – mokesčių mokėtojas vidutiniškai per metus turėtų skirti 78 Lt šiam mokesčiui sumokėti. Vertinant antrąjį Finansų ministerijos siūlomą apmokestinimo variantą, nustatytą, kad Vilniaus miesto biudžeto pajamos padidėtų šiek tiek daugiau nei 2 mln. Lt. Iš 30 dviejų kambarių butų taikant šį apmokestinimo modelį, būtų apmokestinta tik 3 butų savininkai, kadangi dviejų kambarių butų mokestinės vertės retai kada viršija Vilniuje brangiausioje zonoje esančių individualių namų vidutinę vertę, t.y. 570 tūkst. Lt. Taikant šį apmokestinimo būdą mokesčių mokėtojai vidutiniškai per metus turėtų sumokėti po 22,85 Lt. Septintoje lentelėje matyti, kad šios dvi Finansų ministerijos siūlomos alternatyvos nebūtų efektyviausios vertinant pagal biudžeto pajamų padidėjimą.

Vertinant Šulijos (2006) siūlomą fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelį paaiškėjo, kad taikant 1 proc. mokesčio tarifą turtui, kurio vertė viršija 300 tūkst. Lt papildomai į biudžetą būtų surinkta daugiau nei 39 mln. Lt mokestinių pajamų. Iš 30 nagrinėjamų butų būtų apmokestinti 7 butai. Vidutiniškai mokesčių mokėtojai turėtų sumokėti po 437,14 Lt per metus. Galima teigti, kad nors šiuo atveju mokestinės pajamos ženkliai padidėtų, bet taikomas 1 proc. mokesčio tarifas būtų per didelis ir tai sukeltų mokesčių mokėtojų papildomą nepasitenkinimą.

Toliau darbe atliekamas Latvijoje taikomo fizinių asmenų nekilnojamojo turto progresinio apmokestinimo modelio poveikio Vilniaus miesto biudžeto pajamoms vertinimas (žr. 1 priedą). Remiantis gautais rezultatais nustatyta, kad taikant Latvijos progresinį apmokestinimo modelį Lietuvos

fizinių asmenų turtui, Vilniaus miesto biudžeto pajamos iš šio mokesčio padidėtų daugiau nei 97 mln. Lt. Šiuo atveju būtų apmokestinti visų butų savininkai. Jie vidutiniškai per metus nekilnojamojo turto mokesčio turėtų sumokėti 1081,73 Lt. Autorės nuomone, nors biudžeto pajamos ženkliai padidėtų, tai būtų didelė našta kiekvienam mokesčių mokėtojui ir jeigu nebūtų taikomos mokesčio lengvatos, kažin ar toks apmokestinimo būdas atitiktų galimybės mokėti principą.

Norint tinkamai įvertinti ir išrinkti priimtiniausią nekilnojamojo turto apmokestinimo modelį, būtina įvertinti kiekvieną apmokestinimo modelį pagal nustatytus nekilnojamojo turto apmokestinimo kriterijus (žr. 8 lentelę).

8 lentelė. Apmokestinimo modelių įvertinimas pagal nustatytus tinkamumo kriterijus

Apmokestinimo kriterijai	**Siūloma alternatyva Nr.**			
	1	**2**	**3**	**4**
Socialiai teisingas (mažos vertė turtą turintys arba mažas pajamas uždirbantys fiziniai asmenys šio mokesčio nemokėtų)	Taip	Taip	Taip	Ne
Taikomi maži mokesčio tarifai;	Taip	Taip	Ne	Taip
Nesudėtingas mokesčio administravimas (taikomas lengvai visiems suprantamas mokesčio apskaičiavimo būdas	Taip	Taip	Taip	Taip
Fiskaliai naudingas	Ne	Ne	Taip	Taip
Ribotos galimybės persidalinti turtą	Taip	Taip	Ne	Ne
Savivaldybių savarankiškumas formuojant apmokestinimo politiką	Ne	Taip	Taip	Ne
Įvertinamos skirtingos turto vertės	Taip	Taip	Taip	Ne
Iš viso tinka:	5	6	5	3
Iš viso netinka:	2	1	2	4

Šaltinis: sudaryta autorės.

Pagal tinkamumo kriterijus įvertinus apmokestinimo modelius, galima teigti, kad tinkamiausias apmokestinimo modelis būtų antrasis, t.y. Finansų ministerijos II alternatyva, tačiau jis būtų visiškai fiskaliai nenaudingas ir mokesčio pajamos vargu ar padengtų mokesčio administravimo kaštus. Nors ketvirtasis apmokestinimo modelis (Latvijos modelis) fiskaliai naudingiausias, tačiau iš karto atmetamas, nes jis visų pirma socialiai neteisingas (apmokestinamas mažos vertės turtas ir mažas pajamas uždirbančių asmenų turtas), antra, norint mokėti mažesnį mokestį didelės turto persidalinimo galimybės, trečia, savivaldybės negali formuoti apmokestinimo politikos bei neįvertinamos skirtingos turto vertės. Pirmasis apmokestinimo modelis socialiai teisingas, lengvai administruojamas, įvertinamos skirtingos turto vertės ir robotos galimybės persidalinti turtą, tačiau šis modelis fiskaliai nenaudingas ir ribojamas savivaldybių savarankiškumas formuojant apmokestinimo politiką. Darbo autorė siūlo taikyti trečiąjį (Šulijos) apmokestinimo modelį, nes jis socialiai teisingas bei turi teigiamą poveikį Vilniaus miesto biudžeto pajamoms. Įvertinusi šio modelio trūkumus, autorė siūlo taikyti mažesnį mokesčio tarifą bei riboti mokesčių mokėtojų galimybes persidalinti turtą.

Darbo autorė, įvertinusi šiame darbe atliktą mokslinės literatūros analizę, Finansų ministerijos (2010) ir Šulijos (2006) atliktus tyrimus bei atsižvelgdama į Europos Sąjungos nekilnojamojo turto apmokestinimo praktiką ir atliktą nekilnojamojo turto progresinio apmokestinimo modelių tyrimą, Vilniaus mieste siūlo taikyti žemiau esančioje lentelėje pateiktą progresinio fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio variantą (žr. 9 lentelę).

9 lentelė. Siūlomas progresinis fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis

Apmokestinamoji vertė, Lt	Apmokestinamoji vertė, eur	Mokesčio tarifas, proc.	Taikomos lengvatos
iki 241696	iki 70000	0	Lengvatos suteikiamos mažas pajamas uždirbantiems ir socialiai remtiniems asmenims, taip pat pensininkams. Asmenims vieniems auginantiems vaiką (-us) iki 18 metų arba šeimoje auginant tris ar daugiau vaikų iki 18 metų, mokėtino mokesčio suma būtų mažinama 50 proc.
241696 - 483392	70000 - 140000	0,2	
483392 - 828672	150000 - 240000	0,4	
nuo 828672	nuo 240000	0,6	

Šaltinis: sudaryta autorės.

Autorė įvertino siūlomo modelio prognozuojamą poveikį Vilniaus miesto biudžeto pajamoms (žr. 2 priedą). Taikant šį progresinį apmokestinimo modelį Vilniaus miesto biudžeto pajamos padidėtų apie 40 mln. Lt. Vidutiniškai nekilnojamojo turto mokesčio mokesčių mokėtojams per metus tektų sumokėti apie 445 Lt.

Išanalizavus fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptis autorė teigia, kad mokesčio tarifų mažinimas, administravimo paprastumo didinimas, savarankiškumo suteikimas savivaldybėms yra pagrindinės šio mokesčio tobulinimo kryptys. Taip pat toliau turėtų būti atliekami tyrimai dėl nekilnojamojo turto mokesčio ir žemės mokesčio įstatymų sujungimų, mokesčio administravimo išlaidų minimalizavimo ir mokestinių pajamų didinimo alternatyvų.

3.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo Lietuvoje ekspertinis tyrimas

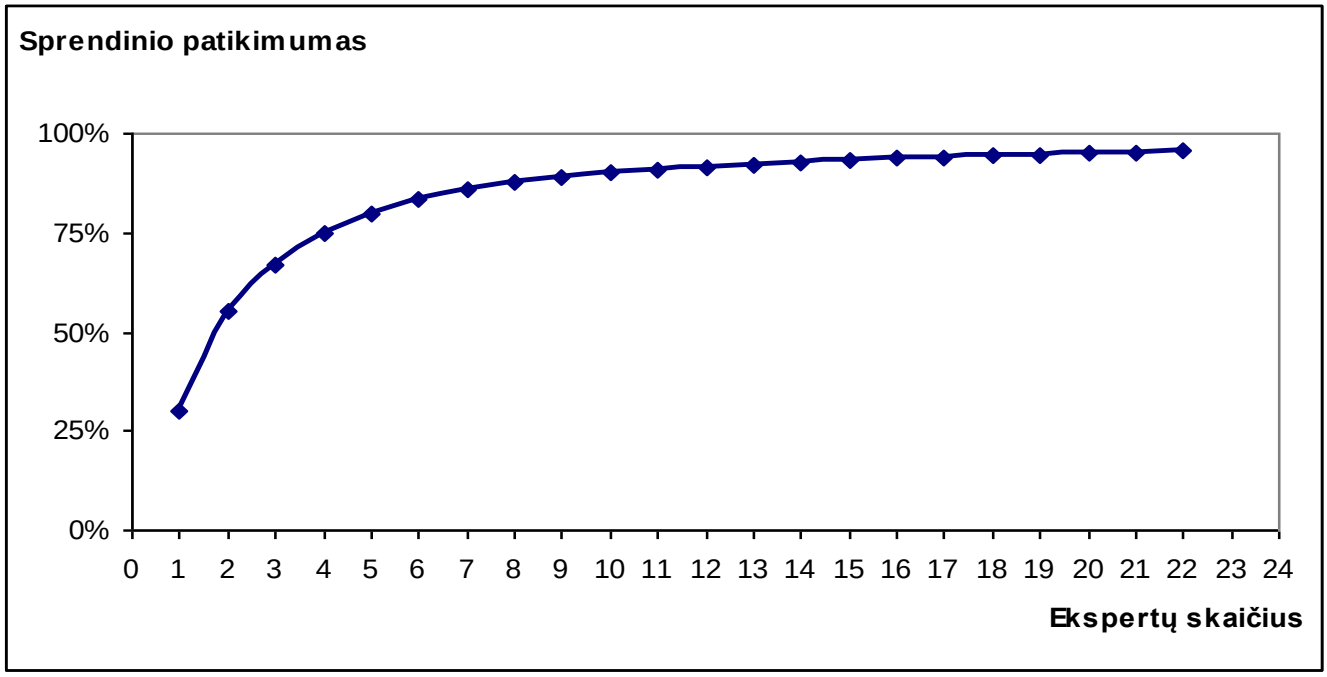
Siekiant išsiaiškinti Lietuvos specialistų – ekspertų nuomonę apie Lietuvos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, jos tobulinimo kryptis ir visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes, buvo atlikta Lietuvos ekspertų anketinė apklausa. Tyrimo subjektai buvo kruopščiai atrinkti, siekiant teisingai ir įvairiapusiškai įvertinti tyrimo problemą, įgyvendinti užsibrėžtus tikslus, patvirtinti arba paneigti iškeltą hipotezę. Ekspertinis tyrimas buvo rengiamas ir atliekamas remiantis nustatyta metodika.

