

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
STRATEGINIO VALDYMO IR POLITIKOS FAKULTETAS
POLITIKOS MOKSLŲ KATEDRA**

GIEDRĖ RUGINYTĖ-ČEPIENĖ

**NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS
EUROPOS SĄJUNGOJE:
LIETUVOS RESPUBLIKOS ATVEJO ANALIZĖ**

Magistro baigiamasis darbas

Vadovė: doc. dr. Audronė Janužytė

VILNIUS, 2009

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
STRATEGINIO VALDYMO IR POLITIKOS FAKULTETAS
POLITIKOS MOKSLŲ KATEDRA**

**NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS EUROPOS
SAJUNGOJE:
LIETUVOS RESPUBLIKOS ATVEJO ANALIZĖ**
Europos Sąjungos politikos ir administravimo magistro baigiamasis darbas
Studijų programa 62603S203

Vadovė

doc. dr. Audronė Janužytė

2009 12 03

.....

Recenzentas

Atliko

ESAmn8-04 gr. mag.

Giedrė Ruginytė-Čepienė

2009 12 03

.....

.....

VILNIUS, 2009

PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ

Patvirtinu, kad įteikiamas darbas „Nekilnojamojo turto apmokestinimas Europos Sąjungoje: Lietuvos Respublikos atvejo analizė“ yra:

1. Atliktas savarankiškai ir nėra pateiktas kitam kursui šiame ar ankstesniuose semestruose.
2. Nebuvo naudotas kitame universitete Lietuvoje ir užsienyje.
3. Nedaro nuorodų į kitus darbus, jeigu jie nėra nurodyti darbe.
4. Pateikia visą panaudotos literatūros sąrašą.

Giedrė Ruginytė-Čepienė

TURINYS

ĮVADAS.....	5
1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS EUROPOS SAJUNGOJE	10
1.1. Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto apmokestinimo rodikliai.....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS LIETUVOJE	20
2.1. Įstatymai, poįstatyminiai aktai.....	20
2.2. Įstatymų rengimas ir įgyvendinimas seime ir vyriausybėje	22
2.3. Diskusijos visuomenėje	27
3. EKSPERTŲ NUOMONĖS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO LIETUVOJE VERTINIMAS	40
IŠVADOS.....	51
REKOMENDACIJOS.....	53
ŠALTINIAI IR LITERATŪRA	55
SANTRAUKA	61
SUMMARY	62
ANOTACIJA	63
ANNOTATION	64
PRIEDAI.....	65

ĮVADAS

Nekilnojamasis turtas (toliau – NT) kaip vertybė ir žmogaus egzistencijos pagrindas nors ir nagrinėjamas valdymo, teisės, sociologijos, ekonomikos, politikos ir gamtosaugos mokslų disciplinose, tačiau kiekvienoje iš jų jis suvokiamas ir pateikiamas įvairiais aspektais ir skirtingame kontekste. Kita vertus, visi mokslai pripažįsta, kad NT – žmogaus socialinės ir ekonominės veiklos bei gerovės pagrindas.¹ Mokestine prasme – NT suvokiamas kaip mokesčio objektas, o NT mokestis visame pasaulyje laikomas vienu stabiliausiu mokesčiu visoje mokesčių sistemoje, teikiančiu fiksuotas ir garantuotas pajamas savivaldybėms. Dėl mokesčio objekto fizinių savybių, t. y. turinčio tiesioginio ryšio tarp turto vertės ir infrastruktūros kūrimo regione, NT apmokestinimas – sunkiai išvengiamas.²

NT apmokestinimas visose ES valstybėse (išskyrus Malta) – laikomas vietiniu mokesčiu ir administruojamas vietos savivaldos institucijų, kurios ir formuoja NT mokesčio įstatyminę bazę. Kadangi ES nereglementuoja ir direktyvomis neapibrėžia nei mokesčio objekto, nei subjekto, valstybėse narėse nėra vieningos NT mokesčio taikymo sistemos. Todėl geriausio modelio paieška tampa aktuali klausimu, ypač ekonominio nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis. Tai geriausiai iliustruoja Lietuvos Respublikos atvejis.

Antrąjį 2009 m. ketvirtį smunkanti Lietuvos ekonomika iššaukia šalyje recesiją. Lietuvai laviruojant ties nemokumo riba, šalies politikų priimami sprendimai itin jautriai ir tiesiogiai įtakoja daugelį ekonomikos sričių. Ne išimtis ir NT sektorius, sudarantis kiek mažiau nei pusę Lietuvos nacionalinio produkto. Lietuvoje šiame sektoriuje galioja tik komercinės paskirties NT ir Žemės mokesčiai. Tarptautinio valiutos fondo (TVF) atstovų nuomone, NT mokesčio Lietuvoje praktiškai nėra.³ Biudžeto pajamos iš nekilnojamojo turto sektoriaus yra nepakankamos, todėl TVF atstovai keletą kartų teikė Lietuvai rekomendaciją plėsti NT mokestinę bazę. Dabartiniu metu svarstomas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas, kuris yra įrašytas į 2008–2012 m. Lietuvos Respublikos vyriausybės programą, t. y. joje tvirtinama, kad bus įvestas nekilnojamojo turto mokestis gyventojams ir iš šio mokesčio pajamų bus sudaromas savarankiškas finansinių išteklių šaltinis savivaldybėms.⁴

Finansinės krizės ir ekonominio nuosmukio sąlygomis parengti teisingą NT mokesčio koncepciją itin sudėtinga. Lietuva turėtų remtis ir dalinai remiasi kitų ES šalių mokestine patirtimi. Šiame baigiamajame magistro darbe – apibendrinama ES valstybių NT apmokestinimo patirtis, analizuojama Lietuvos Respublikos NT įstatymų ir rengiamos gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo

¹ *The appraisal of real estate*, Chicago: Appraisal Institute, 12th edition, 2001, p. 3.

² Fossati A., Panella G. *Fiscal federalism in the European Union*, JAV: Taylor & Francis leidykla, 2005, p. 12.

³ Gabartas R. Turto mokesčio spąstai, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/kita/turto-mokescio-spastai-24387> [žiūrėta 2009 09 20]

⁴ Nutarimas dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės programos, 2008 m. gruodžio 9 d., <http://www.lrv.lt/lt/veikla/vyriausybes-programa/> [žiūrėta 2009-07-11]

konceptija vyriausybinio ir visuomeninio lygmeniu ir ieškoma tinkamiausio NT apmokestinimo modelio Lietuvos Respublikos atvejui.

Nagrinėjamos **temos aktualumą** galima apibrėžti šiais veiksniais:

Visuomenės poreikio – socialinis žmonių gerovės poreikis infrastruktūros sukūrimui tiesiogiai priklauso nuo NT būklės. Ekonominės krizės sąlygomis didėja Lietuvos valstybės bei savivaldybių biudžetų skolos, nepakankamas projektų finansavimas, nebeužtikrinamas saugus infrastruktūros funkcionavimas. Šiam nepritekliui spręsti planuojama surinkti lėšų iš gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo.

Praktinio svarbumo – teoriškai suformuluotos tiesos ne visada teisingai įgyvendinamos praktikoje. NT apmokestinimas yra beveik visose ES valstybėse, teoriškai galėtų būti ir Lietuvoje. Tačiau šalia kitų mokesčių Lietuvos vyriausybės sprendimų ir laikmečio – gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas Lietuvoje sukelia gausias ir pagrįstas diskusijas dėl mokesčio įvedimo netinkamo laiko ir netinkamos mokesčio koncepcijos visame mokesčių bazės kontekste.

Nepakankamo mokslinio įdarbio. NT mokestis priskiriamas tiesioginių mokesčių kategorijai, kurios ES teisė nereglamentuoja. To pasėkoje nėra vieningo ir kvalifikuoto mokslinio įdarbio šioje srityje. Nėra socialiai ir ekonomiškai teisingo NT apmokestinimo modelio. Jo mokslinis sprendimas ypatingai svarbus praktinėje NT apmokestinimo veikloje.

Savalaikiškumo. Baigiamojo magistro darbo rengimo metu vyksta diskusijos seime, vyriausybėje ir visuomenėje dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo Lietuvoje.

2009 m. lapkričio pabaigoje vyriausybė oficialiai patvirtino, kad gyvenamosios paskirties NT mokestis bus įvestas nuo 2011 m.

Tyrimo problema. Dauguma valdžios atstovų ir finansų analitikų pripažįsta, kad gyvenamosios paskirties NT mokesčio įvedimas Lietuvoje bent trejetą metų pavėluotas. Nepaisant to ir kartu ekonominio nuosmukio fakto, skubinamasi šį mokestį priimti kuo greičiau. Planuojama apmokestinti visą šalies NT, nepriklausomai nuo savininko statuso. Tačiau ar lėtėjančios ekonomikos sąlygomis, teisinga biudžetų skylės taisyti gyventojų sąskaita? Ar gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – socialiai ir teisiškai teisingas šalies ūkio rodiklių kėlimo instrumentas?

Tyrimo tikslas – remiantis ES valstybių patirtimi, išnagrinėti ir įvertinti ruošiamos gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcijos Lietuvoje pagrįstumą, socialinį, teisinį ir ekonominį jos teisingumą.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti nekilnojamojo turto apmokestinimo rodiklius ES ir Lietuvos Respublikoje;
2. Išnagrinėti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto apmokestinimo įstatymus bei poįstatyminius aktus;

3. Pateikti seimo, vyriausybės ir visuomenės požiūrius ir siūlymus dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo bei nurodyti teigiamus ir neigiamus jo aspektus;
4. Pateikti ekspertų vertinimą dėl gyvenamosios paskirties NT mokesčio įvedimo Lietuvoje.

Magistro darbe keliama **hipotezė** – gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – neteisiška ir nepagrįsta ūkio gelbėjimo priemonė ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis, nes naujas mokestis neskatins ekonomikos augimo, bus socialiai neteisingas mokesčio mokėtojų atžvilgiu.

Atliekant tyrimą naudojami šie mokslinio **tyrimo metodai**: Teisės dokumentų ir tyrinėjimų analizė (analizuojami teisiniai dokumentai ir literatūra apie NT apmokestinimą ES); lyginimo (lyginamas NT apmokestinimas ES šalyse); pusiau struktūrinis interviu (atliekama ekspertų apklausa dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo vertinimo).

Šaltiniai ir literatūra

Pagrindiniai magistriniame darbe naudoti šaltiniai – Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, Lietuvos Respublikos Žemės mokesčio įstatymas, Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, ES valstybių bendri ir NT apmokestinimo duomenys.⁵ Darbe naudojama naujausia su NT apmokestinimo klausimu ES susijusi medžiaga, kuri skelbiama oficialiame Europos komisijos interneto tinklalapyje.⁶ Taip pat bendrauta ir tiesiogiai kreiptasi į ES valstybių narių užsienio reikalų ministerijas siekiu gauti informacijos ir komentarą apie šalies mokesčių sistemos modelį ir NT apmokestinimo vietą mokesčių sistemoje.

Lietuvos Respublikos atvejo analizės atlikimui naudoti oficialūs duomenys ir statistiniai rodikliai iš Lietuvos Respublikos Seimo, Registrų centro bei Statistikos departamento internetinių tinklalapių.⁷ NT apmokestinimo klausimu kreiptasi į Lietuvos Respublikos Mokesčių inspekciją, Finansų ministeriją, tam tikras politines partijas ir Lietuvos laisvosios rinkos institutą.⁸ Finansų ministeriją, tam tikras politines partijas ir Lietuvos laisvosios rinkos institutą.⁹ Gauti duomenys panaudoti vertinant ruošiamo gyvenamosios paskirties NT mokesčio projektą.

Atliekant tyrimą naudojami naujausi lietuvių ir užsienio autorių tyrinėjimai, kuriuose pateikiami NT mokesčio atsiradimo pradmenys ir prielaidos, raida ir aptariami praktiniai bei teoriniai NT mokesčio aspektai.¹⁰ Gilinamasi į gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcijos formavimą.

⁵European Commission, *Taxes in Europe*, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/welcome.do [žiūrėta 2009 08 12]

⁶ Oficiali Europos Sąjungos internetinė svetainė, http://europa.eu/index_lt.htm [žiūrėta 2009 06 28]

⁷Lietuvos Respublikos Seimas, <http://www.lrs.lt/>; VĮ Registrų centras, www.registrucentras.lt/; Statistikos departamentas, <http://www.stat.gov.lt/>.

⁸Lietuvos Respublikos valstybinė mokesčių inspekcija, www.vmi.lt/; Lietuvos Respublikos finansų ministerija, www.finmin.lt/; Tautos prisikėlimo partija, <http://www.prisikelimopartija.lt/>; Lietuvos laisvosios rinkos institutas, www.lrinka.lt/.

⁹Lietuvos Respublikos valstybinė mokesčių inspekcija, www.vmi.lt/; Lietuvos Respublikos finansų ministerija, www.finmin.lt/; Tautos prisikėlimo partija, <http://www.prisikelimopartija.lt/>; Lietuvos laisvosios rinkos institutas, www.lrinka.lt/.

¹⁰ *The appraisal of real estate*, Chicago: Appraisal Institute, 12th edition, 2001; *Ricardo's Law. House prices and the great tax claw back scam*, Shephard: Walwyn press, 2006; Gasilionis A., Kasperavičius K. *Nekilnojamojo turto administravimas*, Vilnius: VGTU leidykla technika, 2006; Bernardi L., Chander M.W.S., Gandullia L. *Tax Systems and*

Darbo struktūra: magistrinį darbą sudaro įvadas, 3 dalys, išvados ir rekomendacijos, šaltinių ir literatūros sąrašas, santrauka lietuvių bei anglų kalbomis, anotacijos lietuvių ir anglų kalbomis bei priedai.

Pirmoje dalyje supažindinama su ES politika NT apmokestinimo klausimu, t. y. apžvelgiama NT apmokestinimo raida ir galiojantys NT apmokestinimo įstatymai ES; analizuojami ES valstybių NT apmokestinimo rodikliai, parodantys NT apmokestinimo įtaką ES šalių gaunamoms biudžeto pajamoms.

Antroje dalyje nagrinėjama Lietuvos Respublikos NT apmokestinimo teisinė bazė. Analizuojami naujai rengiamo papildomo gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo įstatymo projekto svarstymai seime ir vyriausybėje bei diskusijos visuomenėje, nurodomi teigiami ir neigiami šio įstatymo projekto aspektai.

Trečioje dalyje, remiantis ekspertų, t. y. specialistų, susijusių su NT klausimais bei politikų nuo kurių priklauso sprendimo priėmimas, interviu, pateikiamas NT apmokestinimo ES ir Lietuvoje vertinimas.

Darbe vartojamos sąvokos

Terminas *nekilnojamasis turtas* – vartojamas apibrėžti žemę ir kitus daiktus, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji).¹¹ Taip pat įstatymai nekilnojamaisiais daiktais gali apibrėžti ir kitą turtą.¹²

Terminas *NT apmokestinimas* – vartojamas apibrėžti disponavimo teisės nekilnojamoju turtu apmokestinimą. Nuosavybės teise valdomas NT kartu įgyja ir mokesčinę prievolę.

Terminas *NT apmokestinimo objektas* – suprantamas kaip turtas, kuris priskiriamas NT kategorijai. Daugelyje ES valstybių NT mokesčio objektas yra visas NT – tiek gyvenamosios paskirties turtas (butai, gyvenamieji namai), tiek kitas (komercinės, gamybinės ar rekreacinės paskirties) turtas. Pirmame priede pateikiama NT klasifikavimo sistema, rūšys. Šiame darbe NT apmokestinimo objektas yra įvairios paskirties NT.

Terminas *NT apmokestinimo subjektas* – suprantamas kaip turto, kuris priskiriamas NT kategorijai ir patenka į apmokestinimo sritį, savininkai. Pastebėtina, kad ES šalyse NT apmokestinimo subjektais gali būti tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys, t. y. NT mokesčiai taikomas turtui, neatsižvelgiant į savininką.¹³

Tax Reforms in New EU Members, London, New York, 2005; LLRI pozicija: Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo, <http://www.traders.lt/page.php?id=7563&highlight=LLRI> [žiūrėta 2009 10 24]

¹¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: Nr. VIII-1864, *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262.

¹² Gasilionis A., Kasperavičius K. *Nekilnojamojo turto administravimas*, Vilnius: VGTU leidykla technika, 2006, p. 8.

¹³ Tiaškevičius A. *Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas*, <http://www.verslobanga.lt/lt/leidinys.full/43245bee26a3e> [žiūrėta 2009 07 17]

Terminas *NT apmokestinimo tarifas* – vartojamas kaip nustatyto dydžio mokestis, priskirtas tam tikrai NT grupei, taikomas NT savininkams ar NT naudotojams. Konkretų mokesčio tarifą, kuris galioja atitinkamos savivaldybės teritorijoje, nustato mokestį administruojanti vietos institucija. Gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčių tarifus, kurie diferencijuojami atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: NT paskirtį, jo techninės priežiūros būklę, dydį, mokesčio mokėtojų kategoriją (dydį, teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar NT buvimo savivaldybės teritorijoje vietą.¹⁴

Užsienio valstybėse gyvenamosios paskirties NT apmokestinamo tarifas remiasi gerovės sukūrimo aspektais:

1. Mokestis priklauso nuo gyvenamosios vietovės ypatumų, teikiamų paslaugų pasirinkimo ir kokybės;
2. Mokestis priklauso nuo vietovės savybių, galinčių patenkinti specifinius gyventojų poreikius;
3. Mokestis priklauso nuo zonų ir teritorijų užterštumo;
4. Mokestis priklauso nuo teikiamų viešųjų paslaugų asortimento ir kokybės. Tokių kaip gaisrinės, policijos komisariatai, mokyklos darželiai ir kitos savivaldos įstaigos;
5. Mokestis priklauso nuo gamtosauginių reikalavimų. Žaliosios zonos, rezervatai.¹⁵

Terminas *NT mokestinė vertė* – apibrėžiama kaip NT vertė, nustatyta atlikus NT individualų vertinimą arba NT masinio vertinimo metodą. Keletoje ES valstybių NT mokestinė vertė nustatoma atsižvelgiant į turto vertę rinkoje. Individualus NT vertinimas sudėtingas, brangus ir daug laiko užimantis procesas, todėl atlikti viso turto vertinimą rinkos principais per fiksuotą laikotarpį įmanoma tik taikant masinį turto vertinimą. Šis metodas yra taikomas beveik visose ES šalyse.

Terminas *NT masinis vertinimas* – apibrėžiamas kaip procesas, kai per nustatytą laiką yra įvertinama panašių NT objektų grupė. Vertinimas atliekamas taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas NT registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės bei vertinimo technologijas. Atlikus NT masinį vertinimą, parengiama bendra panašių NT objektų grupės vertinimo ataskaita, o kiekvieno NT vieneto ataskaita nerengiama.¹⁶

SANTRUMPOS

NT – nekilnojamas turtas

ES – Europos Sąjunga

¹⁴ Pakeitimas dėl Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo, *Valstybės žinios*, 2006, Nr. 65-2384.

¹⁵ *The appraisal of real estate*, Chicago: Appraisal Institute, 12th edition, 2001, p. 170.

¹⁶ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 76-2741.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS EUROPOS SĄJUNGOJE

Europos Sąjungos NT apmokestinimas visų pirma grindžiamas Europos vietos savivaldos chartija (Europos Tarybos valstybių šalių pasirašytos 1985 m.), kurioje nurodoma, kad Europos Tarybos valstybės narės, kaip apibrėžia šalių konstitucija ir įstatymai, pačios imasi visų veiksmų savo šalių vidiniam saugumui ir darniam vystymuisi pasiekti. Vietos savivalda reiškia, kad vietinės valdžios organai įstatymų nustatytose ribose turi teisę tvarkyti ir valdyti pagrindinę viešųjų reikalų dalį, už tai prisiimdamos pilną atsakomybę ir vadovaudamosi vietos gyventojų interesais. Pažymima, kad savivaldos institucijos yra bet kurios demokratinės santvarkos pagrindas.¹⁷

Daugumoje ES valstybių narių NT mokestis – tiesioginis vietos mokestis, administruojamas vietos savivaldos organų. Kiekviena vietos mokesčio vykdančioji institucija savarankiškai nustato mokesčio objektą (NT), subjektą (NT savininką), mokesčio tarifą ir apibrėžia įstatymų taikymo lengvatas.

Šiame skyriuje nagrinėjama ES politika NT apmokestinimo klausimu, aptariama valstybių narių NT apmokestinimo rodikliai parodantys NT apmokestinimo įtaką ES šalių gaunamoms biudžeto pajamoms ir pateikiamos valstybių narių NT apmokestinimo charakteristikos.

1.1. Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto apmokestinimo rodikliai

NT mokestis – tiesioginis vietos mokestis. ES reglamentuoja tik netiesioginių mokesčių sritį, todėl NT apmokestinimas nėra reglamentuojamas direktyvomis. Tačiau, kita vertus, šis mokestis yra beveik visose ES valstybėse ir jų gyventojai vidutiniškai moka 0,1–3 proc. nuo turto vertės, t. y. būsto ir žemės vertės arba fiksuotus mokesčius už tam tikrą gyvenamąjį plotą.¹⁸ Visose šiose mokesčių taikančiose šalyse egzistuoja savitos ir painios nuolaidų, koeficientų, lengvatų, neapmokestinamų minimumų ir išimčių sistemos. Be to, visur šie mokesčiai siejami su bendra mokesčių sistema.

Daugelyje ES valstybių NT mokestis yra vienas seniausių mokesčių, suformavęs piliečių gyvenimo ir vartojimo įpročius bei interpretuojamas kaip mokesčių sistemos norma. Lietuvoje susiformavo visiškai kitokie nuosavybės turėjimo ir vartojimo įpročiai. Lietuvos gyventojai prioritetą teikia ne nuomojamam, o nuosavam būstui. 2007 m. beveik 90 proc. Lietuvos gyventojų gyveno nuosavame būste. Pagal šį rodiklį lietuvius lenkė tik rumunai su 96 proc. rodikliu. Latvijoje ir Estijoje šis rodiklis siekė atitinkamai 83 ir 84 proc. Šie procentiniai rodikliai sietini ir su NT mokesčio baze. Tiek Lietuvoje, tiek Estijoje visiškai neapmokestinamas gyvenamosios paskirties NT. Rumunijoje ir Latvijoje mokestis nedidelis. Dėl šios priežasties daugiau žmonių įsigyja nuosavą būstą. Šį teiginį patvirtina ir ES statistikos tarnyba „Eurostatas“, pagal pateiktus duomenimis, mažiausiai šeimų,

¹⁷ Europos vietos savivaldos chartija, *Valstybės žinios*. 1999, Nr. 82-2418

¹⁸ Gabartas R. Turto mokesčio spąstai, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/kita/turto-mokescio-spastai-24387> [žiūrėta 2009 09 20]

gyvenančių nuosavame būste, yra Vokietijoje, Austrijoje ir Olandijoje – atitinkamai po 46, 52 ir 56 proc.¹⁹ Visose minėtose valstybėse – aukšti NT mokesčiai, todėl žmonės nuosavybės teise įgyja mažiau NT, nes mokesčio našta reiškia ilgalaikį finansinį įsipareigojimą. Šį teiginį pagrindžia pirmoje lentelėje pateikti duomenys.