Iš daugelio tyrimo metodų, ekspertų apklausa anketavimo būdu buvo pasirinkta, siekiant gauti kompetetingą, patikimą ir nedviprasmišką ekspertų, tiesiogiai susijusių su nagrinėjama tema tiek teoriniame tiek praktiniame lygmenyje, nuomonę. Dėl šios priežasties visi ekspertai buvo pasirinkti sąmoningai ir tikslingai: jie arba dirba ir išmano nekilnojamojo turto rinkos dėsnius ir apmokestinimo

klausimus, arba yra mokesčių sistemos formavimo specialistai, arba asmenys nuo kurių priklauso įstatymų priėmimas, arba mokslinėje literatūroje yra plačiai nagrinėję nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimus.

Renkantis ekspertus pagrindinis kriterijus buvo, kad ekspertai būtų nagrinėjamos srities specialistai, kurie padėtų įgyvendinti užsibrėžtą tikslą bei galėtų patvirtinti arba paneigti iškeltą hipotezę. Kitas kriterijus buvo eksperto kompetencija ir darbo patirtis nagrinėjamoje srityje.

Atliekant ekspertinį tyrimą svarbu nustatyti tinkamą ir priimtiną ekspertų skaičių. Ekspertinio vertinimo metodologijoje nurodoma, kad priimamų sprendimų patikimumą ir priimančių sprendimą ekspertų skaičių sieja greitai gęstantis netiesinis ryšys (Rudzkienė, 2005). Atliekant ekspertinį vertinimą užtenka 7 kompetentingų ekspertų nuomonių, nes kaip matyti devintame paveiksle, didelis ekspertų skaičius nebeįtakoja galutinio sprendimo patikimumo (žr. 9 pav.).



Šaltinis: Libby, 1978.

9 pav. Ekspertų vertinimų standartinio nuokrypio priklausomybė nuo ekspertų skaičiaus

Paveiksle matyti, kad ekspertų sprendimo patikimumas beveik nekinta, kai ekspertų skaičius pasiekia 12 ekspertų. Dėl šios priežasties tyrimo klausimynas buvo išsiųstas 50 ekspertų, tačiau atsakymai gauti tik iš 4 ekspertų. Visi tyrime dalyvaujantys ekspertai dirba ir išmano nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimus arba yra mokesčių sistemos formavimo specialistai arba asmenys, nuo kurių tiesiogiai priklauso įstatymų ir jų pataisų priėmimas. Visų ekspertų tikslinė darbo patirtis yra daugiau nei 15 metų, taip pat visi ekspertai nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimais turi tvirtą poziciją, kurią dėsto visuomenei. Tyrime ekspertai vadinami 1 ekspertas, 2 ekspertas, 3 ekspertas, 4 ekspertas. 1 ekspertas – mokesčių specialistas, konsultantas, skyriaus vadovas, darbo patirtis šioje srityje 22 metai. 2 ekspertas – Registrų centro turto vertinimo skyriaus vadovas, specializacija turto

vertinimas individualiu ir masiniu vertinimu, darbo patirtis šioje srityje 16 metų. 3 ekspertas – ekonomistas, socialinių mokslų daktaras, viešosios ekonomikos ekspertas, darbo patirtis šioje srityje 20 metų. 4 ekspertas – seimo narys, ekonomikos komiteto narys, darbo patirtis šioje srityje 18 metų. Tyrimas atliktas 2015 m. kovo mėnesį.

Ekspertams pateikti įvairaus pobūdžio klausimai, tiek atviri, tiek uždari. Teikiant atvirus klausimus ekspertų buvo prašoma savo nuomonę pagrįsti. Pagal anketos klausimų specifiką tyrimo eigą galima suskirstyti į tris grupes:

1. išsiaiškinti ekspertų nuomonę apie dabartinį nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio efektyvumą;
2. nustatyti nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptis;
3. išsiaiškinti ekspertų nuomonę dėl galimybės įvesti visuotinį nekilnojamojo turto apmokestinimą, jo naudą ir grėsmes.

Siekiant įvertinti ekspertų suderinamumą, tyrimo metu gauti duomenys suvesti į SPSS, t.y. statistinį ir duomenų gavybos analitinį paketą ir apskaičiuotas Kendall konkordancijos koeficientas, kuris yra vienas iš dažniausiai naudojamų suderinamumo kriterijų, skirtų ekspertų nuomonių suderinamumui vertinti. Ekspertų suderinamumui patikrinti išsikeltos dvi hipotezės:

H_0: ekspertų vertinimai prieštaringi (konkordancijos koeficientas **W** lygus nuliui W=0);

H_1: ekspertų vertinimai panašūs (konkordancijos koeficientas **W** nelygus nuliui W≠0).

Pasirinktas reikšmingumo lygmuo α = 0,05. Konkordancijos koeficientas yra nelygus nuliui (W=0,698), gauta p-reikšmė yra mažesnė už pasirinktą reikšmingumo lygmenį (žr. 10 lentelę). Nulinė hipotezė atmetama ir priimama alternatyva. Taigi daroma išvada, kad ekspertų vertinimai yra panašūs.

10 lentelė. Kendall konkordancijos koeficiento skaičiavimas SPSS terpėje

N	4
Kendall W	**,698**
Chi-kvadratas	39,099
df	14
Asimt. p-reikšmė	,000

Šaltinis: sudaryta autorės pagal SPSS programą.

Ekspertų buvo paprašyta įvertinti dabartinę Lietuvos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą (žr. 11 lentelę).

11 lentelė. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos vertinimas

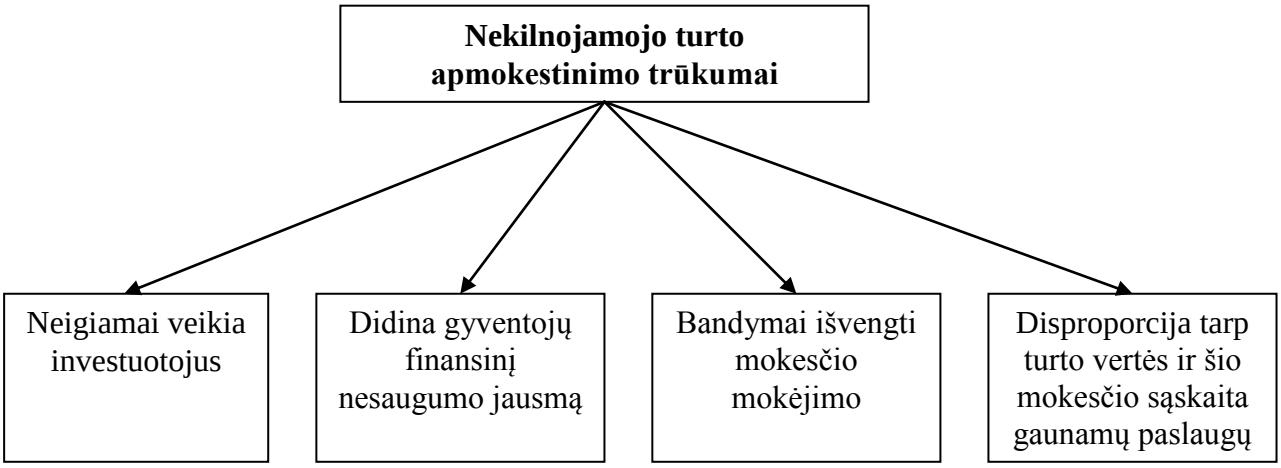
Teiginys	1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas
Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra efektyvi	2	2	2	1
Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra fiskaliai naudinga	3	2	2	2
Nekilnojamojo turto apmokestinimas yra socialiai teisingas	2	3	2	3
Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra be esminių trūkumų, todėl keitimai nėra būtini	2	2	2	2
Pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio yra stabilios ir pastovios	4	2	3	2
Nekilnojamojo turto apmokestinimas skatina ekonomikos plėtrą	3	3	2	3
Taikant nekilnojamojo turto mokestį netiesiogiai padidinama nekilnojamojo turto vertė	2	3	2	3
Nekilnojamojo turto mokestis skatina efektyvų nekilnojamojo turto panaudojimą	4	4	4	3
Nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymas yra teisingas ir atitinkantis turto tikrąją vertę	3	3	3	3
Nekilnojamojo turto mokesčio administravimas yra paprastas ir nebrangus	4	3	4	4

Čia: 1-visiškai nesutinku, 2-nesutinku, 3-nei sutinku, nei nesutinku, 4-sutinku, 5-visiškai sutinku.

Šaltinis: sudaryta autorės.

Visų ekspertų nuomone, nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra neefektyvi, turi esminių trūkumų, dėl kurių būtini mokesčio keitimai. Taip pat ekspertai sutinka, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas skatina efektyvų nekilnojamojo turto panaudojimą bei pritaria, kad nekilnojamojo turto mokesčio administravimas yra paprastas ir nebrangus. Ekspertai neišreiškė aiškios pozicijos, t.y. nei pritarė, nei nepritarė, kad nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymas yra teisingas ir atitinkantis tikrąją turto vertę. 1 ir 3 ekspertai nesutiko su teiginiu, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas yra socialiai teisingas, taip pat, kad taikant nekilnojamojo turto mokestį netiesiogiai padidinama nekilnojamojo turto vertė. 2 ir 4 ekspertai šiems teiginiams nei pritaria nei nepritaria. 2, 3 ir 4 ekspertai mano, kad nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra fiskaliai nenaudinga Lietuvos ekonomikai, taip pat nepritaria teiginiui, kad nekilnojamojo turto mokesčio pajamos yra stabilios ir pastovios. Vienas iš ekspertų netgi įvardino, kad tai tik kelių valandų pajamos, vertinant valstybės mąstu. 1 ekspertas neišreiškė pritarimo dėl fiskalinio naudingumo, t.y. nei sutiko, nei nesutiko, kad nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra fiskaliai naudinga, tačiau šio ekperto nuomone, pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio yra stabilios ir pastovios. 3 iš 4 ekspertų nei sutinka, nei nesutinka, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas skatina ekonomikos plėtrą. 3 ekspertas mano, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas ne tik neskatina ekonomikos plėtros, bet ir ją žlugdo.

Ekspertų buvo paprašyta išskirti pagrindinius nekilnojamojo turto apmokestinimo trūkumus (žr. 10 pav.).

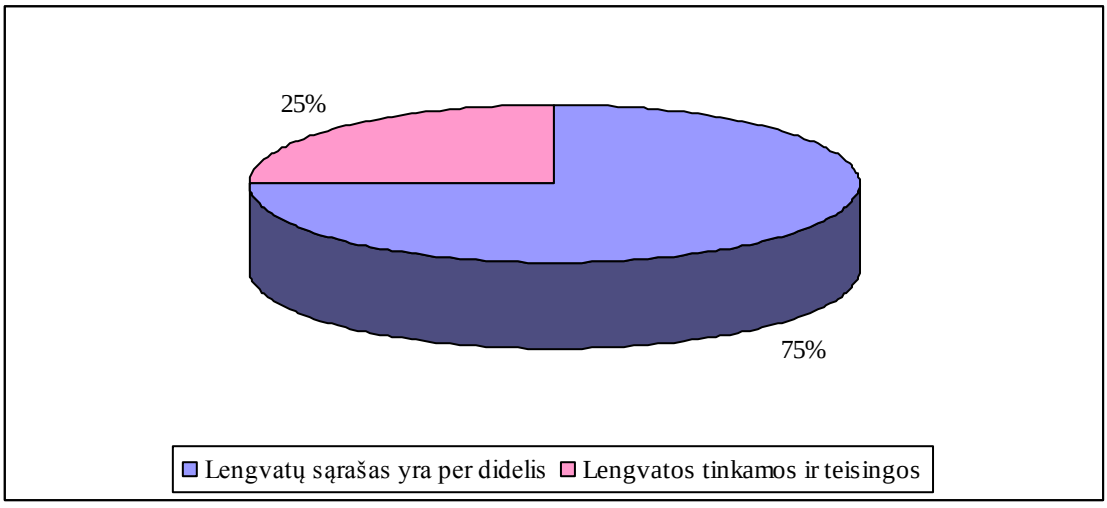


Šaltinis: Sudaryta autorės.

10 pav. Ekspertų išskirti nekilnojamojo turto apmokestinimo trūkumai

Paveiksle matyti, kad ekspertai pagrindiniais nekilnojamojo turto apmokestinimo trūkumais įvardija, tai kad nekilnojamojo turto apmokestinimas neigiamai veikia investuotojus, didina gyventojų finansinį nesaugumo jausmą. Taip pat vienu iš trūkumų galima laikyti tai, kad šio mokesčio dažnai bandoma išvengti. Ekspertai įžvelgia ir disproporciją tarp nekilnojamojo turto vertės ir šio mokesčio sąskaita gaunamų vietinio pobūdžio paslaugų. Prie nekilnojamojo turto mokesčio trūkumų ekspertai linkę priskirti ir tai, kad šis mokestis neigiamai veikia nekilnojamojo turto rinką. Taip pat vienas iš ekspertų, kaip šio mokesčio trūkumą įvardija mažas mokestines pajamas.

Ekspertų pasiteiravus, kaip vertina šiuo metu Lietuvoje taikomas nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas, gauti tokie rezultatai (žr. 11 pav.).



Šaltinis: Sudaryta autorės.

11 pav. Ekspertų nuomonės dėl Lietuvoje taikomų lengvatų pasiskirstymas, proc.

Paveiksle matyti, kad 75 proc. ekspertų, t.y. 3 ekspertai mano, kad Lietuvoje yra taikoma per daug nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų ir tik 4 ekspertas mano, kad lengvatos tinkamos ir teisingos, todėl jų sąrašas neturėtų būti koreguojamas.

Apibendrinant galima teigti, kad ekspertai dabartinę nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą vertina neigiamai. Jų teigimu, nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra neefektyvi, fiskaliai nenaudinga, turi esminių trūkumų, taikoma per daug mokesčio lengvatų, todėl būtinas šio mokesčio keitimas. Taip pat ekspertai patvirtina pirmąją iškeltos hipotezės dalį, kad nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema turi esminių trūkumų ir yra neefektyvi. Ekspertai vertindami dabartinę nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą įžvelgia ir kelis šios sistemos privalumus, t.y. nekilnojamojo turto mokesčio administravimas yra paprastas ir nebrangus bei nekilnojamojo turto mokestis skatina efektyvų nekilnojamojo turto panaudojimą. Darbo autorė, taip pat sutinka, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas skatina efektyvų turto panaudojimą, taip priversdamas atsisakyti spekuliaciniais tikslais įsigyto ir nenaudojamo nekilnojamojo turto.

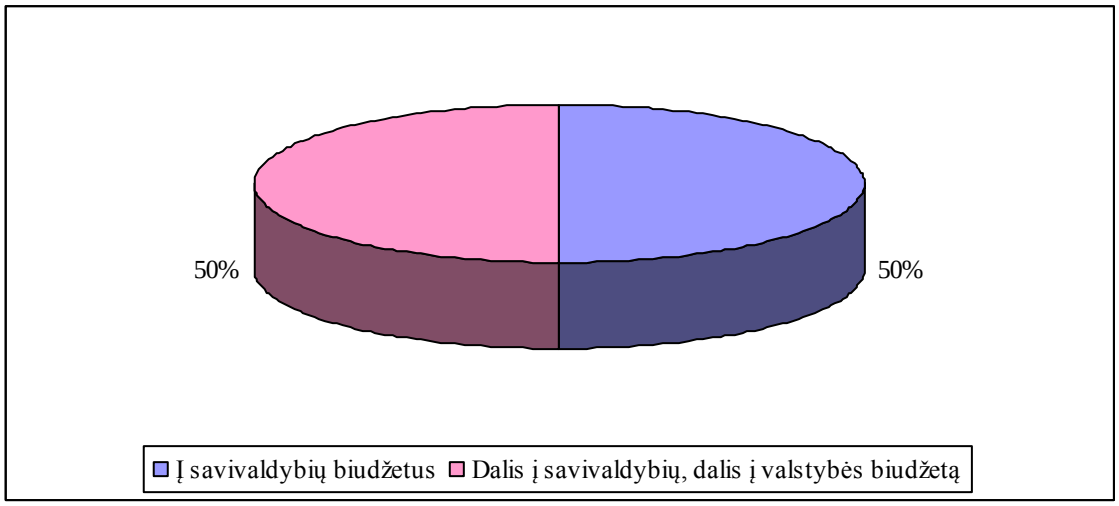
Ekspertų buvo teirautasi, kokiais būdais, jų nuomone, galima patobulinti nekilnojamojo turto apmokestinimą Lietuvoje. 1 ekspertas įvardijo, kad būtina efektyviau kontroliuoti turto paskirties keitimo procedūrą, kadangi dažnai siekiant išvengti šio mokesčio bandoma pakeisti turto paskirtį ir pasinaudoti mokesčio lengvatomis. 2 ekspertas teigia, kad reikia spręsti mokesčio vengimo problemą. Šios problemos sprendimo būdas galėtų būti visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas. 3 ekspertas siūlo apmokestinti visą nekilnojamąjį turtą, taip pat ir ilgalaikio naudojimo turtą, tokį kaip automobiliai, laivai ir kitas prabangus turtas. Taip pat svarbu patobulinti mokesčio administravimą. Tai būtų galima pasiekti gyventojams patiems deklaruojant turto vertę. Žinoma tarp gyventojų gali pasitaikyti sukčiavimo atvejų, kai siekiant išvengti mokesčio bus deklaruojama mažesnė turto vertė. Tokiu atveju galima pasinaudoti kitų šalių patirtimi ir jei vertė sumažinta valdžios institucijos turėtų teisę nupirkti turtą už deklaruotą vertę. Taip pat eksperto nuomone, būtina tinkamai nustatyti neapmokestinamus dydžius, juos keisti, atsižvelgiant į tam tikrų aplinkybių kaitą, pavyzdžiui infliacijos tempus. 4 ekspertas įvardijo tik tai, kad apmokestinant nekilnojamąjį turtą būtina pasinaudoti kitų šalių gerąja patirtimi. Apibendrinant ekspertų siūlymus galima teigti, kad būtina sustabdyti bandymus išvengti šio mokesčio, o tai padaryti galima apmokestinus visą nekilnojamąjį turtą.

Vertinant visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes, ekspertų buvo teirautasi, ar Lietuvoje turėtų būti įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis. Šiuo klausimu visi ekspertai buvo vieningi ir pasisakė už visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimą. 1 ekspertas mano, kad mokestis turėtų būti įvestas su tam tikromis išlygomis, t.y. mokestį turėtų mokėti tik turtingi žmonės, o kitiems turėtų būti taikoma neapmokestinamoji turto vertė. 2 eksperto nuomone, visuotinis nekilnojamojo turto mokestis padėtų išspręsti mokesčio vengimo problemą, taip pat būtų optimaliau

išnaudojamas nekilnojamasis turtas. 3 eksperto teigimu, visuotinis nekilnojamojo turto mokestis padėtų sustabdyti nekilnojamojo turto burbulo pūtimąsi, taip pat mokesčio pagalba galima pristabdyti spekuliacinį nekilnojamojo turto kainų kilimą, surinkti daugiau mokestinių pajamų. 4 ekspertas pasisakė už visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimą, tačiau savo nuomonės nepagrindė. Šiuo klausimu taip pat buvo patvirtinta antra iškeltos hipotezės dalis, kad visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimas yra būtinas.