Pirmoje lentelėje pateikti duomenys geriausiai atspindi aktualią ES valstybių narių politiką NT apmokestinimo klausimu, nes:

Pagrindinis makroekonomikos rodiklis visose šalyse yra BVP rodiklis: jo kaita ir kitų ekonominių rodiklių priklausomybė nuo BVP leidžia lyginti skirtingo išsivystymo ir dydžio valstybes.

Kitas rūpimas rodiklis – NT bei žemės mokesčių dalis visoje šalies mokesčių sistemoje. Taip gaunama konkreti informacija kokią vietą ir svarbą NT ir žemės mokesčiai sudaro šalies mokesčių sistemoje. Abu skaičiai svarbūs aptariant NT apmokestinimą.

Taip pat lentelėje išskirtos dvi NT apmokestinimo sritys:

1. NT mokestis (mokestis už statinius, kuriuos fiziniai ir juridiniai asmenys naudoja gyvenamajai ar komercinei paskirčiai);
2. Žemės mokestis (mokestis už nuosavybės teisę į privačią žemę. Paprastai neskirstoma, kokioje veikloje ji naudojama. Mokestis mokamas nuo kadastrinės žemės vertės).

Pirma lentelė. NT mokesčiai Europos Sąjungoje

Valstybė	Mokesčio dalis proc. nuo BVP 2007	Visų mokesčių proc. dalis 2007	NT mokestis	Žemės mokestis
Šiaurės Airijos Karalystė	5,32	15,69	+	+
Didžioji Britanija	3,82	10,51	+	+
Prancūzija	1,81	4,21	+	
Lenkija	1,07	3,1	+	
Belgija	1,15	2,63	+	
Italija	1	2,32	+	
Rumunija	0,62	2,24	+	+
Ispanija	0,78	2,13	+	+
Danija	0,98	2,02	+	+
Švedija	0,84	1,75	+	

Pirmos lentelės tęsinys kitame puslapyje

¹⁹ Matuliauskas A., Degutis G. Nekilnojamojo turto mokestis – išganymas ar prakeikimas, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/priedai/turtas/nekilnojamojo-turto-mokestis-isinganymas-ar-prakeikimas-226225> [žiūrėta 2009 09 19]

Valstybė	Mokesčio dalis proc. nuo BVP 2007	Visų mokesčių proc. dalis 2007	NT mokestis	Žemės mokestis
Kipras	0,71	1,73	+	
Portugalija	0,62	1,71	+	
Latvija	0,5	1,64	+	+
Slovakija	0,38	1,33	+	+
Liuksemburgas	0,47	1,28	+	
Olandija	0,43	1,14	+	
Vokietija	0,44	1,11	+	
Suomija	0,47	1,1	+	
Slovėnija	0,39	1,03	+	+
Lietuva	0,28	0,95	+	+
Estija	0,23	0,69		+
Bulgarija	0,18	0,55	+	
Vengrija	0,21	0,53	+	
Austrija	0,2	0,48	+	
Čekija	0,14	0,39	+	+
Graikija	0,09	0,29	+	
Malta	-	-	-	-
Vidurkis	0,89	2,4		

Lentelė sudaryta autorės pagal: *European Commission, Taxes in Europe*,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/welcome.do [žiūrėta 2009 09 14]

Iš pirmoje lentelėje pateiktų duomenų, matyti, kad ES valstybėse narėse NT mokesčio indėlis bendrojo vidaus produkto (BVP) formavime skirtingas. Taip pat skiriasi ir NT mokesčių dalis šalių mokesčių sistemose. Procentinė išraiška pateikta ryšium su faktu, kad tiek BVP, tiek mokesčių sistemos laikomos vienetu, atitinkančiu 100%. Tarkim Lietuvos NT mokestis formuoja tik 0,28 proc. bendrojo vidaus produkto. O visoje mokesčių sistemoje sudaro tik 0,95 proc. visų šalies mokesčių. Tiek Lietuvos tiek visų kitų valstybių NT mokesčio procentinė išraiška parodo mokesčio svarbą valstybėje ir indėlį į bendrojo vidaus produkto kūrimą. Nagrinėjant ES valstybių narių NT mokesčio dydžius ir NT apmokestinimo kriterijus galima teigti:

1. NT apmokestinimas ES yra skirtingas: vienose valstybėse – platus NT apmokestinimo objektas, kitose – aukštas pats mokesčio tarifas. NT mokesčiai yra didžiausi Jungtinėje Karalystėje ir Šiaurės Airijos Karalystėje. Nepaisant aukštų mokesčių tarifų, šių šalių mokesčių sistema daugelyje

šalių laikoma pavyzdine ir stabilus ekonominius rodiklius formuojančia sistema. Pažymėtina, kad NT mokesčiai mokami Jungtinėje Karalystėje už statinius (įvairios paskirties) ir žemę.²⁰ Aukščiausias NT mokesčio tarifas fiksuojamas Italijoje, kuris sudaro 4–6 proc. nuo mokestinės turto vertės. Italijoje NT mokestis susideda iš dviejų dalių: visuomeninio ir savivaldybinio NT mokesčių.²¹

2. Kai kuriose ES šalyse NT apmokestinamas, atsižvelgiant į regionų geografinę padėtį, gyventojų tankį ir ekonominę-socialinę bei kultūrinę išsivystymą. Taikoma tokia praktika – tankiai apgyvendintos teritorijos apmokestinamos aukštesniu NT mokesčio tarifu nei mažiau apgyvendintos, ar mažiau ekonomiškai išsivysčiusios teritorijos. Tokiu principu siekiama tolygiai paskirstyti gyventojus po visą šalies teritoriją ir skatinti visų regionų darnią ekonominę plėtrą. Mokesčių skirstymo politiką pagal regionus taiko Belgija, Ispanija, Portugalija, Olandija, Vokietija ir Austrija. Pavyzdžiui, Belgijos Karalystė yra padalinta į tris regionus – Flandriją (taikomas 2,5 proc. nuo turto mokestinės vertės), Valoniją (1,25 proc.) ir Briuselio regioną (1,25 proc.).²² Ispanijoje skirtingai apmokestinamas NT miesto bei kaimo vietovėse. Mieste taikomas 0,4 proc. mokesčio tarifas nuo turto mokestinės vertės, kaimo teritorijoje – 0,3 proc. Mokestis nėra fiksuotas, kiekviena savivaldybė taiko savo tarifą. Prabangiuose ir ekonomiškai turtinguose regionuose tarifas gali siekti iki 1,17 proc. mokestinės turto vertės. Ispanijoje taip pat aukštesniu tarifu apmokestinamas juridiniams asmenims priklausantis turtas. Įmonės, kurių metinė apyvarta viršija 1 mln. dar privalo mokėti papildomą NT mokestį nuo ekonominio aktyvumo. Taip pat aukštu NT mokesčiu apmokestinamas užsienio kapitalo įmonėms nuosavybės teise priklausantis turtas – net 3 proc. tarifu. Taip skatinama neperduoti Ispanijoje esančio turto užsieniečiams, siūlant žemas nuomos kainas ir priimtinas sąlygas. Kita valstybė, taikanti NT mokestį pagal regionus – Portugalija. Mieste NT apmokestinimo tarifas svyruoja nuo 0,3 iki 1 proc., kaime – taikomas 0,8 proc. tarifo mokestis nuo mokestinės turto vertės.²³ Olandijoje taikomas kompleksinis turto mokestis – NT apmokestinamas pagal objekto geografinę išsidėstymą (tarifas 0,1–0,3 proc. mokestinės turto vertės), ir dar mokamas metinis 1,2 proc. gerbūvio mokestis. Priklausomai nuo vietovės, bendras NT mokestis gali siekti iki 10 proc. mokestinės turto

²⁰ Tax on real estate - Council tax,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=uk&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=UK+-+Tax+on+real+estate+-+Council+tax [žiūrėta 2009 09 22]; Tax on real estate - Business rates (England, Wales and Scotland) and Rates (Northern Ireland)

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=uk&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=UK+-+Tax+on+real+estate+-+Business+Rates [žiūrėta 2009 09 22]

²¹ Imposta comunale sugli immobili – ICI,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Italy&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=IT+-+Tax+on+real+estate+-+Communal+tax+on+immovable+property [žiūrėta 2009 09 22]

²² Précompte immobilier / Onroerende voorheffing,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Belgium&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=BE+-+Tax+on+real+estate+-+Withholding+tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 22]

²³ IMI - Imposto municipal sobre imóveis,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=portugal&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=PT+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+municipal+tax [žiūrėta 2009 09 24]

vertės.²⁴ Vokietijoje apmokestinama visa NT bazė. Mokesčio tarifą sudaro fiksuotas (0,35 proc.) ir kintamas koeficientai. Kiekvienų mokesčių metų pradžioje, atskira savivaldybė nustato kintamąjį NT mokesčio koeficientą, kuris dauginamas iš fiksuoto.²⁵ Austrijoje oficialus tarifas– nuo 0,5 iki 2 proc., tačiau praktikoje didžioji dalis NT apmokestinama 0,5–0,84 proc. tarifu. Skirtingai nei kitose valstybėse, Austrijoje dar renkamas papildomas NT mokestis už nenaudojamus žemės sklypus.²⁶

3. Kai kuriose ES šalyse NT mokesčio tarifas nustatomas pagal turto vertę, t. y. turto apmokestinimo tarifas priklauso nuo turto kadastrinės vertės. Tokį modelį taiko Graikija ir Kipras. Kipre taikomas progresyvinis NT apmokestinimas, t. y. neapmokestinamas turtas iki 170 860 eurų; nuo 170 860 iki 427 150 eurų turtas apmokestinamas 2,5 proc. tarifu; nuo 427 150 iki 854 300 eurų – 3,5 proc. tarifu; daugiau nei 854 300 eurų – 4 proc. tarifu.²⁷ Graikijoje apmokestinamas tik tas turtas, kuris viršija 243,600 eurų sumą (susituokusių žmonių turtas tik nuo 487,200 eurų). Apmokestinamosios sumos tarifai svyruoja nuo 0,35 iki 0,83 proc. mokestinės turto vertės. Brangiau apmokestinamas juridiniams asmenims priklausantis turtas – 0,83 proc. tarifu. Teikiamos lengvatos pirmojo ir vienintelio būsto savininkams, kurių turto plotas iki 200 kv.m.²⁸

4. Kitose ES šalyse NT mokesčio tarifas nustatomas nuo turto rūšies ir paskirties. Vienas dažniausiai pasitaikančių NT mokesčio tarifo nustatymo kriterijų – NT paskirtis, t. y. kokiam tikslui objekto dokumentuose nurodyta turtas turėtų būti naudojamas. Yra valstybių, tarp jų Lietuva ir Estija, kuriose NT mokestis netaikomas gyvenamosios paskirties NT, priklausančiam fiziniams asmenims, kurie turto nenaudoja komercinei ar ekonominei veiklai. Apmokestinimas priklausomai nuo NT objekto rūšies taikomas Švedijoje, Bulgarijoje ir Čekijoje. Švedijoje gyvenamosios paskirties ir fiziniams asmenims priklausantis turtas apmokestinamas – apie 0,4 proc. mokestinės turto vertės tarifu. Išlyga – apmokestinama tik 75 proc. turto mokestinės vertės. Komercinės paskirties turtui taikomas 1 proc. tarifas (išskyrus biurų kompleksus). 2008 m. Švedijoje peržiūrėtas NT įstatymas ir buvo sumažinti mokesčiai – 0,2 proc.²⁹ Bulgarijoje apmokestinama žemė ir statiniai. Gyvenamosios paskirties statiniai apmokestinami 0,5–2 proc. mokestinės turto vertės. Komercinės paskirties NT –

²⁴Taxes are generally high in the Netherlands, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Taxes-and-Costs> [žiūrėta 2009 09 24]

²⁵ Grundsteuer, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Germany&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DE++Tax+on+real+estate++Real+property+tax [žiūrėta 2009 09 24]

²⁶ Grundsteuer, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=austria&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=AT++Tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 24]

²⁷ Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Cyprus&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=CY++Tax+on+real+estate++Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 25]

²⁸ Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=greece&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EL++Tax+on+real+estate++Tax+on+major+real+estate [žiūrėta 2009 09 25], Ενιαίο Τέλος Ακινήτων, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=greece&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EL++Tax+on+real+estate++Single+tax+on+property [žiūrėta 2009 09 25]

²⁹ Fastighetsskatt, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=sweden&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SE++Real+estate+tax [žiūrėta 2009 09 25]

savivaldybės nustatomas mokestis priklausomai nuo juridinio asmens, kuriam priklauso turtas, metinės finansinės ataskaitos. Taip remiamas smulkusis ir vidutinis verslas. Standartinis NT mokestis neturi viršyti 2 proc. mokestinės turto vertės.³⁰ Čekijoje apmokestinami pastatai ir žemė. Pastatų apmokestinimas skaičiuojamas dauginant nustatyto dydžio koeficientą iš turto ploto (kv. m), o gyvenamosios paskirties NT apmokestinamas mažiausiu tarifu. Koeficientas – nuo 1 iki 4,5 proc. mokestinės turto vertės. Nuo 2009 m. sausio 1 d. vietos savivaldos institucijoms oficialiai leista ši koeficientą didinti – nuo 2 iki 5 proc. mokestinės turto vertės³¹

5. Keliose ES šalyse NT mokesčio tarifas nustatomas pagal turto plotą. Mokesčio taikymo principas – skaičiuoti mokestį pagal turto plotą, taikomas Lenkijoje, Slovakijoje ir Vengrijoje. Lenkijoje visas NT apmokestinamas pagal plotą (statiniai ir žemė). Tačiau mokesčiai nėra dideli, standartinio vieno kambario buto mokestis sudaro apie 80 lt. per metus.³² Slovakijoje – trys apmokestinimo objektai: žemė (mokesčio tarifas 0,25 proc.), statybų eigoje esantys statiniai (0,033 eur/kv. m užstatymo ploto) ir gyvenamosios paskirties NT (0,033 eur/kv. m). Taip pat taikomas nežymus mokestis už viešųjų erdvių naudojimąsi (nuo viešo naudojimo teritorijos ploto, naudojamo privatiems interesams).³³ Alternatyvi turto apmokestinimo sistema pagal plotą yra ir Vengrijoje. Pasirinktinai taikomi du apmokestinimo būdai: 3,4 euro už 1 kv.m. arba 3 proc. nuo turto rinkos vertės. Mokesčio tarifas aukštas, tačiau bendroje mokesčių sistemoje NT mokestis sudaro tik 0,53 proc. mokestinės turto vertės. Priešingai nuo kitų šios grupės šalių, Vengrijoje apmokestinami tik statiniai. Nuo 2005 m. vyriausybė priėmė sprendimą, leidžiantį didinti mokesčio tarifą dėl infliacijos šalyje. Mokestis Vengrijoje sistemingai didėja, kasmet apie 15 proc.³⁴

6. Kai kuriose ES valstybėse NT mokestis apskaičiuojamas taikant progresinių mokesčių principą. Progresinių mokesčių sistema pasaulyje vertinama dviprasmiškai. Vienos šalys atsisako šio modelio, kitos dar tik ruošiasi jį įsivesti (tarp jų Lietuva ir Latvija). NT apmokestinimas taikant progresinių mokesčių principą yra įvestas Prancūzijoje, Danijoje ir Slovėnijoje. Prancūzija patenka į pirmąjį aukščiausių NT mokesčių ES trejetuką. Apmokestinami įvairios paskirties statiniai ir žemė. Taikant progresinių mokesčių principą, Prancūzijoje visiškai neapmokestinami NT objektai, priklausantys žemas pajamas gaunantiems piliečiams. Nuomojamas turtas apmokestinamas nuo

³⁰ Данък върху недвижимите имоти,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=bulgaria&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=BG+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 25]

³¹ Daň z nemovitostí,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=czech%20republic&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=CZ+-+Tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 25]

³² LRT, NT mokestis – tarp kelių alternatyvų, http://www.marketnews.lt/naujiena/nt_mokestis_tarp_keliu_alternatyvu [žiūrėta 2009 10 12]

³³ Daň z nehnuteľností,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Slovak%20Republic&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SK+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 26]

³⁴ Építményadó, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=hungary&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=HU+-+Tax+on+real+estate+-+Building+tax [žiūrėta 2009 09 26]

nuomos mokesčio sumos.³⁵ Danijoje apmokestinamos trys NT objekto grupės: žemė, privatūs pastatai ir Danijos piliečiams priklausantis komercinės paskirties turtas tiek Danijoje, tiek užsienyje.³⁶ Panašus NT apmokestinimo principas taikomas ir Slovėnijoje. Apmokestinami statiniai ir žemė. Mokesčio subjektai – fiziniai ir juridiniai asmenys. Mokesčio tarifo nustatymui įtakos turi ir NT rūšis.³⁷

7. Kai kuriose ES šalyse NT mokestis – instrumentas tikslingam NT panaudojimui. NT mokesčio įvedimo šalininkų pagrindinis argumentas – mokestis sureguliuos NT tikslinį panaudojimą. Siekiant apriboti spekuliacijas ir norint išvengti NT „burbulo“ (NT kainų padidėjimas iki nestabilaus lygio, neadekvataus pajamoms) pūtimosi, protinga taikyti sistemą, pagal kurią NT mokestis būtų taikomas antram ir paskesniajam asmens turtui. Šiuo principu apsaugoma pirmoji ir kartu pagrindinė šeimos gyvenamoji vieta. Pirmojo būsto visiškai neapmokestina arba taiko žemą apmokestinimo tarifą Rumunija, Liuksemburgas ir Suomija bei iš dalies Graikija. Rumunijoje apmokestinami statiniai ir žemė. Mokestis taikomas ir fiziniams ir juridiniams asmenims. Standartinis tarifas (statiniams) fiziniams asmenims – 0,1 proc., juridiniams asmenims – nuo 0,25 proc. iki 1,5 proc. mokestinės turto vertės. Skirtingi apmokestinimo tarifai antrajam bei paskesniajam būstui. Tai viena iš priežasčių kodėl Rumunijoje yra sąlyginai žemos NT kainos.³⁸ Suomijos vietos savivaldos institucijos kasmet nustato dviejų pakopų mokestį: vienas iš jų tai bazinis mokestis, antras – papildomas mokestis už NT, naudojamą kaip nuolatinę gyvenamąją vietą. 2008 m. bazinis mokestis buvo 0,74 proc. mokestinės turto vertės (įprastas mokestis nuo 0,5 iki 1 proc.). Tuo tarpu papildomas mokestis svyruoja nuo 0,22 iki 0,5 proc., 2008 metų tarifas – 0,29 proc. mokestinės turto vertės. Taigi bendras mokesčio tarifas 2008 m. buvo 1,03 proc. mokestinės turto vertės.³⁹ Alternatyvus šio modelio taikymas yra Liuksemburge. Šeimoje – kiekvienam asmeniui skiriama lengvata – taikoma neapmokestinama turto vertės dalis, kuri sudaro po 2,5 tūkstančius eurų. Dėl mažos šalies teritorijos, šiuo mokestiniu modeliu Liuksemburgo valdžia skatina piliečius efektyviai ir taupiai naudoti gyvenamąjį plotą. Mokestinei turto vertei taikomas 0,5 proc. mokesčio tarifas tiek fiziniams tiek juridiniams asmenims nuosavybės teise

³⁵ Taxe foncière sur les propriétés bâties,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=france&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=FR++Tax+on+real+estate++Property+tax+on+buildings [žiūrėta 2009 09 26]

³⁶ Dækningsafgift af offentlige ejendomme,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=denmark&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DK++Tax+on+real+estate++Financial+levy+on+public+property [žiūrėta 2009 09 27]

³⁷ Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Slovenia&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SI++Tax+on+real+estate++Charge+for+the+use+of+building+ground [žiūrėta 2009 09 27]

³⁸ Impozitul si taxa pe cladiri,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Romania&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=RO++Tax+on+real+estate++Tax+on+buildings [žiūrėta 2009 09 27]

³⁹ Kiinteistövero/Fastighetsskatt,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=finland&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=FI++Tax+on+real+estate++Real+property+tax [žiūrėta 2009 10 02]

priklausančiam NT. Oficialus mokesčio pavadinimas – gerovės sukūrimo mokestis.⁴⁰ Visose šio mokesčio modelio taikymo valstybėse biudžeto pajamingumas nedidelis, tačiau modelis laikomas socialiai teisingu.

8. NT mokestis Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. Baltijos valstybėse – panaši NT apmokestinimo politika. Estijoje ir Lietuvoje nėra gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo mokesčio. Abi valstybės apmokestina žemę (Estijoje standartinis tarifas nuo 0,1 iki 2,5 proc., Lietuvoje 1,5 proc. mokestinės žemės vertės). Beje, skirtingai nuo Lietuvos, Estija dar neapmokestina ir komercinės paskirties turto.⁴¹ Latvijoje iki 2009 m. spalio 12 d. buvo apmokestinama tik žemė ir komercinės paskirties pastatai (standartinis tarifas 1 proc. mokestinės turto vertės). Dėl biudžeto deficito, 2009 m. spalio 12 d. Latvijos valdančiosios koalicijos partijos susitarė įvesti gyvenamojo ploto mokestį, kuris sudarytų 0,1 proc. NT mokestinės vertės. Nauju mokesčiu į biudžetą planuojama surinkti papildomus 6,5 mln. latų.⁴² 2009 m. gruodžio 2 d. patvirtintas naujas NT mokesčio taikymo modelis Latvijoje: bus taikomi trys tarifai: 0,1 proc. (turtui, kurio vertė iki 195 tūkst. Litų), 0,2 proc. tarifas (turtui, kurio vertė nuo 195 tūkst. Iki 365 tūkst. Litų) ir 0,3 proc. tarifas (turtui virš 365 tūkst. litų vertės).⁴³ Lietuvoje šiuo metu galioja du NT įstatymai: Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas ir Žemės mokesčio įstatymas. NT mokesčio įstatymas apima juridiniams asmenims priklausantį ir finansinėje veikloje naudojamą NT. Žemės mokestis mokamas už visą Lietuvos Respublikoje esančią žemę. Komercinės paskirties statinių apmokestinimas siekia nuo 0,3 iki 1 proc. mokestinės turto vertės. Žemė apmokestinama fiksuotu 1,5 proc. tarifu nuo mokestinės žemės vertės. Taikoma nemažai lengvatų todėl pajamos iš žemės mokesčio yra nedidelės. Sekant kitų valstybių pavyzdžiu ir Tarptautinio valiutos fondo ekspertų raginimu, Lietuvos valdžia 2008 m. pabaigoje vėl ėmė svarstyti NT apmokestinimo klausimą. Siekiama įvesti visos NT bazės mokestį (apmokestinant komercinės ir gyvenamosios paskirties statinius, nepriklausomai nuo savininko). 2009 m. lapkritį vyriausybė patvirtina, kad visos NT bazės mokestis bus įvestas nuo 2011 m.