Ekspertų nuomonė buvo vieninga ir pasiteiravus, kokiu kriterijumi remiantis būtų teisingiausia apmokestinti visą nekilnojamąjį turtą. Visi ekspertai teigė, kad turtas turėtų būti apmokestinamas pagal turto vertę, kaip yra dabar. Visų ekspertų nuomone, įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį turėtų būti taikoma lengvata, t.y. neapmokestinama tam tikro dydžio turto vertė. Konkretaus neapmokestinamo dydžio nei vienas ekspertas neįvardijo, bet visi mano, kad ji turi būti.

Ekspertų nuomonės išsiskyrė pasiteiravus, kur turėtų patekti mokestinės pajamos įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį (žr. 12 pav.)



Šaltinis: Sudaryta autorės.

12 pav. Ekspertų nuomonės dėl surinktų mokestinių pajamų patekimo į biudžetą pasiskirstymas, proc.

Paveiksle matyti, kad 50 proc. ekspertų, t.y. 2 ir 3 ekspertai, teigia, kad įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį, surinktos mokestinės pajamos turėtų patekti į savivaldybių biudžetus, kita pusė ekspertų, t.y. 1 ir 4 ekpertai mano, kad nereikėtų keisti nusistovėjusios sistemos ir dalis surinktų mokestinių pajamų turėtų patekti į valstybės biudžetą, dalis į savivaldybių biudžetus.

Remiantis teorinėje dalyje pateiktais nekilnojamojo turto apmokestinimo srities argumentais, autorė, siekdama kuo tiksliau atskleisti ir įvertinti visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo galimybes, ekspertams pateikė teorinėje dalyje aprašytus tiek teigiamus, tiek neigiamus nekilnojamojo turto apmokestinimo teiginius – privalumus ir pasėkmes. Žemiau pateiktoje lentelėje matome ekspertų pritarimą pateiktiems teiginiams (žr. 12 lentelę).

12 lentelė. Ekspertų pritarimas pateiktiems argumentams įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį

Teiginys	1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas
Visas nekilnojamasis turtas – neteisingas mokesčio objektas.				
Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – dvigubas tų pačių pajamų apmokestinimas.				
Žmogus turintis nekilnojamojo turto – nebūtinai finansiškai mokus.	X			
Būsto paskolą turintiems žmonėms – nemokumo pavojus.	X	X		
Lietuva mažiau patraukli šalis užsienio investicijoms.	X			X
Nekilnojamojo turto nuomos kainų augimas.				
Nekilnojamojo turto vertės mažėjimas.		X		
Nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimo priemonė.			X	
Savivaldybių finansinės autonomijos priemonė.			X	X
Pagalba kontroliuojant nekilnojamojo turto kainų „burbulą“.		X	X	
Mokestinių pajamų padidėjimas.	X	X	X	X
Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – socialiai teisingas.		X	X	

Šaltinis: Sudaryta autorės.

Pateiktoje lentelėje matyti, kad ekspertai nesutinka su visais pateiktais argumentais. Visi ekspertai pripažino, kad įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį padidėtų mokestinės pajamos. Taip pat dauguma ekspertų, t.y. 50 proc. sutinka su penkiais teiginiais: 1) visuotinis nekilnojamojo turto mokestis būsto paskolas turintiems gyventojams kelia nemokumo pavojų; 2) Lietuva mažiau patraukli šalis užsienio investicijoms; 3) savivaldybių finansinės autonomijos priemonė; 4) pagalba kontroliuojant nekilnojamojo turto kainų „burbulą“; 5) visuotinis nekilnojamojo turto mokestis socialiai teisingas. Nei vienas ekspertas neišreiškė pritarimo, kad visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – dvigubas tų pačių pajamų apmokestinimas, visas turtas yra neteisingas mokesčio objektas, taip pat, kad dėl visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio didėtų nekilnojamojo turto nuomos kainos.

Ekspertai išskiria visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio pagrindinius privalumus:

- mokestinių pajamų padidėjimas;
- savivaldybių finansinės autonomijos priemonė;
- pagalba kontroliuojant nekilnojamojo turto kainų „burbulą“;
- visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – socialiai teisingas.

Pagrindiniais visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio trūkumais ekspertai įvardija tai, kad įvedus šį mokestį Lietuva mažiau patraukli šalis užsienio investicijoms ir būsto paskolą turintiems gyventojams didėja nemokumo pavojus.

Atlikus ekspertinį vertinimą galima teigti, kad visi ekspertai dabartinę nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą vertina neigiamai. Jų nuomone, nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvoje yra neefektyvus, turi esminių trūkumų, todėl būtinas nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimas. Visi ekspertai pritaria, kad visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas padėtų išspręsti daugelį apmokestinimo problemų, t.y. mokesčio vengimo problemas, taip pat būtų optimaliau išnaudojamas nekilnojamasis turtas, mokestis padėtų sustabdyti nekilnojamojo turto „burbulo“ pūtimąsi, taip pat mokesčio pagalba būtų galima pristabdyti spekuliacinį nekilnojamojo turto kainų kilimą, surinkti daugiau mokestinių pajamų. Taip pat šioje darbo dalyje buvo patvirtinta iškelta hipotezė: nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamo turto apmokestinimas yra būtinas.

IŠVADOS

1. Nekilnojamuoju turtu laikomas turtas, kuriam privaloma teisinė registracija ir kurio negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės. Minėtas turtas Lietuvoje yra apmokestinamas turto mokesčiais, kuriuos sudaro nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis ir paveldimo turto mokestis. Visi šie mokesčiai yra mokami už nuosavybės teise priklausantį turtą. Mokesčio dydžiai priklauso nuo turto vertės. Mokesčio tarifus nustato savivaldybės, kurių teritorijoje yra minėtas turtas. Nekilnojamojo turto mokestis yra stabilus ir prognozuojamas bei laikomas vienu iš pagrindinių mokesčių formuojant vietos valdžios autonomiją.

2. Įvertinus nekilnojamojo turto mokesčio privalus ir trūkumus galima teigti, kad nekilnojamo turto mokestis yra patrauklus ir naudingas, kadangi tai yra vienas pagrindinių pajamų šaltinių formuojant savarankiškus savivaldybių biudžetus, užtikrinantis vietos valdžios institucijoms veikimo laisvę paskirstant pajamas gautas iš šio mokesčio bei suteikiant gyventojams kokybiškas viešąsias paslaugas, o tai sąlygoja nekilnojamojo turto vertės didėjimą. Pagrindiniais šio mokesčio trūkumais laikomi: tikrovės neatitinkantis apmokestinamosios vertės nustatymas; dvigubas tų pačių pajamų apmokestinimas; bandymai išvengti mokesčio mokėjimo. Taip pat teorijoje teigiama, kad nekilnojamojo turto mokestis neigiamai veikia investuotojus. Šio mokesčio trūkumai gali būti pašalinti pakeičiant šio mokesčio įstatymą.

3. Europos Sąjungoje nekilnojamasis turtas apmokestinamas gana skirtingai. Visų pirma, skiriasi mokesčio bazė, vienose šalyse apmokestinama nekilnojamo turto mokestinė vertė, kitose šalyse apmokestinamas turto naudingasis plotas. Antra, skiriasi nekilnojamojo turto mokesčio objektai – statiniai, statybinės konstrukcijos, įvairios paskirties žemė. Taip pat skiriasi mokesčio tarifai, kurie gali būti nustatomi atsižvelgiant į regionus, turto paskirtį, turto plotą, progresinių mokesčių principu ar pirmo šeimos būsto neapmokestinimo principu. Svarbu tai, kad Europoje nekilnojamojo turto mokesčiu skatinamas efektyvus nekilnojamojo turto panaudojimas.

4. Atlikus iš turto mokesčių surenkamų pajamų analizę paaiškėjo, kad nacionalinio biudžeto pajamoms turto mokesčiai įtakos neturi, tačiau savivaldybių biudžetams šie mokesčiai yra svarbūs, kadangi iš jų į savivaldybių biudžetus patenka apie 9,5 proc. visų pajamų. Iš visų turto mokesčių mokamų savivaldybėms, nekilnojamojo turto mokesčio pajamos sudaro didžiausią dalį, todėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimas yra svarbus siekiant padidinti biudžetų pajamas. Taip pat šio mokesčio dalies mažėjimas turto mokesčių struktūroje verčia susirūpinti dėl šio mokesčio efektyvaus surinkimo.

5. Nustačius nekilnojamojo turto mokesčio pajamų priklausomybę nuo nekilnojamojo turto mokesčio naštos pastebėta, kad 2006 – 2013 m. nekilnojamojo turto mokesčio Lafero kreivė balansavo leistinoje zonoje. 2006 – 2008 m. nekilnojamojo turto mokesčio našta mažėjo, o mokestinės pajamos didėjo. 2009 – 2010 m. didėjo ir mokesčio našta ir mokestinės pajamos, o nuo 2011 m. iki 2013 m.

mokestinė našta mažėjo, taip pat mažindama ir mokestines pajamas. Tik 2013 m. mokestinės pajamos nežymai padidėjo. Nustatyta, kad nekilnojamojo turto mokesčio tarifo pokyčiai, turto vertinimo metodas ir laikas įtakoja nekilnojamojo turto mokesčio pajamų pokyčius.

6. Išanalizavus ir įvertinus 2009 – 2014 m. Vilniaus miesto nekilnojamojo turto mokesčio pajamų surinkimo duomenis pastebėta, kad mokesčio pajamų kaitai įtakos turėjo, ne tik mokesčio tarifo kitimas, bet ir nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai bei masinis nekilnojamojo turto vertinimas, dėl kurio sumažėjo apmokestinamojo turto vertė.

7. Išanalizavus įvairių autorių pasiūlymus dėl efektyvaus ir socialiai teisingo fizininiams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimo, išskirti tinkamiausio fizinių asmenų turto apmokestinimo kriterijai: socialiai teisingas; taikomi maži mokesčio tarifai; nesudėtingas mokesčio administravimas; fiskaliai naudingas; ribotos galimybės persidalinti turtą; savivaldybių savarankiškumas formuojant apmokestinimo politiką; įvertinamos skirtingos turto vertės.

8. Atlikus ekspertinį vertinimą paaiškėjo, kad visi ekspertai dabartinę nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą vertina neigiamai. Jų nuomone, nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvoje yra neefektyvus, turi esminių trūkumų, todėl būtinas nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimas. Visi ekspertai pritaria, kad visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas padėtų išspręsti daugelį apmokestinimo problemų, t.y. mokesčio vengimo problemas, taip pat būtų optimaliau išnaudojamas nekilnojamasis turtas, mokestis padėtų sustabdyti nekilnojamojo turto „burbulo“ pūtimąsi, taip pat mokesčio pagalba būtų galima pristabdyti spekuliacinį nekilnojamojo turto kainų kilimą, surinkti daugiau mokestinių pajamų. Taip pat šioje darbo dalyje buvo patvirtinta iškelta hipotezė: nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamo turto apmokestinimas yra būtinas.

SIŪLYMAI

1. Šiuo metu mokestinės pajamos surenkamos iš nekilnojamojo turto mokesčio patenka ne tik į savivaldybių biudžetus, bet ir į valstybės biudžetą. Toks pajamų surinkimo mechanizmas, kai pajamos patenka į skirtingo lygio biudžetus, neužtikrina ekonominės plėtros skatinimo, mažina mokestinių pajamų stabilumą bei savivaldybių fiskalinę autonomiją, taip pat didina politinį nepopuliarumą. Mokesčių mokėtojai rodo nepasitenkinimą, kad mokestis, kuris pagal paskirtį turėtų būti skirtas viešųjų paslaugų kokybei užtikrinti, nekilnojamo turto vertei kelti, vietos infrastruktūrai gerinti, neužtikrina šios paskirties, ir yra surenkamas į valstybės biudžetą, o kaip panaudojamos pajamos nėra aišku, todėl siūloma, kad pajamos surenkamos iš šio mokesčio patektų tik į savivaldybių biudžetus ir būtų skirtos vietos viešosioms paslaugoms teikti, vietos infrastruktūrai gerinti bei nekilnojamo turto vertei kelti.

2. Kadangi ekspertų nuomone, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų sąrašas yra per didelis, todėl siūloma jį peržiūrėti ir susiaurinti, t.y. lengvatas taikyti tik norint užtikrinti piliečių socialinę gerovę. Kitu atveju per didelis lengvatų taikymas gali apsunkinti nekilnojamo turto mokesčio administravimą bei sudaryti netolygias konkurencijos sąlygas. Svarbu tai, kad asmenys, priimantys sprendimus dėl lengvatų taikymo tikslingumo, gerai susipažintų su informacija ir priimtų lengvai administruojamas, paaiškinamas ir tikslingas lengvatas. Siūloma panaikinti mokesčio lengvatą valstybės ir savivaldybių valdomam nekilnojamam turtui. Valstybės ir savivaldybių valdomas nekilnojamasis turtas turėtų būti apmokestinamas nekilnojamo turto mokesčiu, kadangi jo neapmokestinant kuriamos skirtingos viešojo ir privataus sektorių konkurencinės sąlygos. Taip pat tai būtų gera prevencinė priemonė, kuri padėtų užtikrinti racionalų nekilnojamo turto naudojimą.

3. Apmokestinant fiziniams asmenims priklausantį nekilnojamąjį turtą siūloma taikyti progresinio nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio variantą, t.y. pasinaudoti Latvijos ir Šulijos apmokestinimo pavyzdžiais ir mokesčio tarifą diferencijuoti priklausomai nuo nekilnojamo turto vertės. Tokiu fizinių asmenų apmokestinimo būdu būtų užtikrintas vertikalusis teisingumas, nes brangesnis, kitaip sakant didesnės mokestinės vertės, nekilnojamasis turtas būtų apmokestintas aukštesniais mokesčio tarifais. Taikoma plati mokesčio bazė ir nedideli mokesčio tarifai padėtų užtikrinti ekonominės plėtros skatinimą, surenkamų nekilnojamojo turto mokestinių pajamų stabilumą ir tolygų naštos tarp mokesčių moketojų paskirstymą. Autorė įvertinusi siūlomo modelio prognozuojamą poveikį Vilniaus miesto biudžeto pajamoms teigia, kad Vilniaus miesto biudžeto pajamos padidėtų apie 40 mln. Lt.

4. Taip pat siūloma įvesti visuotinį nekilnojamo turto mokestį, taikant neapmokestinamąją vertę. Neapmokestinamąją ribą turėtų būti leista nustatyti savivaldybėms, atsižvelgiant į į tos savivaldybės nekilnojamojo turto apmokestinimo specifiką, pobūdį ir nustatytas nekilnojamojo turto vidutines vertes. Viso turto apmokestinimas padėtų išspręsti mokesčio vengimo problemas, padėtų kontroliuoti nekilnojamojo turto „burbulo“ pūtimąsi, taptų savivaldybių finansinės autonomijos priemone ir padėtų surinkti į biudžetus didesnes mokestines pajamas.

5. Remiantis ekspertų nuomone, siekiant patobulinti mokesčio administravimą siūloma, kad nekilnojamo turto vertę gyventojai galėtų deklaruoti patys, o jei turto vertė būtų sumažinta, valdžios institucijos turėtų teisę turtą nupirkti už deklaruotą vertę. Mokestį nuo deklaruoto turto vertės turėtų apskaičiuoti mokesčių administratorius. Taip pat jis turėtų užpildyti centrinio mokesčių administratoriaus nustatytos formos mokesčio deklaracijas ir centrinio mokesčio administratoriaus nustatyta tvarka iki nurodyto termino jas pateikti mokesčių mokėtojams. Taikant tokią sistemą būtų sustiprintas mokesčių mokėtojų atsakomybės jausmas bei būtų aiškus ir tikslus mokėtojų skaičius.

LITERATŪRA

1. Šulija V. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo reforma ir jos perspektyvos Lietuvoje* // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2004, Nr. 59(51), p. 116-126. – URL: https://www.mruni.eu/lt/mokslo_darbai/st/archyvas/dwn.php?id=279338

2. *Lietuvos Respublikos mokesčių adminstravimo įstatymas*. Valsybės žinios. 2004, Nr. 63-2243. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=461413 [žiūrėta 2013 12 28]

3. Lučinskienė A., Rimkus V. *Mokestinių sutarčių vieta tarptautinio apmokestinimo teisinio reguliavimo šaltinių hierarchijoje* // Socialinių mokslų studijos: mokslo darbai. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010, 3(7), p. 197-211. – ISSN 2029–2244. – URL: http://www.mruni.eu/lt/mokslo_darbai/sms/archyvas/dwn.php?id=263136

4. Puzinskaitė E., Klišauskas R. *Mokesčių teisės sistema ir apmokestinimo principai* // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2012, 19(2), p. 675-695. – ISSN 2029–2058. – URL: https://www.mruni.eu/lt/mokslo_darbai/st/archyvas/dwn.php?id=334669

5. *Finansų ministerijos veiklos sritys–mokesčiai*. http://www.finmin.lt/web/finmin/mokesciai [žiūrėta 2013 12 28]

6. Novošinskienė A. *Nepriklausomos Lietuvos mokesčių sistemos raidos tyrimas* // Apskaitos ir finansų mokslas ir studijos: problemos ir perspektyvos: mokslo darbai. – Kaunas: Akademija, 2012, 1(8*)* p. 165-172. – ISSN 2029-1175. URL: http://afms.asu.lt/mokslo_zurnalas_2012_0.pdf#page=165

7. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas*. Valsybės žinios. 2005, Nr. 76-2741. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=453671 [žiūrėta 2013 12 29]

8. *Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas*. Valsybės žinios. 1992, Nr. 21-612. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=417539 [žiūrėta 2013 12 29]

9. *Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymas*. Valsybės žinios. 2002, Nr. 123-5531. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/oldsearch.preps2?Condition1=197557&Condition2= [žiūrėta 2013 12 29]

10. *Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas*. Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=453924 [žiūrėta 2013 12 30]

11. Aleknavičius A. *Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra*: mokomoji knyga / Lietuvos žemės ūkio universitetas. – Kaunas, 2007. – 65 p. – ISBN 9789955760498.

12. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas*. Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=416576 [žiūrėta 2013 12 30]

13. Galinienė B. *Turto ir verslo vertinimo sistema*: monografija. – Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004. – 307 p. – ISBN 9986-19-663-9.

14. *Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas*. Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=453575 [žiūrėta 2013 12 30]

15. Aleknavičius A. *Nekilnojamojo turto vertinimas*: vadovėlis / Lietuvos žemės ūkio universitetas. – Kaunas, 2008. – 189 p. – ISBN 978-9955-896-37-1.

16. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas*. Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=453929 [žiūrėta 2014 01 01]

17. *Ekonomikos terminai ir savokos*. http://www.ekonomika.lt/ekonomikos-terminu-zodynas/mokescio-lengvata [žiūrėta 2014 01 01]

18. *Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo komentaras*. – URL: http://mic.vmi.lt/documentpublicone.do?&id=1000127250&tree_id=1000007409 [žiūrėta 2014 01 05]

19. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo*. Valstybės žinios. 2004, Nr. 109-4082. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=345729 [žiūrėta 2014 01 05]

20. Raslanas S. *Nekilnojamojo turto mokesčių sistemos reformos pagrindas – žemės vertės mokestis*. http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/s-raslanas-nt-mokesciu-sistemos-reformos-pagrindas-zemes-vertes-mokestis.d?id=63199022 [žiūrėta 2014 01 09]

21. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą*. Valstybės žinios. 2003, Nr. 106-4755. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=378855 [žiūrėta 2014 01 05]

22. Finansų ministerija. *Žemės mokesčio dydis priklausys nuo savivaldybių sprendimų*. http://www.finmin.lt/web/finmin/koment/zemes_mokestis_2013 [žiūrėta 2014 01 09]

23. Jacobus C. J. *Real estate principles*. Mason (Ohio): Thomson/South-Western: 2006, p. 574.

24. Fuks E. *Visuotinis nekilnojamo turto mokestis neprasibrauna: lietuviai prieš jį stoja mūru*. http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/visuotinis-nt-mokestis-neprasibrauna-lietuviai-pries-ji-stoja-muru.d?id=62141619 [žiūrėta 2014 01 11]