Apžvelgėme tik pagrindinius NT mokesčio bazės formavimo principus. Natūralu, kad galutinė mokesčio koncepcija susideda iš daugelio mokesčio modelio aspektų. Siekiu dar tiksliau akcentuoti NT mokesčio svarbą, pateikiama antra lentelė, kuri iliustruoja ES valstybių biudžetų pajamas iš NT mokesčių.

⁴⁰ Impôt sur la fortune,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Luxembourg&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=LU+-+Capital+tax+-+Wealth+tax [žiūrėta 2009 10 04]

⁴¹ Maamaks, http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=estonia&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EE+-+Tax+on+real+estate+-+Land+tax [žiūrėta 2009 10 04]

⁴² Latvijos valdantieji susitarė dėl 0,1 proc. NT mokesčio,

<http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/latvijos-valdantieji-susitare-del-01-proc-nt-mokescio.d?id=24880971> [žiūrėta 2009 10 21]

⁴³ Latvija patvirtino progresinius NT mokesčius,

http://vz.lt/newsletter/straipsnis/2009/12/01/Latvija_patvirtino_progresinius_NT_mokescius [žiūrėta 2009 12 02]

Antra lentelė. Biudžeto pajamos Europos Sąjungoje iš NT ir žemės mokesčių

ES valstybė	Biudžeto pajamos iš NT bei žemės mokesčių. 2007 m. duomenys mln. EUR
Jungtinė Karalystė	48 945
Prancūzija	34 597
Švedija	25 865
Danija	16 700
Italija	12 340
Vokietija	10 710
Ispanija	8349
Čekija	5124
Belgija	3885
Lenkija	2963
Portugalija	1026
Suomija	850
Rumunija	824
Austrija	556
Graikija	219
Slovakija	216
Vengrija	206
Liuksemburgas	172
Slovėnija	137
Kipras	113
Latvija	104
Lietuva	69
Bulgarija	55
Estija	35
Latvija	30

Lentelė sudaryta autorės pagal: *European Commission, Taxes in Europe*,
http://ec.europa.eu/taxation_cuctoms/taxinv/welcome.do [žiūrėta 2009 11 03]

Iš antroje lentelėje pateiktų duomenų matome, kad biudžetų pajamingumas turi tiesioginį ryšį su pirmoje lentelėje pateiktais duomenimis. Kuo didesnė NT ir žemės mokesčių dalis mokesčių sistemoje – tuo didesnis indėlis į šalies biudžetus.

Apibendrinant pirmojo skyriaus medžiagą galima daryti šias išvadas:

1. Visose ES valstybėse, išskyrus Malta, taikomas NT mokestis. Įvairūs mokesčio objektai - statiniai, statybinės konstrukcijos, įvairios paskirties žemė. Mokesčio subjektai – tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys;

2. Skirtingi mokesčių tarifo nustatymo kriterijai. Mokestinis tarifas gali būti nustatomas pagal: 1) regionus (Belgija, Ispanija, Portugalija, Olandija, Vokietija, Austrija, Italija ir UK); 2) turto vertės minimumą (Graikija ir Kipras); 3) turto paskirtį (Švedija, Bulgarija, Čekija, Latvija, Estija); 4) turto plotą (Lenkija, Slovakija, Vengrija); 5) progresinių mokesčių principu (Prancūzija, Danija, Slovėnija); 6) pirmo šeimos būsto neapmokestinimo principu (Rumunija, Liuksemburgas, Suomija);
3. Mokesčio dalis nuo BVP visose valstybėse panaši, tik Jungtinėje Karalystėje skaitinė dalies išraiška išskirtinai didesnė. Mokesčio visų valstybių vidurkis nuo BVP sudaro 0,89 proc.;
4. Mokesčio indėlis į visą šalies mokesčių portfelį panašus, taip pat išsiskiria Jungtinė Karalystė. Visų valstybių mokesčių sistemose NT mokesčio vidurkis sudaro 2,4 proc.;
5. Nepriklausomai nuo procentinės išraiškos, tiek BVP tiek mokesčių portfelio srityje, pagrindinis rodiklis – pajamos į biudžetą. NT apmokestinimas – sudaro pastovias, garantuotas ir nedaug kintančias biudžeto pajamas.
6. Fiksuoto ir visiems NT sektoriams vienodo tarifo neturi nė viena ES valstybė. Kiekvienoje šalyje labai daug lengvatų taikymo straipsnių, išimčių, neapmokestinamų minimumų ir pan. Apžvelgti tik svarbiausi mokesčio apskaičiavimo principai, galintys daryti įtaką Lietuvai, formuojant NT mokesčio bazę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS LIETUVOJE

Lietuvoje, priešingai nei daugelyje ES valstybių, NT mokestis vis dar – neįprastas ir nėra tapęs priimtina mokesčių norma. Šis mokestinis sektorius Lietuvoje pakankamai naujas, atsiradęs po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo ir prasidėjus NT privatizacijai. Lietuvoje NT apmokestinimo teisinė bazė ir objektas – bazė, remiantis pirmame skyriuje pateiktais duomenimis, vieni iš mažiausių visoje ES. Lietuvoje veikia komercinės paskirties NT ir Žemės mokesčio įstatymai, todėl vis dažniau imama kalbėti apie pertvarką ir reformas NT apmokestinimo srityje tiek vyriausybėje, tiek ir visuomenėje.

Šiame skyriuje nagrinėjama Lietuvos Respublikos NT apmokestinimo teisinė bazė. Analizuojami naujai rengiamo gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo įstatymo projekto svarstymai seime ir vyriausybėje bei diskusijos visuomenėje, nurodomi teigiami ir neigiami šio įstatymo projekto aspektai.

2.1. Įstatymai, poįstatyminiai aktai

Apskritai NT apmokestinimas Lietuvoje nėra naujovė. Įvairiais istorijos laikotarpiais egzistavo vienokia ar kitokia NT apmokestinimo sistema. Jau Lietuvos Didžiojoje kunigaikštystėje būta panašių į NT mokesčių. Dabartinio NT mokesčio ištakomis galima laikyti 1649 m. vadinamąjį Padūmės mokestį, kuris buvo renkamas nuo kiekvieno valstiečio kiemo/dūmo. Formos ir sandaros požiūriu tai buvo sudėtingiausias ir ilgiausiai išsilaikęs mokestis Lietuvos Didžioje Kunigaikštystėje.⁴⁴

Esminiai pokyčiai įvykę NT mokesčių sistemoje galima laikyti Pirmosios Lietuvos Respublikos laikotarpį. 1923–1939 m. NT mokesčiu buvo apmokestinta žemė, miškas ir miesto statiniai. 1923–1928 m. Lietuvoje NT mokesčio įplaukos parodytos trečioje lentelėje.

Trečia lentelė. NT mokesčiai, litais (1923–1928 m.).

Metai	Gyventojų skaičius	Žemės ir miško		Nekilnojamojo turto miestuose	
		Bendros metų įplaukos	Mokestis vienam gyventojui	Bendros metų įplaukos	Mokestis vienam gyventojui
1923	2 146 502	15 198 800	7,081		
1924	2 176 046	19 655 300	9,033	3 057 200	1,405
1925	2 203 743	18 688 200	8,48	3 773 300	1,712
1926	2 227 502	17 960 200	8,063	4 487 200	2,014
1927	2 259 151	19 765 000	8,749	4 827 600	2,137
1928	2 286 368	16 911 100	7,396	4 984 200	2,180
Vidurkis			8,34		1,89

Šaltinis: Bagdonavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams, <http://www.patariu.lt/studijos/2009/01/nekilnojamojo-turto-vertinimas-mokesciams/> [žiūrėta 2009 11 02]

⁴⁴ Tyla A. Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės izdo destrukcija XVII a. viduryje, Lietuvos istorijos institutas, 2005, spalio 10.

Iš lentelėje pateiktų duomenų matome NT mokesčio miestuose augimą, o žemės ir miško mokesčio mažėjimą. Šį procesą įtakojo to meto miestų plėtra.

Naujas NT mokesčio raidos etapas prasidėjo po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo 1990 m. 1992 m. birželio 25d. buvo priimtas „Žemės mokesčio įstatymas“, pagal kurį buvo apmokestinta žemė – 1,5 proc. žemės mokestinės vertės tarifu (Įstatymas galioja). 1994 m. liepos 20 d. buvo priimtas „Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas“, pagal kurį: 1) mokesčio mokėtojais tampa juridiniai asmenys ir juridinio asmens teisių neturinčios įmonės ir organizacijos, registruotos LR įstatymų nustatyta tvarka; 2) įmonių ir organizacijų NT apmokestinamas 1 proc. tarifu nuo mokestinės NT vertės. Kaip ir kitose ES valstybėse, tai municipalinis mokestis, renkamas, administruojamas ir panaudojamas vietos savivaldos institucijų. Pastarasis įstatymas numatė išimtis, t. y. nuo NT mokesčio buvo atleistos sveikatos apsaugos, mokslo ir studijų, švietimo, kultūros, sporto, socialinės globos ir rūpybos, vaikų ikimokyklinės, žemės ūkio labdaros fondai bei labdaros, valstybinės įmonės, įstaigos ir organizacijos.

Prasidėjus Lietuvos ir ES deryboms dėl ES narystės, reikėjo peržiūrėti ir pertvarkyti NT įstatymus. Jau 2004 m. pabaigoje Tarptautinio valiutos fondo (TVF) atstovai kalbėjo apie per siaurą NT mokesčių bazę ir „kad nėra NT mokesčio kaip kitose valstybėse“. Jie pareiškė siūlymą Lietuvai artimiausiu metu įsivesti ir gyvenamosios paskirties NT mokesčio įstatymą. NT mokesčio bazės išplėtimas būtų „ne tik papildomų pajamų šaltinis, bet ir galimybė užtikrinti efektyvų turto naudojimą“.⁴⁵ To pasėkoje, 2005 m. pradžioje Vyriausybė patvirtino Konvergencijos programą, kurioje numatė įsipareigojimą per artimiausius dvejus metus apmokestinti gyventojų turimą būstą ir transporto priemones. Programoje tvirtinama, kad gyvenamosios paskirties NT mokestis yra būtinas dėl kelių priežasčių: 1) nepamatuoti turto bei žemės kainų kilimo lūkesčiai inspiruoja netvarų kainų kilimą; 2) riboja turto ir žemės panaudojimą produktyviais ir socialiniais tikslais; 3) sudaro nevienodas galimybes gauti viršpelnio žemės ir turto savininkams; ir 4) sukuria prielaidas finansiniam nestabilumui ir „burbulinei“ rinkai.⁴⁶

Kitas dokumentas, įtakoiantis NT sektorių, buvo priimtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl „Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos patvirtinimo“ 2008 m. Spalio 1 d.⁴⁷ Šioje programoje buvo numatyti nacionaliniai prioritetai ir priemonės sparčiam ekonomikos augimui ir ūkio konkurencingumui didinti, užimtumui ir investicijoms į žmogiškąjį kapitalą skatinti 2008–2010 m. Joje buvo nurodoma, kad fiskalinės politikos tikslų įgyvendinimui,

⁴⁵ Gabartas R. Turto mokesčio spąstai, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/kita/turto-mokescio-spastai-24387> [žiūrėta 2009 09 20]

⁴⁶ Vainorius M. Sugrįžo nekilnojamojo turto mokesčio šmėkla, <http://www.ve.lt/?rub=1078895039&data=2009-02-04&id=1233678063> [žiūrėta 2009 09 20]

⁴⁷ *Nutarimas dėl Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 programos patvirtinimo*, http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=329187&p_query=lisabonos.proc.20sutartis&p_tr2=2 [žiūrėta 2009 09 21]

makroekonominiam stabilumui ir ribotai infliacijai išlaikyti reikalingi nauji finansiniai instrumentai. Vienas iš jų nurodomas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas.

Dar 2006 m. Vyriausybės pastangos įvesti gyvenamosios paskirties NT mokesčių nebuvo vaisingos. Tačiau 2005 m. buvo priimtas (2006 m. sausio 1 d. įsigaliojo) naujas NT mokesčio įstatymas, pakeitęs iki tol galiojusį „Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą“. Šiuo įstatymu buvo: 1) papildyta mokesčio subjekto bazė – apmokestintas ne tik juridinių asmenų NT, bet ir fizinių asmenų komercinės paskirties ar komercinėje veikloje naudojamas NT; 2) suvienodintos verslo sąlygos komercinėje ir ūkinėje veikloje dalyvaujantiems subjektams ir įtvirtintos tarptautinėje NT apmokestinimo praktikoje taikomi turto vertės nustatymo principai; 3) nustatytas 1 proc. mokesstinės turto vertės tarifas. Tačiau 2009 m. vasario 19 d. buvo priimta įstatymo pataisa, pakeitusi NT mokesčio tarifą – nuo 0,3 iki 1 proc. NT mokesstinės vertės. Teisę nustatyti NT mokesčio tarifą turi savivaldybės taryba iki einamojo mokesčio laikotarpio birželio 1 dienos. Savivaldybės taryba gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčių tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: 1) NT paskirtį; 2) techninės priežiūros būklę; 3) mokesčio mokėtojų kategoriją (dydį, teisinę formą, ar socialinę padėtį); ir 4) NT buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus).⁴⁸

Apibendrinant, galima teigti, kad šiuo metu Lietuvoje galioja Žemės mokesčio ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymai, pagal kuriuos – žemė apmokestinama 1,5 proc. tarifu nuo mokesstinės žemės vertės, o komercinės paskirties ar komercinėje veikloje naudojamas NT apmokestinamas nuo 0,3 iki 1 proc. NT mokesstinės vertės. Konkretų mokesčio tarifą nustato savivaldybės.

2.2. Įstatymų rengimas ir įgyvendinimas seime ir vyriausybėje

Seimas ir vyriausybė po įstojimo į ES keletą kartų kėlė NT apmokestinimo klausimą. Analizuojant rengiamų NT apmokestinimo projektus, galima skirti du jų svarstymo etapus: pirmas etapas nuo 2004 m. iki 2006 m. ir antras etapas, nuo 2008 m. pabaigos.

Pirmas etapas nuo 2004 m. iki 2006 m. Lietuva tampa ES nare. Pažymėtina, kad ES jokia direktyva ar reglamentu neapibrėžia ES politikos NT apmokestinimo klausimu, tačiau norint pasiekti kitų ES narių ekonominį lygį, Lietuva yra įpareigota ieškoti tam tinkamų finansinių instrumentų, o jų kaip žinia nėra daug. NT apmokestinimo klausimas tampa labai parankia sritimi. Naujo mokesčio objektu pasirinktas gyvenamosios paskirties NT. 2004 metų vyriausybės svarstymuose preliminarus apmokestinimo siūlymas buvo taikyti „teisingą“ 1 proc. mokesčių. Šiuo tarifu apmokestinti gyvenamosios paskirties turta, kurio vertė ne mažesnė kaip 300–400 tūkst. litų. Taikant tokią sistemą, finansų ministerijos skaičiavimais, biudžetas kas metus pasipildytų apie 200 mln. litų ir taip padėtų kompensuoti biudžeto praradimą mažinant gyventojų pajamų mokesčių nuo 33 iki 30 proc. (dėl šio

⁴⁸ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, *Valstybės žinios*, 2005. Nr. 76-2741

mažinimo biudžetas per metus netektų maždaug 375 mln. litų). Šiam modeliui ir bendrai NT apmokestinimo koncepcijai pasipriešino Seimo opozicija. Neigiami argumentai visų pirma nukreipti į biurokratinį valstybės valdymo mechanizmą. Užuoat įvedus naują mokestį, būtina mažinti vis didėjančias valstybės išlaidas, kurios tikrai nėra ilgalaikės šalies ūkio plėtros variklis. Išlaidos tik didina mokesčių našta piliečiams, stabdo verslo plėtrą, bei slopina privačią iniciatyvą. NT mokesčio alternatyvą siūlė tuo metu Seimo pirmininko pareigas ėjęs Artūras Paulauskas – gerinti mokesčių surinkimo sistemą. Pasak A. Paulausko, remiantis ekspertų paskaičiavimu, „maždaug 20 proc. bendrojo vidaus produkto (BVP) – apie 5 mlrd. litų sukasi šešėlinėje ekonomikoje. Nesitikima visą šią sumą ištemti į „dienos šviesą“, tačiau dalis lėšų, be abejonės, gali būti pasisavinta vien geros mokesčio administravimo sistemos dėka.“⁴⁹ Lietuvos laisvosios rinkos instituto ekspertas Giedrius Miliauskas kritikuodamas ne tik biurokratinį aparatą bet ir visą valstybės valdymo koncepciją, valdžią peikia už neapgalvotai ir skubotai priimamus įstatymus. Kaip pavyzdį pateikdamas, kad ir paskolų lengvatą, numatančią būsto paskolos 25 proc. palūkanų grąžinimą. „Po tokių sprendimų – ieškoma priemonių kaip padengti biudžeto skylės.“⁵⁰ Ir tai ne vienintelė šio įstatymo ilgalaikė blogybė valstybei, o kartu ir gyventojams. Mokestinė lengvata be abejonės davė papildomą impulsą prisiimti ilgalaikius būsto paskolos įsipareigojimus iš šalies bankų. Didėjant perkamajai galiai, didėja paklausa. Didėjant paklausai – lepinama pasiūla. Kas atsitinka? Dirbtinėmis priemonėmis didinama pasiūla – šiuo atveju statomi ir projektuojami daugiabučiai namai tiek abejotinos kokybės, tiek gerbūvio kokybės sąskaita. Esamo ir planuojamo NT kainos kyla. Taip rinka „perdega“ ir formuojasi NT „burbulas“ – nepagrįstas kainų augimas, neadekvatus pajamoms, neatitinkantis sveikos ekonomikos principų. Šiame etape NT sektorius sparčiai augo ir dėl nepagrįstų kalbų dar 2005 m. įsivesti eurą. Baimindamiesi euro atėjimo (kas sąlygotų kainų augimą), turėdami puikias kreditavimo iš bankų sąlygas, naudodamiesi valstybės teikiama paskolų palūkanų lengvata, gyventojai masiškai investavo į NT. Ekonomiškai laikoma saugiausia investicija. NT mokestis gyvenamajai paskirčiai šiuo požiūriu griauna vartotojų teisėtus lūkesčius ir įstumia į sudėtingą finansinę padėtį.

Šiame NT mokesčio svarstymo etape įtakos turėjo ir Tarptautinio valiutos fondo ekspertų išvados bei siūlymai. Ekspertų nuomone, Lietuvos mokesčių bazė nepakankama ir turinti tendenciją plėstis. Nes visi šie neigiami veiksniai – būsto rinkos „burbulas“, didžiuliai finansiniai įsiskolinimai, spekuliacijos NT – sąlyginai įtakojami NT mokesčio nebuvimo ir netinkamo esamų mokesčių administravimo. Šis etapas baigiamas 2006 m. sausio 1 d. įsigaliojusių NT mokesčio įstatymu, kuris pakeitė iki tol galiojusį Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą. Apmokestinti viso NT bazės, nepriklausomai nuo paskirties, nesiryžta. Pagrindinis mokesčio pakeitimas –

⁴⁹ Gabartas R. Turto mokesčio spąstai, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/kita/turto-mokescio-spastai-24387> [žiūrėta 2009 09 21]

⁵⁰ Ten pat.

apmokestinamas ir turtas, nuosavybės teise priklausantis fiziniams asmenims, kurie jį naudoja ekonominei ar individualiai veiklai arba neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoda naudotis juridiniams asmenims.

Antras etapas nuo 2008 metų pabaigos, prasidėjus ekonominiam nuosmukiui ir finansinei krizei, Lietuvos vyriausybė ėmė diskutuoti ir rengti gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo projektą. 2008 m. šis projektas buvo įtrauktas į valdančiosios koalicijos antikrizinių priemonių planą ir į 2008–2012 m. vyriausybės programą, kuris turėjo būti įgyvendintas nuo 2009 m. sausio mėn. Tačiau įstatymas nepriimtas dėl keleto priežasčių. Viena iš jų, nėra vieningos nuomonės dėl jo reikalingumo ir tikslingumo nei vyriausybėje, nei visuomenėje.

Šiuo metu yra rengiamos dvi neoficialios gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcijos: vieną jų rengia Finansų ministerija, o kitą – Tautos Prisikėlimo partija. Naują NT mokesčio koncepciją pirmieji pasiūlė Seimo Tautos prisikėlimo partijos atstovai. Pirmasis projekto svarstymas įvyko 2009 m. liepą. Pirminiame variante siūloma gyvenamosios paskirties NT mokesčių įvesti 2011–2012 m. Valdančioji koalicija pritarė kolegų iš Tautos prisikėlimo partijos iniciatyvai, tačiau neatmeta tikimybės, jog NT mokesčių, kad ir koks jis būtų, gali tekti įvesti gerokai anksčiau – nuo 2010 metų. Tačiau Finansų ministerijos ekspertai abejoja, ar techniškai ir turimais personalo ištekliais tam būtų spėta pasirengta nuo 2010 m. Šiai nuomonei pritaria ir Tautos Prisikėlimo Partijos narys Mantas Varaška. „Pirmiausia reikėtų pakeisti Civilinį kodeksą, kad būtų privaloma iš karto registruoti nuosavybės teises į turtą, kai tik jis įsigijamas. Dabar tokios prievolės nėra, tad yra nemažai žmonių, įsigijusių turto, tačiau jo neregistravusių.“⁵¹ Pagal numatytą projektą, apmokestintas būtų tik registruotas turtas. Kitu atveju, nesant registravimo prievolės, mokesčių būtų bandoma išvengti.

Tautos Prisikėlimo Partija pateikė pagrindinius argumentus dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo, nurodė principus, kuriais remiantis turėtų vykti NT apmokestinimas ir pateikė rekomendacijas kaip turėtų būti administruojamas NT apmokestinimas. Pagrindiniai Tautos prisikėlimo partijos argumentai dėl siūlomo gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo yra šie: 1) mokesčiai sureguliuotų NT rinkos kainas; 2) saugotų NT kaip nacionalinį turtą; 3) padidintų valstybės ir savivaldybių biudžetų įplaukas; 4) pagerintų NT infrastruktūrą; 5) NT būtų naudojamas efektyviau. Jie siūlo vadovautis dviem NT mokesčio principais: 1) visuotiniu apmokestinimu (apmokestinamas visas NT registre esantis NT); ir 2) vienodu apmokestinimu (NT apmokestinamas vienodai nepriklausomai nuo jo vertės, kiekio ar rūšies).

⁵¹ Lietuvos Žinios. Rungtynės dėl naujo mokesčio, <http://krizeine.lt/krizeine/verslo-skatinimo-patarimai/rungtynes-del-naujo-mokescio.html> [žiūrėta 2009 09 22]

Dėl NT mokesčio pasiūlė šias rekomendacijas:

1. Mokėtojas – NT savininkas, mokesčio laikotarpiu nuosavybės teisės pagrindu valdęs NT ilgiau nei 3 mėnesius;
2. NT turto mokestis turėtų būti įvestas 2011 ar 2012 (galima ir anksčiau);
3. NT Mokesčio tarifas turėtų būti nuo 0,1 iki 0,5 proc. mokestinės turto vertės, tačiau ne mažesnis nei 50 Lt;
4. Konkretų NT mokesčio tarifą nustatyti savivaldybės;
5. Duomenis apie NT apmokestinamąją vertę turi teikti Registrų centras;
6. Iki 2015 m. būtų taikoma NT mokesčių atidėjimo lengvata būstui, kurio vertė iki 100 tūkst. litų ir būstui, kurio savininkai gauna nedideles pajamas ir jų turtas siekia iki 300 tūkst. litų. Tai būtų „britiškasis“ mokesčių atidėjimo modelis – mokestis nemokamas, tačiau kaupiasi ir vis tiek sumokamas turtą parduodant ar paveldėjus;
7. NT mokestis būtų mokamas į savivaldybių biudžetą, o lėšos už NT perleidimą naujam savininkui – į valstybės.
8. Planuojamos mokesčio pajamos per metus – mažoms savivaldybėms 100–200 tūkst. litų, didžiausioms savivaldybėms – iki keliolikos milijonų litų per metus.
9. Valstybės biudžetą NT mokestis galėtų papildyti 300–800 mln. litų.
10. Siekiant vienodai apmokestinti NT, reikėtų pakeisti Civilinio kodekso daiktinės teisės 5 skyriaus antrąjį skirsnį dėl nuosavybės įregistravimo prievolės;
11. Panaikinti pajamų, gautų iš turto pardavimo, kuris nebuvo išlaikytas trejus metus, apmokestinimą pajamų mokesčiu. Šiuo metu galiojantis įstatymas iškreipia turto vertės nustatymą, nes NT savininkai, norėdami išvengti pajamų mokesčio – turto perleidimo sandoriuose nurodo mažesnę sumą, nei realią sumą, už kurią turtas yra parduodamas;
12. Išimtinai neapmokestinti valstybei, savivaldybei ar diplomatinei/konsulinei atstovybei priklausančio NT.⁵²

NT mokesčio svarstymuose aiškią poziciją dėsto ir valdančioji Tėvynės Sąjunga ir Lietuvos krikščionių demokratų frakcija Seime. Jie pasisako už mokesčio įvedimą Lietuvoje nuo 2010 m. Esant poreikiui neatmeta galimybės, kad mokestį būtų galima įvesti ir anksčiau. Tėvynės Sąjungos ir Lietuvos krikščionių demokratų frakcijos seime seniūnas Jurgis Razma vieną iš pagrindinių mokesčio įvedimo tikslų įvardina socialinį teisingumą. Nuomonę argumentuodamas tuo, kad daugelyje demokratiškos valstybių toks mokestis yra. Jis reiškia visuomenės solidarumą. Šiuo mokesčiu būtų

⁵² Tautos prisikėlimo partija. Pristatyta Nekilnojamo turto mokesčio (NTM) koncepcija, <http://www.prisikelimopartija.lt/naujienos/pristatyta-nekilnojamo-turto-mokescio-proc.28ntm-proc.29-koncepcija/9271.html> [žiūrėta 2009 10 04]

ištaisytos ir privatizavimo klaidos, nes kai kurie piliečiai įsigijo daug NT ir jo nenaudoja. Taigi mokestis taptų postūmiu efektyviai naudoti nekilnojamąjį turtą.⁵³

Liberalų sąjūdis NT mokesčio įvedimui nepitaria, tačiau parlamentaras Kęstutis Glaveckas BNS sakė, kad nesipriešins NT mokesčio įvedimui: „Mes nebūsime užsispyrę, jeigu reiks, keisime poziciją“. Ši politinė partija siūlo NT turto, kurio vertė – iki 0,5 mln. litų visiškai neapmokestinti, didesnės vertės NT turėtų būti apmokestintas 1 proc. turto vertės tarifu, taikant „laiptų principą“, t. y. brangesnis turtas – didesnis mokestis.⁵⁴

Socialdemokratų partija atsargiai vertina naująjį mokestį. Siūlo teisingai suformuoti mokestinių lengvatų taikymo mokesčio subjektų sistemą. Socialdemokratinė politika visada buvo – diferencijuotas pajamų mokestis ir diferencijuotas turto mokestis.⁵⁵

Kitos neoficialios gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcijos rengėjai yra Finansų ministerija. 2008 m. pabaigoje tuometinė Finansų ministerijos sekretorė Ingrida Šimonytė sakė, kad Lietuva nuo NT mokesčio „niekur nepabėgs“, o brangiausią turtą techniškai įmanoma apmokestinti greitai, kad ir nuo kitų naujų metų. Anksčiau politikų kalbėta, kad, norint įvesti gyvenamojo būsto mokestį, būtų reikalingas visuotinis turto deklaravimas. I. Šimonytė teigia, „kad jis nėra būtinas, nes registrų centre ir taip matomi visi brangaus ir ne tik turto savininkai. Ji teigė, kad žvelgiant į penkerių metų perspektyvą NT mokestis Lietuvoje tikrai atsiras, nes jis taikomas daugelyje pasaulio šalių ir yra pagrindinis savivaldybių biudžetų pajamų šaltinis. Iš jo finansuojama regionų infrastruktūra, kuri tam pačiam turtui ir reikalinga.“⁵⁶ Šiuo metu I. Šimonytė eina finansų ministrės pareigas. Jos nuomonė dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo nepasikeitė: „NT mokestis – labai geras mokestis, galėsiantis atlikti socialinio teisingumo funkciją. Veiksmingam šio modelio veikimui reikalinga progresinių mokesčių sistema. Esant proporcinės pajamų mokesčių sistemos modeliui, NT mokestis neabejotinai atliks socialinio teisingumo funkciją. Deja, nei dėl progresinių mokesčių sistemos, nei dėl NT mokesčio susitarti nepavyksta.“⁵⁷

Diskusijos seime ir visuomenėje kiek aprimo po 2009 m. spalio 16 d. žiniasklaidos pranešimo, kad NT mokesčio įvedimo projektas dėl mokesčio įvedimo nuo 2010 sausio 1d. nebus toliau svarstomas seime. Naujos diskusijos vėl prasidėjo po mėnesio, šalies premjerui A. Kubiliui pranešus, kad NT mokestis Lietuvoje bus įvestas nuo 2011-ųjų ir jį mokėti turės ne tik turtingiausieji, bet ir mažesnes pajamas gaunantys bet būstą turintys žmonės. Projekto svarstymo pradžioje (2008-2009 m.)

⁵³ Lunevičienė J. NT mokesčiu gydys rinką, <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=20796563> [žiūrėta 2009 10 19]

⁵⁴ BNS. A.Kubilius: nekilnojamojo turto mokestis ir visuotinis turto deklaravimas bus, <http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=19358763> [žiūrėta 2009 10 19]

⁵⁵ Sakalas A. Mokesčių politika europiniu kontekstu, www.lsd.lt/documents/A.Sakalas-mokesciu_proc.20politikaRed.doc [žiūrėta 2009 10 19]

⁵⁶ Žvirblytė J. Ginčų objektas – nekilnojamojo turto mokestis, *Lietuvos žinios*, 2008, lapkričio 24, p.3

⁵⁷ Lukaitytė R. I.Šimonytė: NT mokestis galėtų atlikti socialinio teisingumo funkciją, <http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/isimonyte-nt-mokestis-galetu-atlikti-socialinio-teisingumo-funkcija.d?id=24947861> [žiūrėta 2009 10 22]

būta siūlymų apmokestinti tik brangų NT, tačiau dabar tos idėjos atsisakyta. Brangaus turto apmokestinimas, vyriausybės skaičiavimais, biudžetą papildytų tik apie 60 mln. Lt. Tai nepakankama suma, nes vyriausybės vadovas dar kartą patvirtino, kad rengiamu mokesčiu planuojama sumažinti biudžeto deficitą. Šiam tikslui mokesčių reikia taikyti ir vidutinį atlyginimą, ir minimalias pajamas gaunantiems visuomenės sluoksniams.⁵⁸ Tokiam sprendimui, be abejonės, įtakos turėjo pakartotinis Tarptautinio valiutos fondo (TVF) atstovų raginimas plėsti NT mokesčio bazę.

2.3. Diskusijos visuomenėje

Vienas iš NT mokesčių iniciatorių – Tautos prisikėlimo partijos frakcijos narys M. Varaška įsitikinęs, kad galutinį žodį dėl šio mokesčio turėtų tarti visuomenė. Mokesčių teisingiausia būtų taikyti tik tada jeigu jis būtų naudingas visuomenei, apsaugotų rinką nuo iškreiptų kainų, pagerintų NT infrastruktūrą, bet jeigu tai būtų tik dar vienas būdas papildyti valstybės biudžetą, tai visuomenė nesuprastų šio mokesčio būtinumo ir jis būtų nereikalingas.⁵⁹

Visuomenė NT apmokestinimo klausimu yra pasiskirsčiusi į dvi stovyklas – pritariančiųjų ir prieštaraujančiųjų. BNS užsakymu rinkos tyrimų bendrovė RAIT 2009 m. liepos mėnesį atliko daugiau nei tūkstančio nuolatinių Lietuvos gyventojų (amžiaus grupė 15–74 metai) apklausą. Tyrimo rezultatai nurodo, kad 61 proc. apklaustųjų pritarė NT mokesčio taikymui, jei apmokestintų būstą, kurio vertė viršytų 500 tūkst. litų. 7 proc. pasisakė už turto apmokestinimą, kurio vertė iki 100 tūkst. litų, 17 proc. – jei būsto vertė viršytų 100 tūkst. litų, 34 proc. – jei būsto vertė būtų didesnė kaip 300 tūkst. litų.⁶⁰

Visuomenė nepritaria nekilnojamojo turto mokesčio įvedimui. Aštriai ir gausiai diskutuojantys piliečiai NT apmokestinimo klausimu vis tik labiau palaiko mokesčio neįvedimo poziciją. Šiuolaikinė visuomenė savo nuomonę dažniausiai išreiškia peticijomis (žr. Trečią priedą) ir komentarais internete. Žinoma, dauguma komentarų – neetiški, grubūs, bet iš esmės teisingi. Pateikiame keletą internautų minčių apie tinklalapyje Delfi pasirodžiusį straipsnį, kuriame buvo rašoma, jog gyvenamosios paskirties NT mokestis bus įvestas nuo 2011 m.:

- „Nekilnojamojo turto mokestis negali būti mokamas už gyvenamąją vietą! Apmokestinkit, bet tik antrą ar paskesnę turtą, o ne būstą kuriame žmonės gyvena. Ir taip neturi iš ko gyventi dauguma. Kilpas nerkit sau jei neturit ką veikti, o ne ant kito kailio viską sudėkit“;
- „Jei norima išspręsti visas valdžios problemas, tai reiktų apmokestinti kiekvieną kvadratinį metrą būsto ir visas automobilių padangas. Ir vasarines, ir žiemines atskirai. Taip pat ir dviračius, nes krizės metu jais daug važinėjančių“;

⁵⁸ VŽ, Kubilius: NT mokestis - nuo 2011-ųjų, http://vz.lt/straipsnis/2009/11/19/Kubilius_NT_mokestis_-_nuo_2011-uju2 [žiūrėta 2009 11 20]

⁵⁹ Matuliauskas A., Degutis G. Nekilnojamojo turto mokestis – išganymas ar prakeikimas, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/priedai/turtas/nekilnojamojo-turto-mokestis-isinganymas-ar-prakeikimas-226225> [žiūrėta 2009 10 19]

⁶⁰ Lietuvos gyventojai pritarė NT mokesčiui, <http://www.rait.lt/index.php?page=naujienos> [žiūrėta 2009 07 22]

- „Susitaupiau kelis litus, susiplanavau kitais metais pirkti butą, o mūsų premjeras pareiškė, kad man už jį reikės dar valstybei sumokėti! Kiekvieną mėnesį moku keletą tūkstančių mokesčių ir vis negana. Tegu apmokestina pajamas, o ne turtą pirktą už jau apmokestintas pajamas“;
- „Pirmojo gyvenamojo būsto jokiais būdais NEGALIMA apmokestinti! Lietuvos valdžia man nė litu nepalengvino jo įsigijimo, taigi už ką turėčiau mokėt valstybei? Ir jei tas mano būstas Klaipėdos raj., o ne kokiam bažnytkaimyje tai natūralu, kad jo vertė didesnė. Deja atlyginimas nuo regiono mažai tepriklauso. Minimumas visoje Lietuvoje yra minimumas. Aš einu streikuoti! Nemokėsiu nė lito!“
- „Turiu būstą ir būsto paskolą. Nebeturiu darbo, neturiu ko valgyti. Sakote naujas mokestis? Ką darysit?“
- „Pats neteisingiausias mokestis! Viso gero Lietuva! Užtenka!“⁶¹

Ekspertų, kurie atstovauja visuomenės dalį, neigiamos nuomonės argumentai yra:

Lietuvos laisvosios rinkos institutas (LLRI) išsako labai aiškia ir tvirtą poziciją NT apmokestinimo klausimu. Visuomenėje daug diskusijų ir apmąstymų sukeliantys straipsniai palaiko tik viena poziciją – poziciją prieš NT apmokestinimą. Instituto nuomone, mokestis yra fundamentaliai ydingas. Žalingas žmonėms, privačios nuosavybės institutui, iškreipia žmonių motyvacijas ir rinkos procesus. Gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas pažeistų mokesčių administravimo įstatyme įtvirtintus mokesčių sistemos principus – mokesčių teisingumo, mokesčių mokėtojų lygybės bei visuotinio privalomumo principus. Instituto nuomone, naujas mokestis ne tik neturėtų būti įvedamas, bet siūloma panaikinti ir šiuo metu galiojančius mokesčius žemei bei NT mokestį už ekonominėje ar individualioje veikloje naudojamą gyventojų turtą. Lietuvos laisvosios rinkos instituto prezidentė Rūta Vainienė mokestį vadina fundamentaliai neteisingu ir pačiu blogiausiu mokesčiu visame mokesčių mechanizme. „Mokestis ne tik kad pavėluotas, bet ir pasenęs savo sandara. Tai, kad jis yra kitose ES valstybėse neturėtų būti rodikliu mūsų valstybei, nes ten šis mokestis yra nuo senų laikų. Jei ir būtų gilinamasi į įstatymo ydas, įstatymai turi savybę būti nepanaikinamais. Paprastai įstatymai įgauna tam tikrų pataisų, siaurinama ar plečiama apmokestinamoji bazė, tačiau mokesčių įstatymai retai kada panaikinami. Ar reikalinga mokesčių sistemos atgyvena Lietuvoje?“ – klausia LLRI prezidentė.⁶²

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros įmonių asociacijos (LNTPA) valdybos nario ir korporacijos „Matininkai“ prezidento Kęstučio Kristinaičio nuomone, „valdžios politikoje nėra conceptualaus požiūrio į NT apskaitą, naudojimą ir įstatyminę bazę. Valdžia skuba suskaičiuoti kiek pinigų surinktų

⁶¹ VŽ, Kubilius: NT mokestis - nuo 2011-ųjų, http://vz.lt/straipsnis/2009/11/19/Kubilius_NT_mokestis_-_nuo_2011-uju2 [žiūrėta 2009 11 20]

⁶²Vainienė R. Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo, http://www.lrinka.lt/index.php/meniu/ziniasklaidai/straipsniai_ir_komentarai/del_nekilnojamo_turto_mokescio_taikymo_tikslingumo/1254 [žiūrėta 2009 10 20]

įvedusi naująjį mokestį, o ne pagalvoja apie apmokestinimo sistemos funkcionavimą“. Pasak jo, apie fizinių asmenų apmokestinimą ir planuojamas surinkti pajamas galima būtų kalbėti tik po to, kai bus inventorizuotas visas valstybės ir savivaldybių, stambių valstybinių įmonių, tokių kaip „Lietuvos geležinkeliai“ ar „Lietuvos keliai“ valdomas NT. Gal ministerijos ir kitas biurokratinis aparatas paskaičiuotų, kad prabangias patalpas ir kabinetus miestų centruose būtų efektyviau parduoti ir keltis į kuklesnes patalpas priemiestyje. Būtina sutvarkyti apskaitą, suvienodinti teisinę apmokestinimo bazę ir peržiūrėti sąrašus tų juridinių asmenų, kurie nuo mokesčio atleidžiami. Jei suskaičiuotų pajamas, kurias galima surinkti mokėtojų ratą praplėtus valstybinio sektoriaus turto valdytojais, ir be korupcijos nustatytų dabartinio NT mokesčio subjektus, suma būtų daug didesnė nei tie keliasdešimt milijonų, planuojamų surinkti apmokestinus fizinius asmenis, turinčius daugiau milijono litų verto turto. Tokia pati paini ir ydinga yra dabartinė žemės apmokestinimo sistema. Dauguma žemės savininkų legaliai sugeba išvengti mokesčio arba pakliūva į ilgą lengvatų sąrašą. Absurdas, kad Lietuva, nesugebėdama deramai surinkti mokesčių pagal šiuo metu galiojančius NT įstatymus, jau kalba apie papildomo mokesčio įvedimą. Didžiausia valdžios klaida, kad apie turto mokestį pradedama kalbėti ne nuo tikslų išskėlimo, bet nuo planuojamų surinkti pinigų.⁶³

Registrų centro atstovas A. Bagdonavičius taip pat šiuo metu galiojančių NT apmokestinimo sistemą laiko ydinga jau nekalbant apie naują įstatymą. Pagal dabar galiojančią NT mokesčio įstatymą, turto mokestinę vertę nustato Registrų centras. Kaip žinia, Registrų centras masinio turto vertinimo neatlieka kasmet. Dabar galiojantis verčių žemėlapis buvo paruoštas 2006 m. sausio 1 dieną ir mokestis nuo tų verčių buvo skaičiuojamas 2006, 2007 bei 2008 metais. Nors per tą laikotarpį NT vertės itin sparčiai kilo, dėl vertės „užfiksavimo“ mokesčio į biudžetą nesurinkta daugiau. Akivaizdi spraga dabartinėje teisinėje NT apmokestinimo bazėje. Jei bus įvestas fizinių asmenų gyvenamųjų patalpų mokestis – būtina apgalvoti visą administravimo mechanizmą. Juolab, jei bus atliktas naujas masinis vertinimas, ne visi turto savininkai gali sutikti su vertinimo rezultatais. Dar šiai dienai yra kainų „burbulo“ pasekmių. Tokiu atveju, Registrų centrą pasieks lavina skundų dėl mokestinės vertės nustatymo ir pervertinimo. Iš anksto būtina pagalvoti apie administravimo mechanizmą. Paradoksalu ir tai, kad NT savininkai, NT bumo metu (2006-2008) dirbtinai kėlė savo ar norimo įsigyti turto kainą, siekiu gauti didesnę bankų finansavimą. Įsigaliojus naujam mokesčiui, pasijaus „meškos paslauga“ – rūpestis ir išlaidos pervertinti turimą NT į realią kainą arba priešingai – kiek galima mažesnę vertę. Tačiau šioje situacijoje svarbų vaidmenį vaidins ir bankai – apsaugodami savo investiciją, ne leis turto pervertinti, prašys užstatyti papildomą NT, atims užstatytą NT. Užburtas ratas, įsuktas neteisingos mokesčių administravimo ir taikymo politikos.⁶⁴

⁶³ Lunevičienė J. NT mokesčių gydys rinką, <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=20796563> [žiūrėta 2009 10 19]

⁶⁴ Ten pat.

UAB „Švyturys-Utenos alus“ gen. direktorius Rolandas Viršila mano, kad nuo šio mokesčio derėtų susilaikyti. Laikosi tokios pačios nuomonės kaip ir K.Kristinaitis, sakydamas, kad „valstybė visų pirma imtųsi efektyvių priemonių dabar galiojančių mokesčių administravimo mechanizmui gerinti, o ne kalbėti apie dar vieno mokesčio įvedimą“. ⁶⁵

Eilinių Lietuvos piliečių nuomone, mokestis visų pirma siejasi su naujomis išlaidomis ir taip finansiškai sudėtingu laikotarpiu. Valdžios vardijami turto efektyvaus naudojimo, regionų infrastruktūros gerinimo ir kūrimo argumentai neatrodo itin patrauklūs. Neigiamą visuomenės nuomonę NT mokesčio įvedimo klausimu puikiai atspindi interneto tinklalapyje www.peticijos.lt 2008 m. rugpjūčio mėn. surengta pilietinė peticija PRIEŠ NT mokestį. Peticijos organizatorius Lietuvos pilietis. Peticiją pasirašė 141 žmogus. Kai kurie savo nuomonę argumentavo. Pasirašiusiųjų sąrašą ir komentarus rasite ketvirtame priede.