25. Rojaka J. *2014 metais Lietuvos ūkis stabiliai augs*. Mokesčių žinios: savaitraštis. – Vilnius. 2014, Nr. 48 (849). – URL: http://www.mzinios.lt/lt/2014-01-07/straipsniai/poziuris/2014_metais_lietuvos_ukis_stabiliai_augs.html [žiūrėta 2014 01 11]

26. *VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga*. – URL: http://www.vmi.lt/cms/documents/10162/6988129/VMI+administruojamų%20nacionalinio+biudžeto+pajamų%20surinkimo+apžvalga/d166a1d3-b535-4544-ab13-4edf4c231750 [žiūrėta 2014 01 11]

27. Petraitienė D. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio tobulinimas* //Studentų mokslinės konferencijos straipsnių rinkinys: mokslo darbai. – Kaunas: Akademija, 2013, p. 176-181. – ISSN 1822 – 9913. – URL: http://jaunasis-mokslininkas.asu.lt/smk_2013/JM_2013_straipsniu_rinkinys.pdf

28. Genytė – Pikčienė I. *Nekilnojamojo turto mokestis – daugiau problemų, nei naudos*. – URL: http://www.15min.lt/naujiena/ziniosgyvai/komentarai/nekilnojamojo-turto-mokestis-daugiau-problemu-nei-naudos-500-104698 [žiūrėta 2014 01 11]

29. Ivanova G. *Nekilnojamojo turto mokestis, arba vienas žingsnis iki bankroto* // Verslo labirintai. 2008, Nr. 3(54).

30. Sokaitė L. *Nekilnojamojo turto mokesčio, kaip vieno iš nacionalinio biudžeto pajamų šaltinio, probleminių aspektų analizė* // Ekonomikos ir vadybos aktualijos [elektroninis išteklius]: mokslo darbai. – Šiauliai. 2010, p. 195-202. – ISSN 2029-1019. – URL: http://www.lvb.lt/primo_library/libweb/action/search.do [žiūrėta 2014 06 18]

31. Tiaškevičius A. *Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas*. Apskaitos ir mokesčių apžvalga: žurnalas // [elektroninis išteklius]: Vilnius. 2005. – URL: http://www.verslobanga.lt/lt/leidinys.full/43245bee26a3e [žiūrėta 2014 06 20]

32. Kuodis R. *Kam reikalingas nekilnojamojo turto mokestis?* – URL: http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/rkuodis-kam-reikalingas-nekilnojamojo-turtomokestis.d?id=33165639 [žiūrėta 2014 06 20]

33. Bučinskaitė E. *Gyventojų nekilnojamo turto apmokestinimo probleminiai aspektai* – URL: http://www.delfi.lt/news/daily/law/teisininko-komentaras-gyventoju-nekilnojamo-turtoapmokestinimo-probleminiai-aspektai.d?id=57275466 [žiūrėta 2014 06 20]

34. Šulija V. *Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos*: daktaro dizertacijos santrauka: socialiniai mokslai, teisė (01 S). – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005. – 31 p.

35. McCluskey W. J., Cornia G. C, Walters L. C. *A primer on Property Tax: administration and policy* // A John Wiley and Sons, Ltd. , Publications, 2013. – 33 p. – ISBN: 978-1-405-12649-6.

36. Almy R. *2001 Property tax and valuation in the USA* // Property tax reform and valuation workshops. Konferencijos medžiaga – Vilnius. – URL: http://www.agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf [žiūrėta 2014 06 20]

37. Šulija V. *Nekilnojamojo turto apmokestinimą pagrindžiančios teorijos ir jų įgyvendinimas keičiant nekilnojamojo turto mokesčio ir žemės mokesčio įstatymus* // Tarptautinės mokslo konferencijos „Problems of tax policy“ straipsnių rinkinys: mokslo darbai. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2012, p. 73-78 p. – ISBN 978-9955-19-422-4. – URL: http://www.mruni.eu/mru_lt_dokumentai/katedros/finansu_ir_mokesciu_katedra/informacija/Ist_International_Scientific_Conference_Problems_of_Tax_Policy_2.pdf [žiūrėta 2014 06 20]

38. Šulija V. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo konstitucingumo problema* // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2005, Nr. 70(62), p. 65-73. – URL: http://www.mruni.eu/upload/iblock/4f9/6_sulija.pdf [žiūrėta 2014 06 21]

39. Šulija V. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo sumoderninimas Lietuvoje* // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2006, Nr. 2(80), p. 112-122. – URL: https://www.mruni.eu/lt/mokslo_darbai/st/archyvas/dwn.php?id=268272 [žiūrėta 2015 03 01]

40. Boldt R., Caruth B., Reschovsky A. *Are property taxes forcing the elderly out of their homes?* // Lincoln Institute of Land Policy. Working paper. 2010. – URL: https://minds.wisconsin.edu/bitstream/handle/1793/38247/reschovsky2009-026.pdf?sequence=1 [žiūrėta 2014 06 21]

41. Dornfest A., AAS, Bennett C. *Factors affenting the property tax a media guide to property tax system* // International Association of Assessing Officers, 2012. – URL: https://docs.iaao.org/media/Topics/F&E_Dec_2012_Dornfest.pdf [žiūrėta 2014 08 21]

42. *Europos vietos savivaldos chartija*. Valstybės žinios. 1999, Nr. 82-2418. http://www3.lrs.lt/pls/inter3/oldsearch.preps2?Condition1=48874&Condition2= [žiūrėta 2015 01 21]

43. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Latvijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=417/1388754831&taxType=Other+indirect+tax [žiūrėta 2015 01 21]

44. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Lenkijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=461/1388754888&taxType=Other+direct+tax [žiūrėta 2015 01 21]

45. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Suomijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=262/1388754737&taxType=Other+direct+tax [žiūrėta 2015 01 21]

46. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Ispanijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=239/1388754952&taxType=Other+direct+tax [žiūrėta 2015 01 21]

47. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Italijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=2601/1388754818&taxType=Other+direct+tax [žiūrėta 2015 01 25]

48. *Nekilnojamojo turto apmokestinimas Švedijoje*. Europos Komisija. – URL: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=890/1388754970&taxType=Other+direct+tax [žiūrėta 2015 01 25]

49. *Mokesčiai ir investavimas Italijoje 2012*. Deloitte; Italy Taxation and Investment guide 2012. http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-italyguide-2012.pdf [žiūrėta 2015 02 21]

50. Troll M. *Grundsteuergesetz Kommentar*. 7 Auflage. Verlag Vahlen. 1997.

51. Kindsfaterienė K., Lukaševičius K. *The Impact of Tax System on Business Environment. Engineering Economics*. 2008, 2 (57), p.70-77.

52. Kuodis R. *Lietuvos ekonomikos transformacija 1990 – 2008 metais: etapai ir pagrindinės ekonomikos politikos klaidos.* Pinigų studijos, 2. 2008. http://neris.mii.lt/-ekonomika/Econlib/Kuodus_2009h.pdf [žiūrėta 2015 02 21]

53. Malme J. *Rinkos verte pagrįsto nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas Lietuvoje* // Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komiteto ir Linkolno žemės instituto 2001 m. lapkričio 30 d. organizuoto seminaro medžiaga.

54. McCluskey W. J., Cornia G. C, Walters L. C. *A primer on Property Tax: administration and policy* // A John Wiley and Sons, Ltd. , Publications, 2013. – 33 p. – ISBN: 978-1-405-12649-6.

55. Kiplinger K. *Should nonprofits pay property taxes?* // Kiplinger's Personal Finance. 2013. – 14 p. – ISSN: 1528-9729.

56. *United Nations Human Settlement Programme. Tax Regimes in Europe* // Nairobi, 2013. – 14 p. – ISBN: 973-92-1-132027-5.

57. *Nekilnojamojo turto mokesčio bazės išplėtimo gyventojams galimybės ir alternatyvos* // Finansų ministerija, 2010. – URL: http://www.finmin.lt/finmin.lt/failai/naujienos/nt/nt_mokescio_modeliai.pdf [žiūrėta 2015 03 01]

58. Mundeikis J**.** *Nekilnojamojo turto mokesčio bazės išplėtimo gyventojams galimybės ir alternatyvos. Už – Prieš – Kaip?* 2010. – URL: http://www.lithuanian-economy.net/wp-content/uploads/2010/06/LR-vyriausbė-planuoja-pakeisti-nekilnojamo-turto-mokesčio-įstatymą.pdf [žiūrėta 2015 02 21]

59. Laurinavičius A. *Turtu pagrįstos politicos įgyvendinimo modelis Lietuvoje*: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, ekonomika (04S). – Vilnius: Vilniaus universitetas, 2013.

60. Youngman J. *Tarptautinių mokesčių reformų pastangos*. 2004. – URL: http://aysps.gsu.edu/academics/conferences/conf2004/Youngmannmalme.pdf [žiūrėta 2014 05 20]

61. Sinicki M. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemu analizė* // Statybos valdymo magistro darbas. – Vilnius: Statybos fakultetas, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2010.

62. Almy R. *A Survey of property tax system in Europe.* // Prepered for Department of Taxes and Customs the Ministry of Finance Respublic of Slovenia. 2001. – URL: http://www.agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf [žiūrėta 2014 06 20]

63. Yi Yi X. *Property tax reform in China*. Master's thesis. – URL: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.122086!/Menu/general/columncontent/attachment/78.pdf [žiūrėta 2014 06 20]

64. Levišauskaitė K., Rūškys G. *Valstybės finansai*. – Vytauto Didžiojo universiteto leidykla: Kaunas. 179 p. 2003.

65. Laffer A. B. *The Laffer curve: Past, Present, Future*. – Executive summary Backrrounder. Nr.1765. 2004.

66. Koncevičienė I., Prievelis M. *Lietuvos mokesčių sistemos efektyvumo vertinimas* // Taikomoji ekonomika: sisteminiai tyrimai. – Kaunas, 2012. Nr. 2012.6/2, p. 13-27. ISSN 1822-7996.

67. Rudzkienė V. *Socialinė statistika*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005.

68. Sėrikovienė S. *Mokomųjų objektų daugkartinio panaudojamumo kokybės vertinimo metodų taikymo tyrimas*: Daktaro disertacija: technologijos mokslai, informatikos inžinerija (07 T). – Vilnius: Vilniaus universitetas, 2013.