Įvertinus visuomenės narių pasisakymus ir remiantis asmenine patirtimi (darbo autorė NT srityje dirba trečius metus) planuojamu gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo klausimu, prie neigiamo visuomenės požiūrio priskirtume ir darytume šias išvadas:

1. NT mokestis žalingas žmonėms, privačios nuosavybės institutui, nes iškreipia žmonių motyvacijas ir rinkos procesus;
2. Pažeistų mokesčių administravimo įstatyme įtvirtintus mokesčių sistemos principus – mokesčių teisingumo, mokesčių mokėtojų lygybės bei visuotinio privalomumo principus, apmokestinimo aiškumo, turinio viršenybės prieš formą. ⁶⁶
3. NT mokestis iš esmės pasenęs savo sandara;
4. Valdžios politikoje nėra konceptualaus požiūrio į NT apskaitą, naudojimą ir įstatyminę bazę;
5. Neteisingas valdžios požiūris į bendrą mokesčio koncepciją: apie mokestį pradama kalbėti ne nuo tikslų iškėlimo, bet nuo planuojamų surinkti pinigų;
6. Bus reikalingas naujas masinis vertinimas. Masinio vertinimo rezultatai netenkins didžiosios daugumos NT savininkų. Bus reikalingas skundų administravimo mechanizmas;
7. Įvedus gyvenamosios paskirties NT mokestį gyventojai pakliūs į bankų spąstus: apsaugodami savo investiciją, bankai neleis turto pervertinti, prašys užstatyti papildomą NT, atims užstatytą NT;
8. Siūlymas plėsti mokesčio subjekto bazę valstybiniame sektoriuje. Apmokestinti savivaldybių, stambių valstybinių įmonių valdomą NT;

⁶⁵ Neviera V., R.Viršilas: Ką nors daryti su nekilnojamojo turto mokesčiais dabar nėra prasmės, nuo šio žingsnio reikėtų susilaikyti, *Veidas*, 2009, kovo 30, nr. 13, p. 6

⁶⁶ Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas, 2004 m. balandžio 13d., *Žinios*, 2004, Nr. 63-2243.

9. Siūlymas sutvarkyti apskaitą, įvesti privalomąją turto registravimo prievolę, suvienodinti teisinę apmokestinimo bazę ir peržiūrėti mokesčio subjektų sąrašą;

Visuomenė pritaria nekilnojamojo turto mokesčio įvedimui. Įvairūs komentarai, straipsniai ir nuomonės rodo, kad nemaža dalis Lietuvos gyventojų pritaria NT apmokestinimui. Kai kurie siūlo NT mokestį taikyti daugiau nei vieną gyvenamosios paskirties NT objektą turintiems asmenims. Kiti siūlo apmokestinti tik NT virš 1 mln. litų vertės. Deja, tokio turto Lietuvoje 2009 m. pradžioje buvo tik 0,3 proc. Valdžiai tai nepakankamas mokesčio subjektų skaičius. 2008 m. lapkričio 19 d., premjerui A.Kubiliui paskelbus, kad NT mokestis tikrai bus įvestas nuo 2011, prasidėjo naujų diskusijų banga. Premjero pranešime sakoma, kad gyvenamosios paskirties NT mokestį teks mokėti visiems. Neapmokestinama turto suma ar kitos lengvatos naujame svarstyme kol kas nenumatytos. Pateikiame keletą internautų pritariančių minčių, pasirodžiusių po šio pranešimo:

- „NT mokesčio pirmoji paskirtis yra ne pajamų surinkimas, o pinigų likvidumo ir apyvartumo ekonomikoje didinimas, nes nieko nėra blogiau, kaip „investicijos“ į cementą. Daugeliui lietuvių reikia išgyvendinti tai iš galvos. Ir neverkite jau tie, kurie sakote, kad turite butuką, o neturite ko valgyti. Yra dar tokia stadija, kai neturi butuko ir neturi ko valgyti. NT mokestis turi būti taikomas visam turtui, priešingu atveju, atsiras daug gudruolių kaip jo išvengti.“
- „Viskas čia gerai su tuo NT mokesčiu, tik jį reikėjo įvesti prieš kokius ketverius metus. Nebūtumėm į tokį dugną nukritę. Jeigu visą NT apmokestins protingai, niekas labai nenukentės išskyrus tuos, kurie godžiai prisipirko turto spekuliaciniais tikslais. Žmonės kurie turi galvas ir masto į priekį - gyvena pagal išgales, jiems viskas bus gerai. O sunku bus spekuliantams, paskendusiams bankų kredituose. Bus sunku, oi kaip sunku...“
- „Bus proga pagalvoti ką daryti su nenaudojamu turtu. Gal priimti kokį vargšą, susimokantį tik už komunalinius ir NT mokestį. Vis bus nauda - mažiau butų liks užkaltais langais.“⁶⁷

Visuomenės daliai atstovaujančių ekspertų teigiami argumentai:

Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų asociacija (LNTAA) pritaria NT mokesčio įvedimui su keletu sąlygų: artimiausia mokesčio įvedimo data tik po NT rinkos atsigavimo, nes dabar įvedamas naujas mokestis dar labiau žlugdytų NT rinką. Taip pat, asociacijos nuomone, mokestis turi būti

⁶⁷ VŽ, Kubilius: NT mokestis - nuo 2011-ųjų, http://vz.lt/straipsnis/2009/11/19/Kubilius_NT_mokestis_-_nuo_2011-uju2 [žiūrėta 2009 11 20]

įvedamas visiems, būti vienodas ir nustatomas remiantis Registrų centro masinių verčių registro duomenimis. Mokesčio tarifas galėtų siekti nuo 0,05 iki 0,1 proc. būsto vertės.⁶⁸

Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų asociacijos prezidentas Vytas Zabilius, taip pat akcentuoja, kad surinktos lėšos turėtų patekti į savivaldybių biudžetus. Vėliau jos galėtų būti skirtos tvarkyti daugiabučių kiemams, gatvėms ir aplinkai, miesto inžinerinių tinklų plėtrai ar renovacijai.⁶⁹

SEB banko prezidento patarėjas Gitanas Nausėda nėra kategoriškai nusistatęs prieš šį mokestį, tačiau, kaip ekonomikos ekspertas, pažymi, jog dabar šiam mokesčiui netinkamas laikas. Anot eksperto, įstatymą reikia parengti taip, kad NT mokestis nepablogintų didžiosios dalies Lietuvos gyventojų materialinės padėties, kuri krizės sąlygomis labai sudėtinga. Tai įmanoma padaryti, tik reikia neskubėti ir viską gerai apsvarstyti. Vienas iš socialiai priimtinių siūlymų – apmokestinti antrą ir paskesnę gyvenamosios paskirties NT arba nustatyti neapmokestinamąjį minimumą. Minimumas galėtų siekti 0,5 mln. litų. Vis tik finansų analitikas prisipažino turįs abejonių dėl gyvenamosios paskirties NT mokesčio įvedimo, nes kai kuriais atvejais jis gali būti socialiai neteisingas, o ir surenkamos pajamos iš tiesų bus labai nedidelės. Tinkamiausias laikas šiam mokesčiui 2012 metai.⁷⁰

Finansinių paslaugų ir audito bendrovės „Ernst & Young“ partneris Kęstutis Lisauskas NT mokestį, priešingai nei daugelis kitų ekspertų, laiko socialiai teisingu, nes turtingiausi žmonės moka daugiausia. Dar vienas šio mokesčio pranašumas: jis skatina efektyvų turto panaudojimą, nes žmonės vengia objektyviai naudotis jiems per brangiu turto. Tokiu atveju efektyviai laisvą žemę ar kitą NT gali panaudoti kiti subjektai, pavyzdžiui, įmonės. Taip pat siūlo atsargiai formuoti lengvatų bazę. Taikant lengvatas pensininkams ir pirmam būstui – netrukus visas Lietuvos NT taps „pensininkų pirmuoju būstu“. „Esant tokioms lengvatoms, atsirastų nemažai sukčiavimo ir korupcijos atvejų: turto nuosavybės perrašymas ant pensinio amžiaus tėvų, giminaičių. Taip pat korumpuotai būtų nustatinėjama mokestinė turto vertė.“⁷¹ Pasisako prieš pirmo būsto neapmokestinimą ir mano, kad mokestis turi būti įvestas kuo anksčiau, nelaukiant kol ekonominė padėtis šalyje stabilizuosis.

Lietuvos profesinių sąjungų konfederacijos pirmininkas Artūras Černiauskas pasisako už progresinių mokesčių sistemą, kurios dalimi būtų ir NT mokestis. „Kuo brangesnis turtas, tuo didesnis jam turi būti taikomas mokestis. Aišku, reikia apgalvoti visus niuansus, kad nesigautų taip, jog vieną mažą butelį Vilniaus senamiestyje turintis žmogus turėtų mokėti šį mokestį, o prabangius rūmus atokiame kaime turintis turtuolis jo išvengtų. Sistema turėtų remtis neapmokestinamu minimumu.

⁶⁸ LNTAA pasisako už visuotinį nekilnojamojo turto mokestį, tačiau jo įvedimo siūlo neskubinti, <http://www.lnta.lt/nekilnojamas-turtas/naujienos.php?id=19> [žiūrėta 2009 10 19]

⁶⁹ Matuliauskas A., Degutis G. Nekilnojamojo turto mokestis – išganymas ar prakeikimas, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/priedai/turtas/nekilnojamojo-turto-mokestis-isinganymas-ar-prakeikimas-226225> [žiūrėta 2009 10 19]

⁷⁰ Ten pat.

⁷¹ Ten pat.

Progresinių mokesčių sistema vyrauja kai kurių Vakarų valstybių politinėje sistemoje⁷². Į progresinių mokesčių sistemą yra ir kitas argumentas, leidžiantis nepritari šios nuomonės argumentacijai, nes, pasak Fredo Harisono (*Fred Harrison*, ekonomikos pasaulyje žinomas kaip įvairių ekonomikos teorijų autorius ir analitikas, sukūręs eilę veikalų žemės, nuosavybės apmokestinimo tematika), progresiniai mokesčiai NT apmokestinime nėra tinkama išeitis, nes jie sukuria priešingą veiksmą. Statistiškai aukštas pajamas gaunantis anglas, per gyvenimą sumoka apie 1,25 milijonus svarų sterlingų. Žemas pajamas gaunantis 5 kartus mažiau. Atrodytų teisinga, tačiau anot F. Harrisono žemės teorijos – tai socialiai neteisinga, nes turtingieji didžiąją dalį mokesčių atgauna per infrastruktūrą. Turtingųjų rajonų išlaikymą, prestižinių mokyklų, darželių kūrimą, viešojo transporto sistemą. Šio gerbūvio kūrimas sukuria prabangių rajonų pridėtinę vertę. Gaunama nefiskalinė nauda. Net krizės sąlygomis prabangūs rajonai išlaiko savo vertę, vargšų rajonai pinga ir kainos atžvilgiu tampa paklausesni, tačiau, apgyvendinti neturtingųjų, kainuoja sąlyginai nedaug. Progresiniai mokesčiai yra demokratinio valdymo rezultatas. Autorius teigia, kad demokratinis valdymas yra ydingas, nes valdžia vykdo tokią mokesčių politiką, kuri vienodai apmokestina tiek mažas pajamas gaunančius piliečius, tiek turtinguosius. Tokioje politikoje neturtingieji dar labiau skursta, o visų mokesčių mokėtojų sąskaita labiausiai pasipelno turtingieji.⁷³

Eilinių Lietuvos piliečių teigiamą požiūrį į NT mokestį taip pat puikiai atspindi interneto tinklalapyje vykdyta pilietinė peticija UŽ NT mokestį. Peticija surengta tuo pačiu metu kai buvo organizuojama peticija PRIEŠ NT mokestį. Peticiją UŽ NT mokestį organizavo interneto tinklalapio www.burbulas.com administracija. Peticiją pasirašė 31 asmuo. Priešingos nuomonės peticiją pasirašė 4,5 karto daugiau žmonių nei peticiją UŽ NT mokestį. Dar vienas įdomus faktas tai, kad pasirašiusieji peticiją UŽ NT mokestį – komentaruose vis tik nepritaria šiam mokesčiui ir organizuojamą peticiją vadina niekine ir neargumentuota. Pasirašiusiųjų peticiją asmenų duomenis ir komentarus žiūrėti penktame priede.

Įvertinus visuomenės narių pasisakymus planuojamu gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo klausimu, prie teigiamo visuomenės požiūrio priskirtume ir darytume šias išvadas:

1. Gyvenamosios paskirties NT mokestis skatins tikslingą NT panaudojimą. Taip siekiama išvengti spekuliacijų nekilnojamuoju turtu, kai pasipelnoma iš dirbtinai mažinamos NT pasiūlos ir didinamos NT kainos. Todėl būtina apmokestinti antrą ir paskesnę NT objektą;
2. Mokesčio idėją visuomenėje propaguoti kaip solidarumo mokestį;
3. Tinkamai nustatyti lengvatų sąrašą;

⁷²Vainorius M. Sugrižo nekilnojamojo turto mokesčio šmėkla, <http://www.ve.lt/?rub=1078895039&data=2009-02-04&id=1233678063> [žiūrėta 2009 09 20]

⁷³ *Ricardo's Law. House prices and the great tax claw back scam*, Shephard: Walwyn press, 2006, p. 34.

2.4. Teigiami ir neigiami gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo aspektai

Apibendrinus diskusijas seime, vyriausybėje ir visuomenėje bei išnagrinėjus mokslinę ir publicistinę literatūrą, galima išskirti teigiamus ir neigiamus gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo aspektus.

Prie teigiamų aspektų priskirtume:

Ateityje padės kontroliuoti NT kainų „burbulą“. Tiek valdžios atstovai, tiek visuomenė bei ekspertai pripažįsta, kad NT mokestis Lietuvoje pavėluotas mažiausiai trejetą metų. Pasak valdžios atstovų, NT mokestis galėjo būti įrankiu valdant 2005 metais pradėjusias kilti NT kainas. Sukėlusias dabar jau bliūkstantį vadinamąjį NT „burbulą“. Nesant finansinės atsakomybės bazės NT disponavimo srityje, didžiuliu greičiu imti supirkinėti butai, namai, projektai ir kiti NT objektai. Žinoma, pagrindinės priežastys buvo planai įsivesti eurą, liberali bankų politika ir valstybės lengvatos paskolų portfeliui. Tačiau valdžios atstovai vienareikšmiškai tvirtina, kad NT mokestis būtų neleidęs šiam „burbului“ susiformuoti. Tokios pačios nuomonės ir dalis visuomenės, griežtai smerkiančios spekuliantų ir kapitalistų veiksmus, sukėlusius milžinišką paklausą, sumažinusius pasiūlą ir taip NT kainą iškėlusius iki ekonomiškai nepaaiškinamų aukštumų.

Savivaldybių finansinio savarankiškumo instrumentas. Praktiškai visose ES valstybėse NT mokesčio tarifo nustatymą, mokesčio surinkimą ir administravimą atlieka vietos savivaldos institucijos. Tai užtikrina konkurencingos ir šiuolaikiškos infrastruktūros kūrimą. Pinigai panaudojami gerbūvio kūrimui: gerina mokyklų, darželių, kitų viešų paslaugų teikimo kokybę.

NT rinkos stabilizavimo instrumentas. NT mokestis stabdytų spekuliaciją turtu ir balansuotų rinkos pusiausvyrą. Nauju mokesčiu išspręstume smulkių „žaidėjų“ spekuliacijomis NT rinkoje. Tačiau tai ne instrumentas didžiųjų spekuliantų tramdymui.

Prie neigiamų aspektų priskirtume:

Diskriminacija – iš daugelio vertingų daiktų pasirenkamas būtent NT. Kodėl negrįžtame į besivystančios visuomenės laikus kai buvo apmokestinti langai, barzdos ar kiti apčiuopiami daiktai. NT pasirinktas būtent dėl jo fizinių savybių – pastovumo, sunkiai nuslepamos būsenos.

Dvigubą apmokestinimą – viename paskutinių interviu žiniasklaidai Lietuvos Finansų ministrė I.Šimonytė, paklausta kas trukdo įvesti gyvenamosios paskirties NT mokestį atsakė – „pensininkė iš žvėryno“.⁷⁴ Norint apsaugoti šias ir kitas finansiškai jautrias gyventojų grupes nuo dar vieno priverstinio mokesčio, išeitis būtų mokestį skaičiuoti nuo mokėtojo pajamų ar pajamų ir turto santykio. Čia išryškėja, mūsų nuomone, ir didžiausia šio mokesčio yda – skaičiuoti nuo pajamų, kurios jau buvo

⁷⁴Lukaitytė R. I.Šimonytė: NT mokestis galėtų atlikti socialinio teisingumo funkciją, <http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/isimonyte-nt-mokestis-galetu-atlikti-socialinio-teisingumo-funkcija.d?id=24947861> [žiūrėta 2009 10 22]

kartą apmokestintos. Atrodytų socialiai ir teisiškai neteisinga. Taip pat neteisinga NT mokesčių skaičiuoti nuo turto vertės, kuris taip pat buvo įsigytas už jau apmokestintas lėšas gyventojų pajamų, Sodros mokesčiais. Buvo įrengtas medžiagomis, kurias perkant mokėjome pridėtinės vertės mokestį. Taip pat nepamirškime, kad NT vertę nulemia ir žemė, ant kurios tas turtas stovi. Įvedus gyvenamosios paskirties NT mokestį, ta pati žemė būtų apmokestinta dvigubai. Ar tai ne dvigubas apmokestinimas? Kuris teisiškai neleistinas ir įvairiais būdais bandoma jo išvengti (pvz.: tarp Lietuvos ir kitų ES valstybių pasirašomos dvigubo apmokestinimo išvengimo sutartys tranzito, muitų, akcizų srityse). Tokios pačios nuomonės ir dienraščio *Verslo žinios* redakcija – 2009 m. liepos 15d. publikuotame straipsnyje skiltyje „Nuomonė“ teigianti – „visuotinio NT apmokestinimo idėja yra klaidinga vien dėl to, kad tai taptų „pajamų pajamų mokesčiu“, tai yra turto, kuris buvo įsigytas jau sumokėjus mokesčius, apmokestinimu. Tiek pajamos, tiek NT pardavimas jau yra apmokestinti, be to, jau yra apmokestinta vadinamoji intensyvi prekyba NT.“⁷⁵ Daugiapakopis apmokestinimas yra viena iš didžiausių mokesčių sistemos trūkumų, mažinančių sistemos skaidrumą ir racionalumą.

NT turėjimas nereiškia piniginių lėšų turėjimo. NT, nenaudojamas finansinėje veikloje, nekuria pridėtinės vertės, pajamų. NT gali būti paveldėtas, gautas dovanų ar koku kitu būdu įgytas neturtingų žmonių. Taip pat gali būti valdomas žmonių, turėjusių teisėtą lūkesčių dėl Lietuvoje buvusios ir nuo 2009 sausio panaikintos būsto palūkanų lengvatos. To pasėkoje NT įsigyta daugiau, investiciniais tikslais ir ne tik. Atsiradus gyvenamosios paskirties NT apmokestinimui būtų susiduriama su grėsme, kad bus smukdoma didžioji ir finansiškai jautriausia visuomenės dalis, gaunanti žemas ar vidutines pajamas ir dar turinti finansinių įsipareigojimų bankams. Neiškiriant ir socialiai remtinų visuomenės sluoksnių – pensininkų, daugiavaikių ir jaunų šeimų. NT mokestis grėstų nemokumu ir didintų socialinio nesaugumo jausmą bei sumažintų ir taip mažėjančias realiąsias pajamas. Valdžia motyvuoja socialinės atskirties mažinimu. Tikrai ne taisyklė, kad turtingi žmonės turi daug ir brangaus NT. Turtas gali įgauti kitokių formų (investicinių, finansinių, pvz. dividendai), kurios tiesiogiai neapmokestinamos. Taikant gyvenamosios paskirties NT mokestį, reikštų, kad tas, kuris neturi, tegu ir laikinai, pajamų mokesčiams sumokėti, yra pasmerktas prarasti ir NT.

Finansinių įsipareigojimų turintiems žmonėms – nemokumo pavojus. Bankų „aukso amžiumi“, kai tarpbankinės palūkanos buvo žemos ir bankai išdavinėjo būsto paskolas itin palankiomis sąlygomis – bankų klientais tapo tūkstančiai tautiečių. Ne paslaptis – iš bankų buvo gaunamas maksimalus finansavimas, su minimalia pragyvenimui skirta pinigų suma. Teisėtų lūkesčių dėl sparčiai augančios šalies ekonomikos, valstybės teikiamos palūkanų lengvatos ir atsainios bankų politikos – daugelis banko klientų jau šiai dienai yra nemokūs arba ant nemokumo ribos. NT mokestis turėtų būti mokamas nuo praktiškai dar ne nuosavo būsto, o įkeisto bankui. Brangintų palūkanas, mažintų turto vertę ir gal net vestų prie NT priverstinio atsisakymo.

⁷⁵ Nekilnojamojo turto apmokestinti dabar negalima, *Verslo žinios*, 2009, liepos 15, nr. 132 (3032), p. 2.

Užsienio kapitalo atėjimo į Lietuvą stabdymas. Rytų Europos valstybėse gvildenta idėja apie mokesčių (pagrindė gyventojų pajamų, pelno ir pridėtinės vertės) suvienodinimą sulaukė dviprasmiškų atsiliepimų tiek visuomenėje, tiek verslo atstovų tarpe. Vakarų pasaulis tokia mokesčių idėja neseka. Baltijos šalys, Rusija, Serbija, Ukraina, Slovakija, Makedonija, Gruzija, Rumunija - tai tik kelios buvusio komunistinio bloko šalys, kuriose įgyvendinant ekonomines reformas mokesčiai mažinti ir vienodinti, taikoma „plokščių“ mokesčių sistema. Vakarų šalyse „plokščių“ mokesčių sistema duotų daug didesnę mokesčių našta – apie 45 proc., kas rytų Europoje siekia apie 20 proc.. Vakarų Europoje yra viena šalis, įsivedusi „plokščius“ mokesčius - Islandija. Jau ir prieš tai jie turėjo tik du tarifus, 33 ir 35 proc., dabar turi vieną - 33,5 proc.⁷⁶ Ar vykdo teisingą politiką? Po įvairių pranešimų apie Islandijos bankrotą – atsakymas akivaizdus. Kalbant apie „plokščių“ mokesčių sistemą norima atkreipti dėmesį į labai svarbų aspektą – ši sistema sakosi esanti gera tuo, kad pritraukianti užsienio kapitalą. NT apmokestinimas taip pat daro svarią įtaką užsienio kapitalo atėjimui į šalies rinką. Viena iš tiesioginių užsienio ir šalies investicijų pritraukimo formų yra laisvųjų ekonominių zonų (LEZ) steigimas Lietuvoje. 1995 m. birželį buvo priimtas Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas (Žin., 1995, Nr. 59-1462). Kuriame numatyta, kad LEZ – nėra NT mokesčio. Sulaukta pasvarstymų, kad NT apmokestinimas gali paliesti šio įstatymo bazę, taip prarandant dalį užsienio investicijų.

NT mokesčio mokėjimas sumažintų turto atsipirkimą bei mažintų turto vertę. Visų pirma – mokesčio mokėjimas neįtakotų palūkanų sumos, kas mažintų turto atsiperkamumą. Antra - rinkoje tikrai atsirastų didžiulė būsto pasiūla, nes suaktyvės dvi pardavėjų grupės : turto savininkai, nebegalintys išlaikyti didelio, prabangaus ar prestižinėje vietoje esančio NT ir kita grupė – NT spekuliuojantys asmenys, turintys keletą NT objektų. Nebūtinai spekuliantai, šioje grupėje atsirastų ir žmonių paprasčiausiai turinčių ne vieną būstą. Visos grupės suaktyvės, nes įvedus gyvenamosios paskirties NT mokestį – savininkai nebegalės išlaikyti nenaudojamo būsto. Pagal ekonomikos dėsnius – augant pasiūlai – mažėja prekės kaina. Tačiau paklausa nebūtinai suaktyvėja, nes šiuo atveju, kiekvienas būsto įsigijimas reikštų naujus finansinius išpareigojimus.

Nuomos kainos augimas. Įvedus NT mokestį, gali būti apmokestinami ne tie asmenys, kuriuos tikėtasi apmokestinami. Jei žmogus nuosavybės teise valdo du ar daugiau NT objektus, natūralu, kad turta, kuriame negyvena – jis nuomoja. O jį nuomojasi asmenys neturintys jokio NT. Nors rinkos kaina yra veikiamą pasiūlos ir paklausos santykio, mokesčiai visuomet pabrangina apmokestinamą prekę. Tokiu principu, turto savininkai, visą mokesčio našta ar jos dalį perkels nuomininkams. Gal ir neženkliai, bet nuomos kaina turėtų brangti.

⁷⁶ Čepkuskaitė A. Mokslininkai: mokesčių suvienodinimas – ne Vakarų Europos ateitis, <http://www.visasverslas.lt/portal/index/article/5192> [žiūrėta 2009 10 01]

Sudėtingas ir neteisingas apmokestinamosios vertės nustatymas. Kaip ir daugelyje ES valstybių, taip ir Lietuvoje siūloma NT mokesčių skaičiuoti nuo kadastrinės būsto vertės. Susiduriama su labai sudėtingu mokesstinės vertės nustatymu. Žinomi trys pagrindiniai vertės nustatymo būdai – masinis vertinimas, individualus vertinimas ir atstatomosios vertės modelis. Apmokestinimo įvertinimui visi trys būdai ydingi. Pagal masinį vertinimą, kuris nėra atliekamas kasmet, gauname verčių žemėlapią pagal kurį, vertinant pagal zonas, į tą pačią verčių grupę patenka tiek prabangus, naujas NT, tiek sena lūšna. Masinis vertinimas niekada neatitiks tų metų rinkos kainos ir realios objekto būsenos. Masinis vertinimas kaip taisyklė – visada prabangaus turto vertę rodo mažesnę, nes remiasi zonavimo ir pardavimo kainų analogo būdo metodu. Individualus vertinimas brangiai kainuojantis procesas, kuriuo finansiškai galėtų laimėti tik prasto, bet geroje vietoje esančio NT savininkai, nes turtingiems žmonėms priimtinesnis masinio vertinimo modelis. Atstatomosios vertės modelis prasmingas tik vertinant turtą draudimo tikslais, nes nurodoma suma, už kurią turtą būtų galima atstatyti. Natūralu, kad siekiama paskaičiuoti kuo didesnę sumą.

Visi administraciniai turto vertinimo metodai lemia, kad realusis mokesčio tarifas kiekvienam turtui skiriasi nuo įstatymo nustatytojo, mokesčių našta tampa labai diferencijuota. Papildoma grėsmė, nesant objektyvaus vertės mato, neišvengiama piktnaudžiavimų ir subjektyvaus vertinimo. Vertinimo subjektyvumo gali būti išvengiama tik taikant įsigijimo vertės metodą, t.y. apmokestinant tą vertę, už kurią turtas buvo įsigytas ir ją indeksuojant (diskontuojant). Šiuo atveju, atkrenta būtinybę turtą vertinti – turto vertė turi būti tiesiog užfiksuota. Tačiau šis metodas taip pat kritikuotinas, nes reikėtų nustatyti turto indeksavimo (diskontavimo) kriterijus, o tai vėlgi vestų prie sudėtingo ir tikrovės neatitinkančios vertės nustatymo.⁷⁷ Nors pats mokesčio objektas pastovus ir nekintantis, jo mokesstinė vertė niekada nebus nustatyta objektyviai remiantis kadastrų centro duomenimis.

Mokestis didintų gyventojų ir įmonių NT atskirtį. Mokesčio šalininkai teigia priešingai, esą mokestis sulygintų NT apmokestinimą neatsižvelgiant į turto savininką. Mokėti turėtų tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys. Tačiau ar teisinga apmokestinti turtą, kuris pats savaime nekuria pajamų? Juridiniai asmenys mokamus mokesčius gali atskaityti iš gaunamų pajamų, tuo tarpu visos fizinių asmenų pajamos yra apmokestintos bruto.

Efektyvaus NT panaudojimo skatinimas gali sukelti priešingą reakciją. Neefektyviai naudojamo turto sąvoka paprastai apibrėžiamas neprižiūrėtas, apleistas ar pagal poreikius per didelis NT. Neprižiūrėto turto savininkai paprastai įeina į socialiai remtinų žmonių grupes, kurios vistiek nuo mokesčio turėtų būti atleistos pagal mokesstinę lengvatą. Taip kad turtas ir toliau būtų pasmerktas griūti, nes ryšium su paklausos mažėjimu, pardavimo procesas apsunkinamas. Šiuo požiūriu mokestis tiesiog taptų valstybės reguliavimo įrankis, taikant skirtingus tarifus įvairiuose rajonuose žmonės taptų

⁷⁷ LLRI pozicija: Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo, <http://www.traders.lt/page.php?id=7563&highlight=LLRI> [žiūrėta 2009 10 24]

segreguojami pagal jų pajamas ir socialinę padėtį. Tačiau valstybiniu reguliavimu maksimali nauda nebūtų pasiekta.

Mokesčio įplaukų ir mokesčio administravimo santykis. Nauda minimali. Jeigu formuojant mokesčio koncepciją bus vadovaujama sąžiningumo, teisingumo ir galų gale žmogiškumo principais – mokesčio lengvatos sąrašas bus nepaprastai ilgas. Iš mokesčio mokėtojų surenkamų pinigų sumos atėmus administravimo išlaidas, kurios Finansų Ministerijos skaičiavimais pirmaisiais metais sudarytų apie 40 mln. litų, indėlis į valstybės ir savivaldybių biudžetą tikrai būtų menkas.

Vienas pagrindinių mokesčio įvedimo tikslų – kainų „burbulų“ prevencija. Neteisinga! Šis argumentas vienareikšmiškai atmetamas, nes pagrindinė NT „burbulo“ priežastis buvo palankios būsto kreditavimo sąlygos šalies bankuose – prieinamumas ir mažos palūkanos skatino vartotojų perkamąją galią. Taip pat būsto įsigijimą skatinanti valstybės politika iki 2009 sausio vykdžiusi būsto paskolų 25 proc. palūkanų lengvatą. Tikrai įžvalgi valstybės politika – pirma skatino įsigyti turto kuo daugiau, dabar kuria planus kaip jį apmokestinti. Štai jums ir demokratija... jau greičiau komunizmas.

Kitas svarbus argumentas remiasi užsienio valstybių patirtimi. Tokios valstybės kaip JAV, Didžioji Britanija ar Ispanija taip pat pastaraisiais metais susidūrė su NT „burbulo“ fenomenu. NT mokesčio nebūvimo argumento šiose valstybėse negalime taikyti, nes mokestis yra jau labai senai ir pakankamai aukštas. Šiose šalyse centriniai bankai taip pat taikė žemas kreditų palūkanas, o valstybės politika koncentravosi ties nuosavo būsto prieinamumo didinimu.

Papildomas sunkumas ir taip merdinčiai NT rinkai. Planuojamas mokestis vienareikšmiškai darytų neigiamą įtaką NT rinkai. Didėtų neefektyvus, neekonomiško turto pasiūla. Žmonės, siekdami turto efektyvus panaudojimo principo, stengsis savo turtą parduoti, tačiau perkančiųjų nebus, nes kiekvienas turto įsigijimas sąlygos prievolę mokesčiui. Rinka bus perpildyta, bet artimiausius dvejus metus neaktyvi. Šiam argumentui pritaria visi rinkos dalyviai, tarp jų ir Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacija (LNTAA).

Apibendrinant šio skyriaus medžiagą galima teigti, kad:

1. Seimo naktinių posėdžių priimti mokesčių įstatymai (pajamų, pridėtinės vertės) supykde ir supriešino Lietuvos visuomenę. NT mokesčio svarstyme, seimas, bijodamas visuomenės reakcijos ir suvokdamas mokesčio bazės nustatymo ir administravimo sudėtingumą, kaštų identifikavimą ir paskirstymą sistemai pradėti, gyvenamosios paskirties NT mokesčio priėmimo projektą iki 2011 metų. Visuomenė neatmeta galimybės, kad valdžia neskuba mokesčio priimti ir dėl savanaudiškų ar patogių priežasčių. Natūralu, kad NT mokestis visų pirma paliestų pačius įstatymo leidėjus, be abejonės, turinčius nemažai ir brangaus NT. Kita interesų grupė – bankai. Dėl padidėjusios mokesčių naštos, būsto paskolas turintys bankų klientai, patenka į rizikos grupę tapti nemokiais. Be abejonės, bankams tai nėra naudinga.

2. Gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – neteisiška ir nepagrįsta ekonomikos gelbėjimo priemonė ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis, nes tai 1) Dvigubas apmokestinimas, t. y. gyvenamosios paskirties NT apmokestinamas antrą kartą. Turtas įsigytas už jau kartą apmokestintas pajamas – gyventojų pajamų mokesčiu (GPM) ir Sodros įmokomis ar sumokėjus pridėtinės vertės mokestį (PVM); 2) Teisės į nuosavybę pažeidimas. Valstybės mokesčių našta priverčia žmogų atsisakyti turto, o tai pažeidžia šalies Konstituciją, kuri garantuoja turto neliečiamybę; 3) Teisėtų lūkesčių pažeidimas. Liberali bankų ir valstybės politika būsto įsigijimo klausimu, įtakojo didesnę NT portfelio formavimą. Įvedus šį mokestį, šalies gyventojus užgultų tiek esamų palūkanų, tiek planuojamo mokesčio našta. 4) Neigiama bankų reakcija. Gyventojai pakliūs į bankų spąstus, nes bankai, apsaugodami savo investiciją, neleis užstatyto turto pervertinti, prašys užstatyti papildomą NT, atims užstatytą NT; 5) NT, kaip tikimasi, nebūtinai bus naudojamas efektyviai, nes tai padaryti bus sudėtinga. Neekonomišką ar nereikalingą NT bus bandoma parduoti, tačiau esant ekonominiam nuosmukiui, mažėjanti perkamoji galia bei paklausa apsunkins pardavimo procesą. 6) Mokestis neatliks kainų „burbulų“ prevencijos funkcijos, nes šio reiškinio susiformavimo priežastys buvo kitos: palankios būstų kreditavimo sąlygos šalies bankuose bei valstybės politika, skatinanti būsto įsigijimą, taikant būsto paskolų 25 proc. palūkanų lengvatą. Užsienio valstybių patirtis NT mokesčio klausimu taip pat patvirtina, kad mokestis neturėjo įtakos kainų „burbulų“ fenomenai. 7) Mokestis darys neigiamą įtaką NT rinkai. Didės neefektyvus, neekonomiško turto pasiūla, o paklausa neaugs, nes kiekvienas turto įsigijimas sąlygos prievolę mokesčiui. Rinka bus perpildyta, bet artimiausius dvejus metus neaktyvi.

3. EKSPERTŲ NUOMONĖS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO LIETUVOJE VERTINIMAS

Siekiant išsiaiškinti Lietuvos specialistų požiūrį į Lietuvoje galiojančius komercinės paskirties NT ir Žemės mokesčius, bei ruošiamą gyvenamosios paskirties NT mokesčio įstatymo koncepciją, buvo atliktas pusiau struktūrinis interviu su Lietuvos specialistais. Tyrimo subjektai kruopščiai atrinkti, siekiu įvairiapusiškai ir teisingai atskleisti tyrimo problemą, įgyvendinti užsibrėžtą tikslą, patvirtinti arba paneigti išsikelto hipotezę. Pusiau struktūrinis interviu buvo rengiamas ir atliekamas, remiantis nustatyta metodika.⁷⁸

Tyrimo tikslas – remiantis ekspertų asmenine nuomone, išnagrinėti ir įvertinti ruošiamos gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo įstatymo koncepcijos Lietuvoje pagrįstumą, socialinį, teisinį ir ekonominį teisingumą.

Taip pat siekiama suformuluoti atsakymą į šio praktinio, taikomojo pobūdžio darbo keliamą problemą dėl mokesčio įvedimo laikmečio. **Nagrinėjamas vienas aktualiausių klausimų** – ar naujai ruošiamas mokestis tinkamas ir teisėtas finansinės krizės ir ekonominio nuosmukio sąlygomis.

Tyrimo metu buvo siekiama patikrinti magistriniame darbe iškeltą **hipotezę**, kad papildomas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – neteisiška ir nepagrįsta ūkio gelbėjimo priemonė ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis. Darbo autorė jau antroje šio darbo dalyje, analizuodama tyrinėjimus priėjo prie išvados, kad, keliamą hipotezę pasitvirtino. Pusiau struktūriniu interviu siekiama iškeltą hipotezę pagrįsti ekspertų nuomone.

Iš daugelio tyrimų metodikų, ekspertų interviu buvo pasirinktas, siekiat gauti kompetentingą ir įvairiapusę nuomonę ekspertų, tiesiogiai įtakojamų tyrimo objekto praktiniame ir teoriniame lygmenyje. Todėl visi ekspertai buvo pasirinkti tikslingai: jie arba dirba ir išmano NT rinkos dėsnius ir yra mokesčių sistemos formavimo specialistai arba asmenys, nuo kurių tiesiogiai priklauso įstatymų priėmimas.

Renkantis ekspertus, pagrindinis kriterijus, kad jie būtų tos srities specialistai, kurie galėtų patvirtinti arba paneigti hipotezę. Kitas kriterijus pasirenkant ekspertus buvo eksperto santykis su nagrinėjama tema ir eksperto tikslinga darbinė patirtis. Visi atrinkti ekspertai savo srityse dirba daugiau nei šešerius metus; NT apmokestinimo tema turi tvirtą nuomonę, kurią per žiniasklaidą dėsto visuomenei. Viso apklausti 5 ekspertai: vienas jų (1 ekspertas) daugelį metų dirba NT valdymo, investavimo srityje, kitas (2 ekspertas) – mokesčių konsultantas, stambios finansų konsultavimo įmonės atstovas mokesčių klausimais, taip pat apklaustas (3 ekspertas) nepriklausomas ekonomiškai darnios rinkos formavimo ekspertas. Taip pat vienas iš ekspertų (4 ekspertas) atstovauja politinę

⁷⁸ Kardelis K., Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai (edukologija ir socialiniai mokslai): vadovėlis. – 4-asis leid. – Šiauliai: Liucilijus, 2007, p. 194–200.

partiją, kuri iniciavo ir ruošė gyvenamosios paskirties NT mokesčio įstatymą. 5 ekspertas pasirinktas iš mokesčio administravimo mechanizmo. Ekspertai tyrime vadinami 1 ekspertas, 2 ekspertas, 3 ekspertas, 4 ekspertas, 5 ekspertas. Tyrimas buvo atliekamas 2009 m. lapkričio mėnesį.

Klausimai ekspertams pateikiami įvairaus pobūdžio, tiek uždari, tiek atviri. Teikiant atvirą klausimą, buvo prašoma savo nuomonę argumentuotai pagrįsti. Dauguma klausimų tarpusavyje labai susiję, todėl analizuojant atsakymus galima nustatyti ar respondento nuomonė rūpimu klausimu vienareikšmiška ar turinti išlygų.

Pagal klausimų specifiką, tyrimo eigą galima skirstyti į tokias grupes:

1. Išsiaiškinti ekspertų žinias ir požiūrį į dabar Lietuvoje galiojančius Nekilnojamojo turto ir Žemės mokesčius.
2. Išsiaiškinti kokį NT apmokestinimo modelį ekspertai siūlytų taikyti Lietuvoje. Kokią naudą ir grėsmes mato ruošiamo gyvenamosios paskirties NT mokesčio koncepcijoje.

Taigi ir tyrimą sudaro dvi pagrindinės dalys. Pirmojoje dalyje, remiantis ekspertų nuomone, siekiama įvertinti šiuo metu Lietuvoje galiojančius NT ir Žemės mokesčių įstatymus, t. y. jų tikslumą, įgyvendinimą ir efektyvumą. Antroje dalyje, remiantis ekspertų nuomone, siekiama įvertinti šiuo metu rengiamą gyvenamosios paskirties NT mokesčio projektą, t. y. atskleisti teigiamus ir neigiamus projekto aspektus.

Ekspertų buvo teiraujamasi: kaip jie vertina dabar galiojančią NT apmokestinimą Lietuvoje. Ar jis teisingai nustatytas, mokesčio bazė pakankama, ar tikslingai jis administruojamas ir panaudojamas. Atsakymai pateikiami ketvirtoje lentelėje.

Ketvirta lentelė

Ekspertų atsakymai į klausimą: Kaip vertinate dabartinį NT apmokestinimą Lietuvoje?

1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas	5 ekspertas
Patenkinamai	Neigiamai	Neigiamai	Patenkinamai	Neigiamai

Ekspertų nuomonė, dėl esamų NT ir žemės mokesčių įstatymų daugumoje yra neigiama. 3 ekspertai juos vertina neigiamai, 2 – patenkinamai. Pagrindinės įstatymų spragos, pasak 2 eksperto, yra „netinkamas šių mokesčių administravimas ir pačios mokesčio bazės nustatymas“.

2 ekspertas, kalbėdamas apie administravimą – išskiria sistemos neskaidrumą ir surinktų mokesčių netikslingą panaudojimą. „Būtina keisti nusistovėjusios sistemos mechanizmą, mažiau biurokratijos ir korupcijos.“ 5 ekspertas kritikuoja dabartinę mokesčio bazės struktūrą. „Mokesčio subjektų ratas yra per daug vienareikšmiškas ir per siauras. Užuoat didžiąją verslo objektų apmokestinimo našta uždėję verslininkams, ją būtų galima padalinti mažesnėmis dalimis didesniai

subjektų skaičiui.“ Dėl verslo žlugdymo dabar galiojančiais įstatymais pritaria ir 1 ekspertas. Komercinės paskirties turto apmokestinimas sunkiai pakeliamas smulkiam bei vidutiniam verslui. „2008 m. nuo 18 iki 21 proc. išaugus pridėtinės vertės mokesčiui, smulkusis ir vidutinis verslas dar sunkiau pakelia mokesčių našta. Smulkios įmonės ir įstaigos keliasi iš brangaus ir centrinėse miesto vietose esančio NT.“ Rezultate – patalpos neretai tampa nenaudojamos, net apleidžiamos ir netvarkomos. Nei miesto reprezentatyvumas, nei gamyba ir apyvarta neauga. 5 ekspertas pažymėjo, kad „netobula ir mokesčio administravimo sistema. Per daug paini ir nevienareikšmiška. Mokesčio sumą apskaičiuojant nuo NT kadastrė nurodytos turto vertės, administravimo mechanizmas sulaukia daug skundų ir pretenzijų dėl mokestinės vertės paskaičiavimo. Nepasitenkinimas kyla iš komercinės paskirties NT savininkų ir valdytojų. Taip yra dėl to, kad savivaldybės nustato per aukštus mokesčio tarifus.“ 5 eksperto nuomone, taikant žemesnį mokesčio tarifą nusiskundimų būtų sulaukiama mažiau, nes mažėtų ir mokesčio subjekto mokestinė našta.

Taip pat buvo teiraujama ar ekspertai susipažinę su NT mokesčio ypatumais ES valstybėse? Visi ekspertai įvardino daugiau ar mažiau domėjęsi šio įstatymo taikymu svetur. Visi pažymi, kad šis mokestis yra daugelyje ES valstybių ir laikomas mokestine norma, nekeliantis prieštarų diskusijų jo reikalingumu ir teisėtumu. 3 ekspertas šį reiškinį aiškina tuo, kad „mokestis daugelyje valstybių labai senas ir nesigilinama į šių laikų, civilizuotai visuomenei daromos žalos. Tai, kad mokestis yra kitose šalyse jokių būdu negali būti argumentu įvesti jį ir Lietuvoje, juolab finansinės krizės sąlygomis. Pasaulyje vyksta priešingas procesas – dauguma valstybių siaurina šio mokesčio bazę, stengiasi mokestį pakeisti kitais mokesčiais. Tarkim Jungtinėse Amerikos Valstijose, kur NT mokestis mena dar feodalizmo laikus, šį mokestį planuojama pakeisti gamtos išteklių išsaugojimo mokesčiais.“⁷⁹

4 ekspertas pažymi, kad „formuojant mokesčio koncepciją, būtina analizuoti kitų šalių praktiką, tačiau jokių būdu nemėginti jos tiesiogiai taikyti Lietuvai. Kadangi tiek šis mokestis, tiek visi kiti mokesčiai turi sudaryti vieningą ir darnią visų mokesčių sistemą. Bet kuri šalis, ne išimtis ir Lietuva, mokesčių klausimu yra unikali ir kiekvienas naujas mokestis turi derėti prie jau galiojančių įstatymų normų.“ Dėl šios priežasties ekspertai taip pat vienareikšmiškai neįvardino tinkamo, pavyzdinio NT apmokestinimo modelio Lietuvai, remiantis ES šalių praktika. 5 ekspertas pažymi, kad „Lietuvoje reiktų keletą šalių mokestinių nuostatų rinkinio taikymo.“ Išskyrė pavyzdines ES valstybes: Jungtinę Karalystę, Švediją, Daniją, Olandiją. Teigiamų sprendimų galima rasti ir Jungtinių Amerikos Valstijų NT apmokestinimo modelyje. Apie minėtose šalyse mokesčio teigiamą naudą, anot 5 eksperto, „galima spręsti iš tų valstybių teigiamų ekonominių rodiklių.“ Tačiau ar tikrai Jungtinių Amerikos Valstijų ir Jungtinės Karalystės NT mokesčio modelis pavyzdinis, ar padėjo išvengti NT rinkos griuvimo, „burbulų“ formavimosi? 4 ekspertas pasisakė „prieš tinkamo mokesčio modelio ieškojimą

⁷⁹ Gianaris Nicholas V. *The North American Free Trade Agreement and the European Union*. JAV: Greenwood, 1998, p. 112.

kitose šalyse. Lietuvai reikia unikalios mokesčio koncepcijos. Priderintos prie visos dabartinės mokesčių sistemos, atskirų mokesčio lengvatų ir mokesčio subjektų sąrašo.“ Remiantis lietuvių apskrumu spekuliacijų NT srityje, ruošiamas projektas turi būti pritaikytas kovai su šiuo reiškiniu. Nors praktiškai visi mokesčiai skatina šešėlinę ekonomiką bei kitas nelegalias veikas.