69. *Pažyma dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 14 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-894* // Finansų ministerija, 2014. – URL: http://www.lrv.lt/Posed_medz/2014/140716/23.pdf [žiūrėta 2015 03 01]

70. Libby R., Blashfield R. *Performance of a composite as a function of a number of judges* // Organizational Behavior and Human Performance, No. 21, 1978.

Taletavičiūtė S. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys* / Finansų valdymo magistro baigiamasis darbas. Vadovas prof. dr. A. Miškinis. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2015.

ANOTACIJA

Magistro baigiamajame darbe įvertinta nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema bei išnagrinėtos nekilnojamo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys. Pirmoje darbo dalyje apibrėžiama nekilnojamojo turto samprata, pateikiami nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje ir kai kuriose Europos Sąjungos valstybėse ypatumai, išskiriami nekilnojamojo turto apmokestinimo privalumai ir trūkumai bei nekilnojamojo turto mokesčio reikšmė biudžeto pajamoms. Antroje darbo dalyje pateikiami mokslininkų tyrimai nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo tematika, atliktas tyrimo metodikos pagrindimas bei iškelta pagrindinė tyrimo hipotezė. Trečioje darbo dalyje pateikiamas fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis, vertinamos nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys bei visuotinio nekilnojamo turto mokesčio įvedimo galimybės, sisteminami ekspertinio tyrimo metu gauti duomenys, patvirtinama ar atmetama hipotezė. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir siūlymai, kaip būtų galima patobulinti nekilnojamojo turto apmokestinimą bei iškeliamos tyrimo metu nustatytos problemos.

Pagrindiniai žodžiai: nekilnojamojo turto mokestis, nekilnojamojo turto apmokestinimas, nekilnojamo turto apmokestinimo tobulinimas, visuotinis nekilnojamojo turto mokestis.

Taletavičiūtė S. *Real Estate Taxation Development Trends* / Master's thesis in Financial management. Supervisor prof. dr. A. Miškinis. – Vilnius: University of Mykolas Romeris, Department of Economics and Finance Management, 2015.

ANNOTATION

In the master thesis assessed real estate taxation system in Lithuania and analyzed real estate taxation development trends. In the first part of the thesis defined the concept of real estate, submitted Lithuania real estate taxation and some European Union countries peculiarities, separated real estate tax advantages and disadvantages, also real estate tax significance of the budget revenue. In the second part investigations, research and methodologies about real estate taxation development trends are presented. The third part presents personal property taxation model, appreciated real estate taxation development trends and the global real estate levies, expert valuation results are structured and conclusions are made. The Master thesis ends with conclusions and suggestions on how to improve the taxation of real estate.

Key words: real estate tax, real estate taxation, improvement of real estate taxation, global real estate tax.

Taletavičiūtė S. *Nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo kryptys* / Finansų valdymo magistro baigiamasis darbas. Vadovas prof. dr. A. Miškinis. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2015.

SANTRAUKA

Finansų valdymo magistro baigiamojo darbo tema aktuali, nes Lietuvoje yra manoma, kad nekilnojamojo turto mokestis sukelia daugiau problemų nei naudos. Taip pat netyla kalbos apie visuotinio turto mokesčio įvedimą. Daugelis gyventojų pasisako už prabangaus nekilnojamojo turto arba antrojo būsto apmokestinimą, tačiau labai maža dalis jų pritaria visuotiniam nekilnojamojo turto mokesčiui. Ekonomistai aiškina, kad žmonės dažniausiai pasisako už tuos mokesčius, kuriuos turės mokėti kiti. Nagrinėjant mokslinę literatūrą yra susiduriama su problema, kad joje nėra vieningos nuomonės, kaip turėtų būti apmokestinamas nekilnojamasis turtas. Neaišku, ar nekilnojamojo turto apmokestinimas turėtų būti visuotinis, ar turėtų būti apmokestinamas tik tam tikros rūšies turtas (pvz. pastatai), kokios turėtų būti taikomos šio mokesčio lengvatos ir pan. Dėl šios priežasties darbe išskirtos pagrindinės problemos – ar Lietuvoje taikomas nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis yra tinkamas ir be esminių trūkumų ir ar Lietuvoje turėtų būti įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis? Tyrimo objektas – nekilnojamojo turto apmokestinimas. Šio tyrimo tikslas yra įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimą Lietuvoje ir pateikti galimas jo tobulinimo kryptis. Tyrimo tikslui pasiekti iškelti tyrimo uždaviniai: pateikti nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumus Lietuvoje ir kai kuriose Europos Sąjungos valstybėse; įvertinti nekilnojamojo turto apmokestinimo Lietuvoje privalumus ir trūkumus; parengti nekilnojamojo turto apmokestinimo vertinimo ir tobulinimo metodologiją; pateikti ekspertų vertinimą dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo. Tyrimo metodika: mokslinės ir teisinės literatūros analizė; statistinių duomenų analizė; sisteminė duomenų analizė; lyginamasis duomenų metodas; ekspertų vertinimo metodas.

Tyrimo metu buvo iškelta pagrindinė hipotezė, siekiant nustatyti, ar nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamo turto apmokestinimas yra būtinas. Atlikus ekspertinį vertinimą buvo patvirtinta, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvoje yra neefektyvus ir turi esminių trūkumų, todėl visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimas yra būtinas. Tyrimo metu buvo įvertinta nekilnojamojo turto mokesčio našta, nustatyti tinkamiausi fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo kriterijai ir sukurtas fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis.

Magistro baigiamojo darbo pabaigoje pateikiamos išvados bei siūlymai dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tobulinimo.

Pagrindiniai žodžiai: nekilnojamojo turto mokestis, nekilnojamojo turto apmokestinimas, nekilnojamo turto apmokestinimo tobulinimas, visuotinis nekilnojamojo turto mokestis.

Taletavičiūtė S. *Real Estate Taxation Development Trends* / Master's thesis in Financial management. Supervisor prof. dr. A. Miškinis. – Vilnius: University of Mykolas Romeris, Department of Economics and Finance Management, 2015.

SUMMARY

The financial management master thesis is a relevant topic, because it is widely assumed that the real estate tax has more drawbacks than benefits. What is more, there are ongoing discussions about introducing the global real estate tax. The majority of the Lithuanian population is in favor of a luxury property or second home tax, but only a small part of them support the global property tax. According to economists this is due to the fact that people generally favour the taxes that must be paid by others. Overall, the real estate taxation system in Lithuania is not perfect. In fact, upon analysing scientific literature, one will come to the conclusion that there is no consensus regarding the real estate tax.

The study focuses on the following issues – is the Lithuanian real estate taxation system and its fundamentals efficient and should a global real estate tax be introduced? The object of investigation in the thesis – real estate taxation. The main aim of this study is to assess the taxation of real estate in Lithuania and propose possible points for improvement. The main tasks of the study are: present the features of the property tax in Lithuania and several other European Union countries; assess the advantages and disadvantages of the real estate taxation in Lithuania; suggest a possible real estate tax assessment and development methodology; introduce potential real estate taxation improvement opportunities. The methodology of the master thesis: analysis of scientific literature and legal documents, statistical analysis, systematic analysis, comparative method, expert valuation.

An empirical investigation was performed with the main hypothesis to investigate if real estate taxation in Lithuania is inefficient and fundamentally flawed, and whether global real estate taxation is necessary. The hypothesis, that real estate taxation in Lithuania is inefficient and fundamentally flawed, and global real estate taxation is necessary, was confirmed. The study estimates the strain of the property tax, determines the most appropriate criteria of real estate taxation for individual and designs a personal property taxation model.

The master thesis conclusion includes findings and suggestions for the future development of the real estate taxation.

Key words: real estate tax, real estate taxation, improvement of real estate taxation, global real estate tax.

PRIEDAI

1 priedas. Fizinių asmenų nekilnojamojo turto apmokestinimo modelių poveikis biudžeto pajamoms

Plotas	Lt/m2	Bendra vertė, Lt	Finansų ministerijos alternatyva I	Poveikis mokesčio dydžiui Lt (tarifas 0,3 proc.)	Finansų ministerijos alternatyva II	Poveikis mokesčio dydžiui Lt (tarifas 0,3 proc.)	Šulijos alternatyva	Poveikis mokesčio dydžiui Lt (tarifas 1 proc.)	Latvijos alterntyva	Poveikis mokesčio dydžiui Lt
			Apmokestinama suma, Lt Riba 410000 Lt		Apmokestinama suma, Lt Riba 570000 Lt		Apmokestinama suma, Lt Riba 300000 Lt		Taikomas tarifas	
58,26	5307	309200					9200	92,00	0,4	1236,80
47,13	3590	169187							0,2	338,37
51,16	3341	170900							0,2	341,80
46,78	4355	203715							0,4	814,86
53,16	3670	195100							0,2	390,20
53,74	3148	169187							0,2	338,37
41,43	3017	124990							0,2	249,98
40,89	6016	246000							0,4	984,00
48,32	4470	216000							0,4	864,00
47,77	3412	162972							0,2	325,94
50,32	6657	334990					34990	349,90	0,4	1339,96
50,50	3542	178855							0,2	357,71
62,34	4732	295000							0,4	1180,00
54,14	4433	239980							0,4	959,92
65,92	7282	480000	70000	210,00			180000	1800,00	0,6	2880,00
75,40	4625	348733					48733	487,33	0,4	1394,93
43,39	4033	175000							0,2	350,00
44,76	3934	176089							0,2	352,18
65,13	9043	589000	179000	537,00	19000	57,00	289000	2890,00	0,6	3534,00
47,36	3019	142998							0,2	286,00
56,69	4568	258957							0,4	1035,83
47,16	3880	182998							0,2	366,00
75,24	9958	749258	339258	1017,77	179258	537,77	449258	4492,58	0,6	4495,55
44,38	5023	222900							0,4	891,60
78,89	7609	600240	190240	570,72	30240	90,72	300240	3002,40	0,6	3601,44
49,20	5020	246979							0,4	987,92
67,69	3061	207168							0,4	828,67
53,14	5342	283900							0,4	1135,60
63,36	2954	187140							0,2	374,28
41,54	2600	108000							0,2	216,00
Poveikis mokesčio dydžiui, Lt				**2335,49**	**-**	**685,49**	**-**	**13114,21**	**-**	**32451,91**
Vidutinis mokesčio dydis vienam butui, Lt				**77,85**	**-**	**22,85**	**-**	**437,14**	**-**	**1081,73**
Bendras mokesčio poveikis biudžetui, tūkst. lt				**7001,58**	**-**	**2055,04**	**-**	**39315,09**	**-**	**97287,57**