Ruošiamas gyvenamosios paskirties NT mokesčio projektas

Kadangi, kaip jau minėjau, ekspertai buvo susipažinę su rengiama gyvenamosios paskirties NT mokesčio koncepcija. Jų buvo paklausta, kaip jie vertina ruošiamą gyvenamosios paskirties NT mokesčio projektą? Atsakymai pateikti penktoje lentelėje.

Penkta lentelė

Ekspertų atsakymai į klausimą: Kaip vertinate ruošiamą gyvenamosios paskirties NT mokesčio projektą?

1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas	5 ekspertas
Neigiamai	Teigiamai	Neigiamai	Patenkinamai	Patenkinamai

Pagal gautus interviu rezultatus, ekspertų nuomonės ganėtinai išsiskyrė: 2 ekspertai ruošiamą įstatymą vertino griežtai neigiamai, 2 – patenkinamai ir vienas teigiamai. Verta pastebėti, kad ekspertų vertinimui įtaką darė tai, kuriai kategorijai jie priklauso – stebėtojų ir vertintojų ar rengėjų. Stebėtojais ruošiamą įstatymą pagrįdė vertina neigiamai, nes jis pažeidžia daugelį įstatyminių normų bei žmogiškumo ir NT rinkos atsigavimo principus. 1 ekspertas pažymi, kad „šiomis sudėtingomis NT rinkos ir pačios ekonominės situacijos sąlygomis, rengiamas įstatymas yra nereikalingas ir netgi žalingas. Jei mokestis būtų nustatytas sąlyginai mažas, tarkime kaip Latvijoje 0,1 proc., tai mokesčio administravimas tiesiog „suvalgytų“ surenkamą mokestį. Nauda tik administravimo mechanizmui, ne infrastruktūrai, ne visuomenei kaip kalbama. Jei mokestis bus didesnis – stabdys investicijas į šį NT sektorių, lėtins rinkos atsigavimą ir NT plėtrą. O tik plėtra kuria naujas darbo vietas, skatina investavimą, gamybą ir taip generuoja pajamas valstybei.“ 2 ekspertas viliasi ir teigia, kad „mokestis užtikrins socialinį teisingumą ir skatins racionalų ir efektyvų NT panaudojimą.“ 3 ekspertas priešingai, mano, kad „mokestis vis tik nepasiekis nei socialinio teisingumo nei efektyvumo.“ Argumentuodamas savo nuomone, pateikia neturtingo žmogaus, paveldėjusio ar nuo senų laikų nuosavybes teise valdomo turto prestižinėse miesto vietose, pavyzdį. „Pagal mokesčio diktuojamą socialinį teisingumo principą – neturtingieji turėtų gyventi priemiesčiuose, vargšų rajonuose. Esant ir NT rinkos sąstingiumi, minėtas vargšas vien dėl prestižinės vietos prabangiu laikomo turto parduoti negalės, nebus paklausos.“

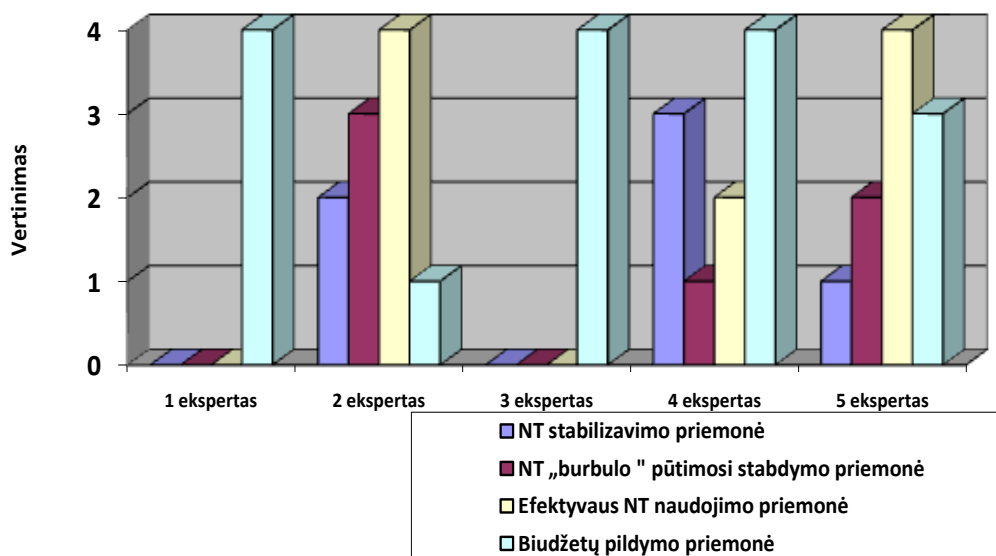
Efektyvaus vartojimo priemonė, anot 3 eksperto taip pat nebus įgyvendinta, nes „sistemos nebus įmanoma sureguliuoti taip, kad sumanieji spekuliantai neišvengtų ar nerastų kelių mokesčio išvengti.“

Gilinantį į mokesčio bazės formavimą, ekspertai buvo klausiami pagal kokius kriterijus būtų tikslingą apmokestinti gyvenamosios paskirties turtą. Remiantis kitų šalių mokestine praktika, pateikti keli galimi atsakymai – 1) pagal turto vertę; 2) pagal turto geografinę padėtį; 3) pagal turto plotą; 4) pagal NT savininko pajamų ir NT vertės santykį. Trys iš penkių ekspertų nurodė mokesčio nustatymo modelį – pagal turto vertę. 4 ekspertas pažymėjo, kad „taikant šį principą tikslingiausia būtų apmokestinti visą NT (nepriklausomai nuo paskirties) nuo 0,1 iki 0,5 proc. mokestinės turto vertės.“ Žinoma, taikant šį modelį, reiktų priimti išimčių ir lengvatų straipsnius. Vėl gi, tiksliai apgalvoti, kad lengvatos nesuteiktų sąlygų piktnaudžiavimui bei korupcijai, kadangi turto mokestinę vertę nustatytų tretieji asmenys, šiuo atveju Registrų centras. Piktnaudžiavimą lengvatų sąrašu pagunda ir kartu blogybę įžvelgia ir 2 ekspertas. Jo nuomone, „lengvatų turi būti kuo mažiau. Arba geriau visiškai jų nesuteikti. Kad socialiai remtini visuomenės sluoksniai nukentėtų kuo mažiau – taikyti žemą bendrą mokesčio tarifą.“ Du ekspertai (1 ekspertas, 3 ekspertas) nuomonės dėl apmokestinimo kriterijaus parinkimo neišreiškė, nes šiuo laikmečiu šis mokestis netinkamas. Tačiau 1 ekspertas užsimena, kad „ateityje, kai vėl projektas bus svarstomas, kriterijus turėtų būti parenkamas ryšium su turto savininko pajamomis.“ NT turintis asmuo nebūtinai turi piniginių lėšų. Žinoma, suformuoti ir administruoti tokį modelį sudėtingiau, tačiau socialiai teisingiau.

Tęsiant NT apmokestinimo kriterijų parinkimo temą, ekspertų buvo teiraujama ar tikslinga taikyti neapmokestinamos turto vertės ribą, siekiant apsaugoti nebrangaus turto savininkus nuo šio mokesčio. Trys ekspertai (1 ekspertas, 2 ekspertas, 3 ekspertas) sutiko, kad neapmokestinama turto vertės riba privalo būti. 4 ekspertas įžvelgia grėsmę brangesnio turto savininkų atžvilgiu. Pasak 4 eksperto, „nebūtų teisinga jei pavyzdžiui už visos gatvės dangos remontą mokėtų tik brangaus turto savininkai, kai tuo tarpu gatvėje gyvena ir neturtingieji.“ 5 ekspertas mano, kad „taikyti neapmokestinamąją vertę yra ydinga, kadangi, keičiantis rinkos situacijai ir NT kainoms, ši vertė taptų „slankiojančiu“ dydžiu. Šis principas skatintų korupciją – būtų siekiama, kad vertintojai nustatytų kuo žemesnę turto vertę. Tai komplikuočiau mokesčio administravimą.“ 1 ekspertas ir 3 ekspertas siūlo apmokestinti tik brangesnį nei 1 mln. litų vertės NT. 2 ekspertas ir 4 ekspertas – brangesnį nei 0,5 mln. litų. Nors šis mokesčio taikymo, pagal neapmokestinamo turto vertės minimumą, modelis nėra populiarus ES valstybėse, Lietuvos valdžia vis tik svarsto šio principo taikymą.

Ekspertų taip pat buvo prašoma, autorės pateiktus teiginius apie gyvenamosios paskirties turto apmokestinimo naudą, surikiuoti nuo naudingiausio iki mažiausią naudą teikiančio.

1 pav. Gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo teikiama nauda



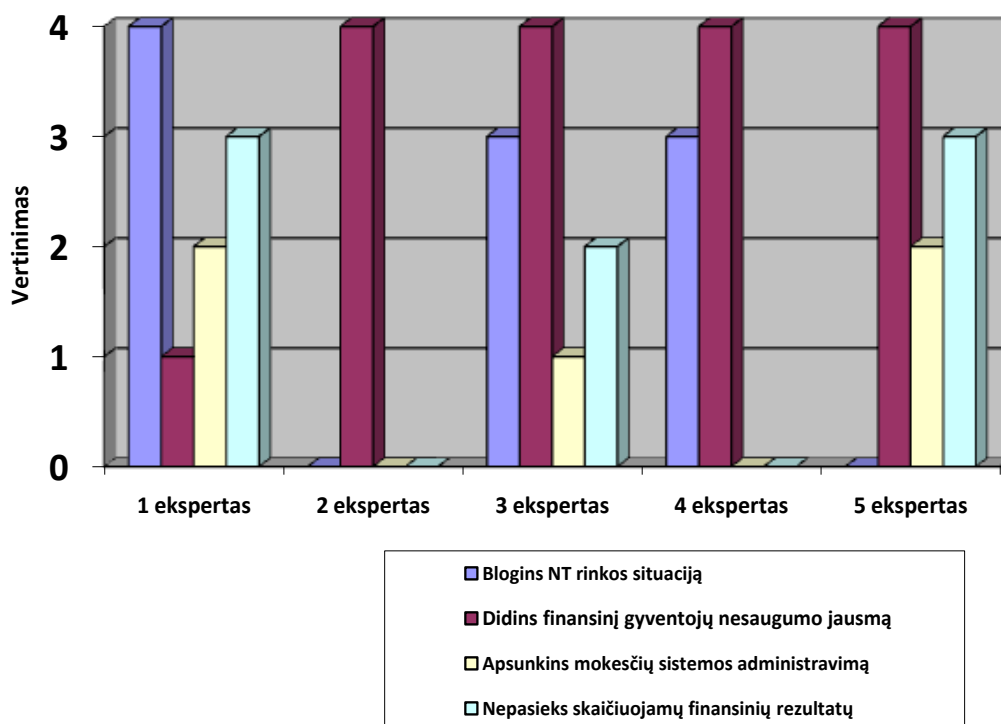
Grafiko vertinimų paaiškinimai: 1- nauja minimali, 4 – nauda maksimali

Kaip matome grafike, 1 ekspertas neįvardino ruošiamo įstatymo teigiamų savybių, argumentuodamas tuo, kad „mokesčio įvedimui dabar nėra tinkamas laikas.“ Vienintelė eksperto išvelgiama nauda – biudžetų papildymo priemonė. Pažymi, kad „gaunamą rezultatą iš vienos pusės būtų galima pavadinti ir rinkos stabilizavimo priemone, nes pokyčiai tikrai bus, tačiau neigiami. Šiuo metu NT rinka kintanti, kainos mažėja. Įvedus gyvenamosios paskirties NT mokestį – rinka taps pasyvi, apatiška, nes bus perpildyta neefektyvaus, didelio ir dėl to ganėtinai brangaus turto.“ Žinoma, kainos mažėja, bet vėl gi ryšium su finansine krize, santūria bankų kreditavimo politika ir valstybės lengvatų paskoloms panaikinimu, pirkėjų nebus daug. Bus apsunkintas pardavimo procesas. 2 ekspertas pateiktus teiginius papildė didesnio socialinio teisingumo nauda. Mokesčio įvedimas, pasak 2 eksperto, „turtinųjų turtą apmokestintų brangiau ir taip būtų ne tik papildomas savivaldybių biudžetas, bet ir tvarkoma regiono infrastruktūra, kurioje gyvena ir neturtingieji.“ 3 ekspertas išvelgia tik biudžetų papildymo naudą. Kiti argumentai esą prasimanyti ir tikrai realiai nebus įgyvendinti. „Esant dabartiniam administravimo mechanizmui, surenkamos lėšos į savivaldybes bus iššvaistytos, efektyviai nepanaudotos.“ 5 ekspertas išvardintus argumentus papildė „visuomenės informuotumo apie NT rinką, vertę, vadybą bei vadybos išlaidas ugdymo nauda. Kol kas Lietuvoje trūksta supratimo, jog turėti turtą taip pat kainuoja. Gyventojai, suvokdami šią vertę, atsakingiau žiūrės į turto įsigijimą, jo valdymą bei išsaugojimo vertę. Šiuo supratimu per eilę metų bus pasiektas efektyvaus turto naudojimo siekis.“ Papildant mokesčio naudingumo svarbą, 5 ekspertas taip pat išskyrė spekuliacinio NT prevenciją. „Spekuliaciniais tikslais įgytas NT mažina turto pasiūlą ir iškreipia NT pardavimo ir

nuomos kainas, kurios neracionaliai aukštos ir neproporcingos. Spekuliacija netūrėtų būti finansuojama iš valstybės biudžeto.“

Tame pačiame kontekste ekspertų buvo teirujamasi dėl mokesčio žalos visuomenei ir visai valstybės sistemai. Tokiu pačiu principu ekspertai buvo prašomi teiginius sunumeruoti nuo labiausiai iki mažiausiai žalingo.

2 pav. Gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo teikiama žala



Grafiko vertinimų paaiškinimai: 1- žala minimali, 4 – žala maksimali

Ekspertai ir šiuo klausimu nebuvo vieningi. Dauguma didžiausią mokesčio žalą įžvelgia gyventojų atžvilgiu. Tai, kad mokestis didins finansinį gyventojų nesaugumo jausmą, pripažino visi respondentai. Pasak 2 eksperto, „kitos grėsmės yra prasimanytos ir tikrai galima jų išvengti protingai nustatant mokesčio bazę ir apgalvojant mokesčio administravimo sistemą. Siekiant išvengti biurokratinio mechanizmo plėtros, mokesčio administravimui į pagalbą pasitelkti šiuolaikines technologijas, sukurti efektyvią kompiuterinę mokesčio administravimo programą.“ Žinoma, pradžioje tai gali pasirodyti brangus ir sudėtingas būdas, tačiau turintis greitą atsipirkimo savybę. 3 ekspertas abejoja, kad „visų neigiamų mokesčio padarinių galima išvengti. Ruošiamas mokestis labai platus ir apima daugelį mūsų gyvenimo sričių – vartojimą, investavimą, taupymą ir pan. Taipogi turi dvigubo apmokestinimo savybių.“ Pajamos, už kurias buvo įsigytas turtas jau buvo kartą apmokestintos gyventojų pajamų ir Sodros mokesčiais. Turtas, kuris nėra naudojamas komercinėje ar ekonominėje veikloje, dar kartą apmokestinamas vien dėl to, kad jis yra. Naujos pajamos gi nekuriamos.

Matome, kad visi ekspertai įžvelgia vienokią ar kitokią planuojamo mokesčio žalą. Net ir parengus sąlyginai protingą mokesčio koncepciją, ne visų grėsmių įmanoma išvengti.

Remiantis teoriniais NT apmokestinimo srities tyrinėjimais, autorė, siekdama kuo tiksliau atskleisti ir patvirtinti tyrinėjimų medžiagą, ekspertams pateikė teorinėje dalyje aprašytus teiginius. Tiek teigiamus, tiek neigiamus.

6 lentelė. Ekspertų pritarimas pateiktiems argumentams

Argumentas \ Ekspertas	1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas	5 ekspertas
Gyvenamosios paskirties NT – neteisingas mokesčio objektas	X		X		
Gyvenamosios paskirties NT mokestis – dvigubas apmokestinimas	X		X	X	X
Žmogus, turintis gyvenamosios paskirties NT – nebūtinai finansiškai mokus	X		X	X	X
Būsto paskolą turintiems žmonėms – nemokumo pavojus	X	X	X		X
Lietuva – mažiau patraukli užsienio investicijoms	X		X	X	
Mažinamas turto atsipirkimas	X		X		X
Mažinama turto vertė	X		X		X
Nuomos kainos augimas	X		X		X
Mokestis didintų gyventojų ir įmonių atskirtį			X		
Ateityje padės kontroliuoti gyvenamosios paskirties NT kainų „burbulą“		X		X	X
Savivaldybių finansinio savarankiškumo instrumentas		X		X	X
NT rinkos stabilizavimo instrumentas		X		X	X

Pateiktoje lentelėje matome, kad ekspertai nesutinka su visais pateiktais argumentais, tačiau jų kategoriškai neatmeta. Daugelį jų, ekspertų nuomone, galima dalinai paneigti arba tam tikrais rengiamo įstatymo straipsniais eliminuoti (kalbant apie grėsmes). Dauguma ekspertų (4 iš 5) pripažino tris teiginius: 1) ruošiamas gyvenamosios paskirties NT mokestis – dvigubas apmokestinimas; 2) žmogus, turintis gyvenamosios paskirties NT – nebūtinai finansiškai mokus; 3) būsto paskolą turintiems žmonėms – nemokumo pavojus. Su 1) teiginiu nesutinkantis 2 ekspertas teigia, kad „brandžioje mokesčių sistemoje, kuri veikia normaliai diversifikuotoje ekonomikoje, negali būti tik

vieno apmokestinimo sluoksniu. Taip būna tik tose šalyse, kurios yra priklausomos nuo vieno pajamų šaltinio (pvz. Jungtiniuose Arabų Emyratuose ar salose). Šis mokestis gi yra beveik visose ES valstybėse, turėtų būti įvedamas ir Lietuvoje.“ Taip pat 2 ekspertas neišskirtų ir 2) teiginio, dėl galimo žmogaus nemokumo, teisingumo. „Tiesa – tokia situacija galima, tačiau minėti kaip blogybę neverta, nes žmogus gali įsigyti jo poreikius atitinkantį būstą ir taip visiškai išvengti mokesčio arba mokėti ženkliai mažiau.“ Su 3) teiginiu nesutinkantis 4 ekspertas nusiteikęs optimistiškai ir tiki, kad „tiek bankai, tiek patys paskolų vartotojai praeityje teisingai pasvėrė savo mokumo galimybes ir papildomas mokestis nesudarys didesnių finansinių keblumų. Be to, mokesčio koncepcijoje galima suteikti lengvatas būstą įsigijusiems už banko paskolą.“

Siekiant pagrįsti arba paneigti išsikeltą hipotezę, kad papildomas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – neteisiška ir nepagrįsta ūkio gelbėjimo priemonė ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis, reikia apžvelgti ir dar vieną sudėtinę hipotezės dalį – mokesčio laikmetį. Remiantis ES statistika, ekonomika lėtėja visoje ES. 2008 m. rudenį, Europos komisijos prognozės rekomenduoja mažinti mokesčių bagažą iki pat 2010 m., nors iki šiol šalių narių mokesčių bazė tik augo (per 2007- uosius augo stipriau 0,5 proc. nuo BVP). Toks sprendimas priimtas ryšium su mokesčių indekso staigiu kritimu 2008 m. net 0,6 proc. BVP.⁸⁰ Lietuvoje vyksta priešingas procesas – mokesčiai ne tik kad auga, bet ir planuojama plėsti mokesčių bazę. Ir šie procesai vyksta būtent finansinės krizės laikmečiu. Dėl šios priežasties ekspertų teiraujamosi, ar gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – vienas iš daugelio instrumentų, padėsiantis įveikti šių dienų finansų krizę.

Atsakymai pateikti septintoje lentelėje.

Septinta lentelė

Ekspertų atsakymai į klausimą: Ar ruošiamas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – vienas iš instrumentų, padėsiantis įveikti finansų krizę?

1 ekspertas	2 ekspertas	3 ekspertas	4 ekspertas	5 ekspertas
Ne	Ne	Ne	Ne	Ne

Kaip matome, visų ekspertų atsakymas vienareikšmiškas. 1 ir 3 ekspertai, pagrįsdami savo atsakymą, konstatuoja, kad jokiaje civilizuotoje ir darnioje mokesčių sistemoje, prieš krizę valdžia nekovoja ar bent jau neturėtų kovoti mokesčių didinimu. Krizė nepraeina iš gyventojų paimant pinigus, kurie atstovauja rinkos daliai, kuri ir generuoja valstybės pajamas vartojimu ir gamyba. Priešingai – krizės įveikiamos gyventojams suteikiant lengvatas, išmokas ir paramą. Natūralu, kad kyla klausimas iš kur paimti pinigus. Labiausiai finansinė krizė paliečia tas valstybes, kuriose dirbtinai

⁸⁰ *Taxation trends in the European Union*, Luxembourg: European commission. 2009, p. 7.

išplėtotas biurokratinio valdymo mechanizmas ir švaistomas šalies biudžetas. Šalyse ir savivaldybėse, kuriose valdžios institucijos jaučia didesnę atskaitomybę prieš mokesčio mokėtojus, krizės padariniai ne taip jaučiami. 2 ekspertas taip pat nelinkęs krizės gelbėtoju vadinti NT mokesť. „Krizė per daug platus ir įvairiapusis reiškinys.“ Du ekspertai (4 ekspertas, 5 ekspertas) mokesčio įvedimą su krizės įveikimu sieja tik tiek, kiek bendras šalies biudžeto deficitas sumažės dėl nebereikalingo savivaldybių finansavimo. Savivaldybės taptų labiau savarankiškos, tačiau abejoja kad „Lietuvoje, pinigai patekę į savivaldybių autonomijos mechanizmą, būtų tikslingai panaudojami. Švaistymas, savų interesų siekimas ir korupcija – pagrindinės savivaldybių, o kartu ir valstybės ydos.“ Nors korupcijos lygis ir mažėja, vis tiek Lietuva išlieka aukštoje korumpuotų pasaulio valstybių lentelės vietoje.⁸¹

Tyrimo išvados

Atlikus tyrimą ir išanalizavus ekspertų pateiktas nuomones, galima daryti išvadą, kad dabar galiojanti NT apmokestinimo įstatymų bazė ekspertų vertinama neigiamai arba patenkinamai. Pagrindiniai įstatymų trūkumai – netinkama administravimo sistema (ypatingai žemės apmokestinimo sektoriuje) ir vienareikšmiškas mokesčio objektas. Komercinės paskirties turto apmokestinimas žlugdo smulkųjį bei vidutinį verslą. Šiuo požiūriu, ekspertai linkę siūlyti mokesčio tarifą keisti arba mokesčio našta padalinti didesniam subjektų skaičiui. Taip jau tyrimo pradžioje gauname atsakymą, kad dauguma ekspertų planuojamą gyvenamosios paskirties apmokestinimą verslo gelbėjimo požiūriu pripažįsta reikalingu. Tačiau ne vienareikšmiškai.