2 priedas. Siūlomo nekilnojamojo turto apmokestinimo modelio poveikis biudžeto pajamoms

Plotas	Lt/m2	Bendra vertė, Lt	Autorės siūlomas modelis	Poveikis mokesčio dydžiui Lt
			Taikomas tarifas	
58,26	5307	309200	0,2	618,40
47,13	3590	169187	0	0,00
51,16	3341	170900	0	0,00
46,78	4355	203715	0	0,00
53,16	3670	195100	0	0,00
53,74	3148	169187	0	0,00
41,43	3017	124990	0	0,00
40,89	6016	246000	0,2	492,00
48,32	4470	216000	0	0,00
47,77	3412	162972	0	0,00
50,32	6657	334990	0,2	669,98
50,50	3542	178855	0	0,00
62,34	4732	295000	0,2	590,00
54,14	4433	239980	0	0,00
65,92	7282	480000	0,2	960,00
75,40	4625	348733	0,2	697,47
43,39	4033	175000	0	0,00
44,76	3934	176089	0	0,00
65,13	9043	589000	0,4	2356,00
47,36	3019	142998	0	0,00
56,69	4568	258957	0,2	517,91
47,16	3880	182998	0	0,00
75,24	9958	749258	0,4	2997,03
44,38	5023	222900	0	0,00
78,89	7609	600240	0,4	2400,96
49,20	5020	246979	0,2	493,96
67,69	3061	207168	0	0,00
53,14	5342	283900	0,2	567,80
63,36	2954	187140	0	0,00
41,54	2600	108000	0	0,00
Poveikis mokesčio dydžiui, Lt			-	**13361,51**
Vidutinis mokesčio dydis vienam butui, Lt			-	**445,38**
Bendras mokesčio poveikis biudžetui, tūkst. lt			-	**40056,47**

3 priedas. Ekspertų apklausos anketa

ANKETA

NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO TOBULINIMO KRYPTYS

1. **Sritis, kurioje dirbate**.....
2. **Darbo patirtis šioje srityje (metais)**.....
3. **Įvertinkite nuo 1 iki 5 dabartinę Lietuvos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą (1-visiškai nesutinku; 2-nesutinku; 3-nei sutinku, nei nesutinku; 4-sutinku; 5-visiškai sutinku):**

- Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra efektyvi. .....
- Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra fiskaliai naudinga. .....
- Nekilnojamojo turto apmokestinimas yra socialiai teisingas. .....
- Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra be esminių trūkumų, todėl keitimai nėra būtini. .....
- Pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio yra stabilios ir pastovios. .....
- Nekilnojamojo turto apmokestinimas skatina ekonomikos plėtrą. .....
- Taikant nekilnojamojo turto mokestį netiesiogiai padidinama nekilnojamojo turto vertė. .....
- Nekilnojamojo turto mokestis skatina efektyvų nekilnojamojo turto panaudojimą. .....
- Nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymas yra teisingas ir atitinkantis turto tikrąją vertę. .....
- Nekilnojamojo turto mokesčio administravimas yra paprastas ir nebrangus. .....

4. **Pažymėkite, kokie Jūsų nuomone yra nekilnojamojo turto apmokestinimo trūkumai (galimi keli atsakymo variantai):**

- Dvigubas apmokestinimas (pajamos, už kurias įsigytas nekilnojamasis turtas jau buvo apmokestintos).
- Bandymai išvengti nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo.
- Nekilnojamojo turto mokestis neigiamai veikia investuotojus.
- Disproporcija tarp turto vertės ir šio mokesčio sąskaita gaunamų vietinio pobūdžio paslaugų.
- Nevisada atsižvelgiama į socialiai pažeidžiamų ar kitų asmenų interesus ir galimybės mokėti principą.
- Didina gyventojų finansinį nesaugumo jausmą.
- Nekilnojamojo turto mokestis neigiamai įtakoja nekilnojamojo turto rinką.
- Kita (įrašykite).....

5. **Kaip vertinate Lietuvoje taikomas nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas?**

- Lengvatos tinkamos ir teisingos.
- Lengvatų sąrašas per didelis.
- Lengvatų sąrašas per mažas.
- Lengvatos neturėtų būti taikomos.
- Kita (įrašykite).....

6. **Kaip manote, kokiais būdais galima patobulinti nekilnojamojo turto apmokestinimą Lietuvoje? Atsakymą pagrįskite**.

.....
.....
.....

7. **Kaip manote, ar Lietuvoje turėtų būti įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis? Atsakymą pagrįskite**.

- Taip.....

.....

- Taip, su tam tikromis išlygomis.....

.....

- Ne.....

.....

8. Kaip manote, kokiu kriterijumi remiantis teisingiausia būtų apmokestinti visą nekilnojamąjį turtą?

- Pagal turto vertę.
- Pagal turto plotą.
- Pagal turto geografinę padėtį (miesto centre didesni tarifai nei kaime).
- Pagal turto rūšį ir naudojimo paskirtį.
- Pagal turto savininko pajamų ir nekilnojamojo turto vertės santykį.
- Kita (įrašykite).....

9. Surinktos mokestinės pajamos įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį turėtų patektį į:

- Dalis į savivaldybių, dalis į valstybės biudžetą (kaip yra dabar).
- Į savivaldybių biudžetus.
- Į valstybės biudžetą.
- Kita (įrašykite).....

10. Įvedus visuotinį nekilnojamojo turto apmokestinimą, su kuriais teiginiais sutinkate? (galimi keli atsakymo variantai):

- Visas nekilnojamasis turtas – neteisingas mokesčio objektas.
- Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – dvigubas tų pačių pajamų apmokestinimas.
- Žmogus turintis nekilnojamojo turto – nebūtinai finansiškai mokus.
- Būsto paskolą turintiems žmonėms – nemokumo pavojus.
- Lietuva mažiau patraukli šalis užsienio investicijoms.
- Nekilnojamojo turto nuomos kainų augimas.
- Nekilnojamojo turto vertės mažėjimas.
- Nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimo priemonė.
- Savivaldybių finansinės autonomijos priemonė.
- Pagalba kontroliuojant nekilnojamojo turto kainų „burbulą“.
- Mokestinių pajamų padidėjimas.
- Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – socialiai teisingas.

11. Kaip manote, kokios lengvatos turėtų būti taikomos įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį?

- Neapmokestinamas vienas – brangiausias šeimos būstas.
- Neapmokestinamas turtas deklaruotas kaip gyvenamoji vieta.
- Taikoma neapmokestinamoji turto vertė.
- Mokestis galėtų būti mažinamas atsižvelgiant į tam tikras aplinkybes (mažas pajamas uždirbantiems, socialiai remtiniems ir pan.)
- Kita (įrašykite).....

Eksperto komentaras nagrinėjama tema.....
.....
.....
.....

Dėkoju už atsakymus ir skirtą laiką.

4 priedas. Nacionalinio biudžeto pajamų struktūra 2012 – 2014 m.

Pajamų rūšis	2014		2013		2012	
	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.
Pajamų ir pelno mokesčiai	6301914	21,41	5961041	21,37	5499229	19,94
Turto mokesčiai	374161	1,27	334633	1,20	327228	1,19
Prekių ir paslaugų mokesčiai	14112204	47,95	13261511	47,54	12894599	46,76
Kitos pajamos	2128525	7,23	2247907	8,06	2489017	9,03
Europos Sąjungos paramos lėšos	6514775	22,14	6089794	21,83	6367118	23,09
Viso:	**29431579**	**100,00**	**27894886**	**100,00**	**27577191**	**100,00**

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

5 priedas. Savivaldybių biudžetų pajamų struktūra 2012-2014 m.

Pajamų rūšis	2012		2013		2014		Skirtumas 2014/2012	Pokytis, proc.
	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.		
Pajamų mokestis	2462328	73,48	2463384	72,37	3137207	74,72	674879	27,41
Turto mokesčiai	323381	9,65	329721	9,69	368116	8,77	44735	13,83
Rinkliavos	148891	4,44	165969	4,88	189132	4,50	40241	27,03
Turto pajamos	102718	3,07	98125	2,88	97937	2,33	-4781	-4,65
Kitos pajamos	313903	9,37	346455	10,18	406195	9,67	92292	29,40
Viso:	**3351221**	**100,00**	**3403654**	**100,00**	**4198587**	**100,00**	**847366**	**25,29**

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

6 priedas. Turto mokesčių pajamų struktūra savivaldybių biudžetuose 2012-2014 m.

Mokestis	2012		2013		2014	
	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.	Tūkst. Lt	Proc.
Žemės mokestis	58188	17,99	62818	19,05	78613	21,36
Nekilnojamojo turto mokestis	261062	80,73	262477	79,61	284908	77,40
Paveldimo turto mokestis	4131	1,28	4426	1,34	4596	1,24
Viso:	**323381**	**100,00**	**329721**	**100,00**	**368117**	**100,00**

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos informaciją.

7 priedas. Nekilnojamojo turto mokesčio naštos vertinimas

Metai	NTM pajamos, tūkst. Lt	BVP, tūkst. Lt	Bendra mokesčio našta proc.	Naštos pokytis proc.	NTM pajamų pokytis tūkst. Lt	NTM pajamų pokytis proc.	BVP pokytis, tūkst. Lt	BVP pokytis proc.
2006	234397	83227148	0,28	-	-	-	-	-
2007	240518	99229294	0,24	-0,04	6121	2,6	16002146,0	19,2
2008	253635	111920144	0,23	-0,02	13117	5,5	12690850,0	12,8
2009	270501	92032404	0,29	0,07	16866	6,6	-19887740,0	-17,8
2010	298475	95675983	0,31	0,02	27974	10,3	3643579,0	4,0
2011	275256	106893407	0,26	-0,05	-23219	-7,8	11217424,0	11,7
2012	264909	113734701	0,23	-0,02	-10347	-3,8	6841294,0	6,4
2013	267389	119468968	0,22	-0,01	2480	0,9	5734267,0	5,0

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Finansų ministerijos ir Statistikos departamento informaciją.

Darbas baigtas

.....

Simona Taletavičiūtė

El. paštas: simonat88@gmail.com

2015-04-10