Kalbant konkrečiai apie gyvenamosios paskirties NT mokesčio įstatymą, dauguma ekspertų jį vertina neigiamai arba patenkinamai, argumentuodami netinkamu laikmečiu ir abejodami mokesčio objekto (gyvenamosios paskirties NT) teisingumu ir mato grėsmių socialiai teisingos mokesčio koncepcijos formavime. Būtina apgalvoti lengvatų sritis ir taip apmokestinti tik tuos, kurie turi finansines galimybes mokėti, nemokūs piliečiai netūrėtų būti dar labiau skurdinami.

Tyrimas parodė, kad dauguma ekspertų siūlo gyvenamosios paskirties NT mokesčio taikymo kriterijumi pasirinkti apmokestinimo modelį pagal turto vertę, nustatant neapmokestinamos turto vertės ribą. Pasak ekspertų riba turėtų siekti ne mažiau 300 tūkst.litų. Tokiomis priemonėmis, būtų apsaugoti ekonomiškai jautriausi visuomenės sluoksniai. Tačiau ekspertai pripažįsta, kad ir ši modelis yra ydingas, nes skatintų korupciją.

Didžiausia planuojamo mokesčio nauda – biudžetų papildymas, nes mokestis svarstomas būtent ekonominės krizės metu ir planuojama, kad papildys šiuo metu deficitinius valstybės ir savivaldybių biudžetus. Mokesčio įvedimu pagerėtų savivaldybių finansinė situacija, tačiau prastėtų mokesčio mokėtojų.

⁸¹ Lietuvoje mažėja korupcijos lygis, <http://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/56/71610/> [žiūrėta 2009 11 18]

Tyrimas taip pat patvirtino daugumą autorės teorinėje darbo dalyje pateiktų mokesčio ypatumų. Dauguma ekspertų pripažino, kad gyvenamosios paskirties NT mokestis yra iš principo ydingas ir pažeidžiantis žmogaus teises į nuosavybę, neatitinkantis mokesčių administravimo įstatyme įtvirtintą mokesčių teisingumo principą, nes, pasak daugumos ekspertų, žmogus nebūtinai yra mokus, jei nuosavybes teise turi NT. Pažeidžia žmogaus teises į nuosavybę, nes įvedus gyvenamosios paskirties NT mokestį iškyla gyventojų, turinčių būsto paskolas ar kitų finansinių įsipareigojimų, nemokumo pavojus. Esant įsipareigojimų nevykdymui, žmogui gresia NT praradimas. Taip pat dauguma ekspertų pripažįsta dvigubo apmokestinimo savybę kadangi planuojamas mokestis būtų taikomas objektui, kurio įsigijimui jau buvo sumokėti mokesčiai. Taip pat visi ekspertai sutiko, kad šiuo ekonomiškai sudėtingu Lietuvai laikotarpiu, mokesčio įvedimo laikas netinkamas. Naujas mokestis neišgelbės smunkančios ekonomikos, o dar labiau skurstanti visuomenė taip pat nedidins vartojimo ir gamybos.

Ekspertų pateikti atsakymai patvirtina iškeltą hipotezę, kad gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas – neteisiška ir nepagrįsta ūkio gelbėjimo priemonė ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis.

IŠVADOS

Išnagrinėjus ES valstybių nekilnojamojo turto apmokestinimo teisės aktus, nekilnojamojo turto finansinius rodiklius, mokesčio koncepcijos formavimo principus ir ES šalių nekilnojamojo turto modelius bei atlikus ekspertų interviu dėl gyvenamosios paskirties NT mokesčio įvedimo Lietuvoje vertinimo, prieita prie šių išvadų:

NT apmokestinimas visose ES valstybėse (išskyrus Malta) – priskiriamas vietinių tiesioginių mokesčių kategorijai ir administruojamas vietos savivaldos institucijų, kurios ir formuoja NT mokesčio įstatyminę bazę ir gaunamas pajamas paskirsto infrastruktūros plėtrai. Kadangi ES nereglamentuoja ir direktyvomis neapibrėžia nei mokesčio objekto, nei subjekto, valstybėse narėse nėra vieningo NT mokesčio taikymo modelio. Todėl geriausio modelio paieškos tampa aktualiu klausimu, ypač ekonominio nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis. Ne išimtis yra ir Lietuvos Respublika. NT mokesčio įstatyminę bazę Lietuvoje šiuo metu sudaro: 1) NT mokesčio įstatymas, pagal kurį mokesčio objektas – komercinės paskirties ar komercinėje veikloje naudojamas NT apmokestinamas nuo 0,3 iki 1 proc. mokestinės turto vertės; 2) Žemės mokesčio įstatymas. Mokesčio objektas – visa Lietuvos teritorijoje esanti žemė apmokestinama 1,5 proc. mokestinės žemės vertės. Tarptautinio valiutos fondo vertinimu biudžeto pajamos iš NT sektoriaus yra nepakankamos, todėl jie teikė Lietuvai rekomendaciją plėsti NT mokestinę bazę. Šiuo metu svarstomas gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas, kuris yra įrašytas į 2008–2012 m. Lietuvos Respublikos vyriausybės programą.

Gyvenamosios paskirties NT apmokestinimas sukėlė diskusiją įvairiose visuomenės sluoksniuose. Išanalizavus seimo, vyriausybės, politinių partijų ir visuomenės poziciją bei nuomones dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo, galima skirti teigiamus ir neigiamus aspektus.

Prie teigiamų aspektų priskiriama: 1. Valstybės ir savivaldybių biudžetų papildymas; ir 2. Regiono infrastruktūros gerovės ir kokybės kėlimas.

Prie neigiamų aspektų priskiriama: 1. Dvigubas apmokestinimas, t. y. gyvenamosios paskirties NT apmokestinamas antrą kartą. Turtas įsigytas už jau kartą apmokestintas pajamas – gyventojų pajamų mokesčiu (GPM) ir Sodros įmokomis ar sumokėjus pridėtinės vertės mokestį (PVM); 2. Teisės į nuosavybę pažeidimas. Valstybės mokesčių našta priverčia žmogų atsisakyti turto, o tai pažeidžia šalies Konstituciją, kuri garantuoja turto neliečiamybę; 3. Teisėtų lūkesčių pažeidimas. Liberali bankų ir valstybės politika būsto įsigijimo klausimu, įtakojo didesnę NT portfelio formavimą. Įvedus šį mokestį, šalies gyventojus užgultų tiek esamų palūkanų, tiek planuojamo mokesčio našta. 4. Neigiama bankų reakcija. Gyventojai pakliūs į bankų spąstus, nes bankai, apsaugodami savo investiciją, neleis užstatyto turto pervertinti, prašys užstatyti papildomą NT, atims užstatytą NT; 5. NT, kaip tikimasi, nebūtinai bus naudojamas efektyviai, nes tai padaryti bus sudėtinga. Neekonomišką ar nereikalingą NT

bus bandoma parduoti, tačiau esant ekonominiam nuosmukiui, mažėjanti perkamoji galia bei paklausa apsunkins pardavimo procesą. 6. Mokestis neatliks kainų „burbulų“ prevencijos funkcijos, nes šio reiškinio susiformavimo priežastys buvo kitos, t.y. palankios būstų kreditavimo sąlygos šalies bankuose ir valstybės politika, skatinanti būsto įsigijimą, taikant būsto paskolų 25 proc. palūkanų lengvatą. Užsienio valstybių patirtis NT mokesčio klausimu taip pat patvirtina, kad mokestis neturėjo įtakos kainų „burbulų“ fenomenui. 7. Mokestis darys neigiamą įtaką NT rinkai. Didės neefektyvus, neekonomiško turto pasiūla, o paklausa neaugs, nes kiekvienas turto įsigijimas sąlygos prievolę mokesčiui. Rinka bus perpildyta, bet artimiausius dvejus metus - neaktyvi.

Remiantis ekspertų interviu, galime daryti prielaidą, kad šiuo ekonomiškai sunkiu laikmečiu gyvenamosios paskirties NT mokesčio įvedimas - netinkamas, skatinantis žmonių finansinio nesaugumo jausmą, turintis dvigubo apmokestinimo savybę. Naujas mokestis neišgelbės smunkančios ekonomikos, o dar labiau skurstanti visuomenė nedidins vartojimo ir gamybos. Todėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcija Lietuvoje nėra pagrįsta ir socialiai, ir teisiškai, o ekonomiškai - neteisinga. Iškelta hipotezė pasitvirtino, nes esant dideliems mokesčio administravimo kaštams, gryniosios biudžeto pajamos bus nedidelės. Šios biudžetų pajamos tik skurdins mokesčio mokėtojus bei griaus visuomenės pasitikėjimą vyriausybe ir jos gebėjimu imtis reikiamų ūkio gelbėjimo priemonių ekonomikos nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis.

REKOMENDACIJOS

Lietuvos vyriausybė, 2009 m. lapkričio 19 d. spaudos pranešimu informavo, kad gyvenamosios paskirties NT mokestis bus įvedamas nuo 2011 m. Atsižvelgiant į tai, rekomenduojame du gyvenamosios paskirties NT mokesčio taikymo modelius:

I modelis:

Lietuvoje esantį visą gyvenamosios paskirties NT, nenaudojamą komercinėje ar finansinėje veikloje, apmokestinti vienodu, sąlyginai žemu mokesčio tarifu – 0,1 proc. mokestinės turto vertės. Jokių lengvatų taikymo. Panašų mokesčio taikymo modelį pasirinko Latvija – 2009 m. lapkričio 2 d. patvirtinusi, kad įvedamas progresinis NT mokestis (numatyti tarifai nuo 0,1 iki 0,3 proc. mokestinės turto vertės).

Modelio stiprybės:

1. Netaikant mokestinių lengvatų, nebus ieškoma būdų mokesčio išvengti. Sąlyginai užkertamas kelias korupcijai ir kitiems nesąžiningiems mokesčio vengimo būdams:
 - 1) turto perkainojimas, lyginant su nedideliu mokesčio tarifu, būtų per brangus; 2) turto perrašymas socialiai remtiniams giminaičiams netektų prasmės;
2. Paprastas administravimo mechanizmas;
3. Būtų pasiektas socialinės lygybės ir teisingumo principas.

Modelio silpnybės:

1. Per mažas mokesčio tarifas – nepakankamas biudžeto padidinimo lūkesčių įgyvendinimui.

II modelis:

NT turėjimas – neįrodo, kad jo savininkas finansiškai mokus. Todėl siūlome NT mokestį apskaičiuoti pagal NT vertės ir mokesčio subjekto pajamų santykį.

Formulė:

$$\frac{\text{NT kadastrinė vertė} \times (0,1 \times \text{metinių pajamų indeksas})}{100} ;$$

Čia: NT kadastrinė vertė – NT registre užfiksuota NT vertė;

0,1 % – fiksuotas mokesčio tarifas;

Metinis pajamų indeksas = metinės turto savininko pajamos x 0,1 /1000.

Pavyzdys:

NT mokesčio apskaičiavimo sąlygos	Minimalus darbo užmokestis 2009 II ketv. (Neto)	Vidutinis darbo užmokestis 2009 II ketv. (Neto)
NT kadastrinė vertė	300 000	300 000
Fiksuotas mokesčio tarifas	0,1%	0,1%
Metinis darbo užmokestis, ltl.*	7929,60	20 245,2
Metinis pajamų indeksas **	0,79	2,02
Metinis NT mokeskis, ltl.	237	606

* 12 x mėnesinis darbo užmokestis (žr. Aštuntą lentelę)

**Metinis pajamų indeksas = metinės turto savininko pajamos x 0.1 /1000

Aštunta lentelė

Mėnesinis darbo užmokestis Lietuvoje. Neto

	2008 K2	2008 K3	2008 K4	2009 K1	2009 K2
Minimalus	660,8	660,8	660,8	660,8	660,8
Vidutinis	1 713,1	1 773,7	1 773,1	1 702,1	1 687,1

Šaltinis: Statistikos departamentas, <http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2446>,
<http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2446>

Modelio stiprybės:

1. Netaikant mokesčių lengvatų, nebus ieškoma būdų mokesčio išvengti. Sąlyginai užkertamas kelias korupcijai ir kitiems nesąžiningiems mokesčio išvengimo būdams:
 - 1) turto perkainojimas, lyginant su nedideliu mokesčio tarifu, būtų per brangus; 2) turto perrašymas socialiai remtiniams giminaičiams netektų prasmės;
2. Apsaugomi socialiai remtini ir žemas pajamas gaunantys gyventojų sluoksniai. Papildoma metinė pajamų deklaracija nereikalinga, nes visos gyventojų pajamos matomos Sodros duomenų bazėje (darbo užmokestis, socialinės išmokos, pensijos, premijos, nuomos ar kitos veiklos pajamos);
3. Būtų pasiektas socialinės lygybės ir teisingumo principas;
4. Lyginant su I modeliu, didesnis savivaldybių biudžetų pajamingumas.

ŠALTINIAI IR LITERATŪRA

ŠALTINIAI

1. Daň z nehnuteľností,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Slovak%20Republic&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SK+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 26]
2. Daň z nemovitostí,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=czech%20orepublic&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=CZ+-+Tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 25]
3. *European Commission. Tax policy in the European Union*, Luxembourg, 2000.
4. *European Commission, Taxation and Customs Union*,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/welcome.do [žiūrėta 2009 11 03]
5. *European Commission. Taxation trends in the European Union*, Luxembourg, 2009.
6. *European Commission, Taxes in Europe*,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/welcome.do [žiūrėta 2009 08 12]
7. Europos vietos savivaldos chartija, *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 82-2418.
8. Ενιαίο Τέλος Ακινήτων,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=greece&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EL+-+Tax+on+real+estate+-+Single+tax+on+property [žiūrėta 2009 09 25]
9. Fastighetsskatt,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=sweden&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SE+-+Real+estate+tax [žiūrėta 2009 09 25]
10. Grundsteuer,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=German&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DE+-+Tax+on+real+estate+-+Real+property+tax [žiūrėta 2009 09 24]
11. Grundsteuer,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=austria&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=AT+-+Tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 24]
12. IMI - Imposto municipal sobre imóveis,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=portugal

- &kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=PT++Tax+on+real+estate++
+Immovable+property+municipal+tax [žiūrėta 2009 09 24]
13. Imposta comunale sugli immobili – ICI,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Italy&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=IT++Tax+on+real+estate++Communal+tax+on+immovable+property [žiūrėta 2009 09 22]
14. Impôt sur la fortune,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Luxembourg&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=LU++Capital+tax++Wealth+tax [žiūrėta 2009 10 04]
15. Impozitul si taxa pe cladiri,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Romania&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=RO++Tax+on+real+estate++Tax+on+buildings [žiūrėta 2009 09 27]
16. Kiinteistövero/Fastighetsskatt,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=finland&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=FI++Tax+on+real+estate++Real+property+tax [žiūrėta 2009 10 02]
17. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas*, Kaunas: Mūsų saulužė, 2006.
18. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas, *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 59-1462.
19. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas, 2004 m. balandžio 13d., *Žinios*, 2004, Nr. 63-2243.
20. Maamaks,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=estonia&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EE++Tax+on+real+estate++Land+tax [žiūrėta 2009 10 04]
21. Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Slovenia&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=SI++Tax+on+real+estate++Charge+for+the+use+of+building+ground [žiūrėta 2009 09 27]
22. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 76-2741.
23. *Nutarimas dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės programos, 2008 m. gruodžio 9 d.*, <http://www.lrv.lt/lt/veikla/vyriausybes-programa/> [žiūrėta 2009-07-11]

24. *Nutarimas dėl Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 programos patvirtinimo*,
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=329187&p_query=lisabonos.proc.20sutartis&p_tr2=2 [žiūrėta 2009 09 21]
25. *Taxe foncière sur les propriétés bâties*,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=france&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=FR+-+Tax+on+real+estate+-+Property+tax+on+buildings [žiūrėta 2009 09 26]
26. *Tax on real estate - Business rates (England, Wales and Scotland) and Rates (Northern Ireland)*
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=uk&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=UK+-+Tax+on+real+estate+-+Business+Rates [žiūrėta 2009 09 22]
27. *Tax on real estate - Council tax*
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=uk&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=UK+-+Tax+on+real+estate+-+Council+tax [žiūrėta 2009 09 22]
28. Pakeitimas dėl Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo, *Valstybės žinios*, 2006, Nr. 65-2384.
29. *Précompte immobilier / Onroerende voorheffing*,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Belgium&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=BE+-+Tax+on+real+estate+-+Withholding+tax+on+real+estate [žiūrėta 2009 09 22]
30. Žemės mokesčio įstatymas, *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 21-612.
31. Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=Cyprus&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=CY+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 25]
32. Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=greece&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=EL+-+Tax+on+real+estate+-+Tax+on+major+real+estate [žiūrėta 2009 09 25]
33. Данък върху недвижимите имоти,
http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=bulgaria

&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=BG+-+Tax+on+real+estate+-+Immovable+property+tax [žiūrėta 2009 09 25]

34. Építményadó,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=hungary&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=HU+-+Tax+on+real+estate+-+Building+tax [žiūrėta 2009 09 26]

35. Dækningsafgift af offentlige ejendomme,

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=denmark&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DK+-+Tax+on+real+estate+-+Financial+levy+on+public+property [žiūrėta 2009 09 27]

TYRINĖJIMAI

36. Bagdonavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams, <http://www.patariu.lt/studijos/2009/01/nekilnojamojo-turto-vertinimas-mokesciams/> [žiūrėta 2009 09 12]
37. Bernardi L., Chander M.W.S., Gandullia L. *Tax Systems and Tax Reforms in New EU Members*, London, New York, 2005.
38. BNS. A.Kubilius: nekilnojamojo turto mokestis ir visuotinis turto deklaravimas bus, <http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=19358763> [žiūrėta 2009 10 19]
39. Čepkauskaitė A. Mokslininkai: mokesčių suvienodinimas – ne Vakarų Europos ateitis, <http://www.visasverslas.lt/portal/index/article/5192> [žiūrėta 2009 10 01]
40. Gabartas R. Turto mokesčio spąstai, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/kita/turto-mokescio-spastai-24387> [žiūrėta 2009 09 20]
41. Gasilionis A., Kasperavičius K. *Nekilnojamojo turto administravimas*, Vilnius: VGTU leidykla technika, 2006.
42. Kardelis K., Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai (edukologija ir socialiniai mokslai): vadovėlis. – 4-asis leid. – Šiauliai: Liucilijus, 2007.
43. Kropas S., Kropienė R. *Europos pinigai*, Vilnius: Lietuvos bankas. 2005.
44. Latvija patvirtino progresinius NT mokesčius, http://vz.lt/newsletter/straipsnis/2009/12/01/Latvija_patvirtino_progresinius_NT_mokescius [žiūrėta 2009 12 02]
45. Latvijos valdantieji susitarė dėl 0,1 proc. NT mokesčio, <http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/latvijos-valdantieji-susitare-del-01-proc-nt-mokescio.d?id=24880971>[žiūrėta 2009 10 21]

46. Lietuvos gyventojai pritartę NT mokesčiui, <http://www.rait.lt/index.php?page=naujienos> [žiūrėta 2009 07 22]
47. Lietuvos Žinios. Rungtynės dėl naujo mokesčio, <http://krizeine.lt/krizeine/verslo-skatinimo-patarimai/rungtynes-del-naujo-mokescio.html> [žiūrėta 2009 09 22]
48. Lietuvoje mažėja korupcijos lygis, <http://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/56/71610/> [žiūrėta 2009 11 18]
49. LLRI pozicija: Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo, <http://www.traders.lt/page.php?id=7563&highlight=LLRI> [žiūrėta 2009 10 24]
50. LRT, NT mokestis – tarp kelių alternatyvų, http://www.marketnews.lt/naujiena/nt_mokestis_tarp_keliu_alternatyvu [žiūrėta 2009 10 12]
51. Lukaitytė R. I.Šimonytė: NT mokestis galėtų atlikti socialinio teisingumo funkciją, <http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/isimonyte-nt-mokestis-galetu-atlikti-socialinio-teisingumo-funkcija.d?id=24947861> [žiūrėta 2009 10 22]
52. Lunevičienė J. NT mokesčiu gydys rinką, <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=20796563> [žiūrėta 2009 10 19]
53. Matuliauskas A., Degutis G. Nekilnojamojo turto mokestis – išganymas ar prakeikimas, <http://kauno.diena.lt/dienrastis/priedai/turtas/nekilnojamojo-turto-mokestis-isinganymas-ar-prakeikimas-226225> [žiūrėta 2009 09 19]
54. Nekilnojamojo turto apmokestinanti dabar negalima, *Verslo žinios*, 2009, liepos 15, nr. 132 (3032).
55. Neviera V., R.Viršilas: Ką nors daryti su nekilnojamojo turto mokesčiais dabar nėra prasmės, nuo šio žingsnio reikėtų susilaikyti, *Veidas*, 2009, kovo 30, nr. 13.
56. *Ricardo's Law. House prices and the great tax claw back scam*, Shephard: Walwyn press, 2006.
57. Sakalas A. Mokesčių politika europiniu kontekstu, www.llds.lt/documents/A.Sakalas-mokesciu_proc.20politikaRed.doc [žiūrėta 2009 10 19]
58. Stačiokas R. *Apmokestinimas ir mokesčiai Europos Sąjungoje*, Kaunas: Technologija. 2003.
59. Tautos prisikėlimo partija. Pristatyta Nekilnojamojo turto mokesčio (NTM) koncepcija, http://www.prisikelimopartija.lt/naujienos/pristatyta-nekilnojamo-turto-mokescio-proc.28ntm_proc.29-koncepcija/9271.html [žiūrėta 2009 10 04]
60. Taxes are generally high in the Netherlands, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Taxes-and-Costs> [žiūrėta 2009 09 24]

61. Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, <http://www.verslobanga.lt/lt/leidinys.full/43245bee26a3e> [žiūrėta 2009 07 17]
62. Tyla A. Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės išdo destrukcija XVII a. viduryje, Lietuvos istorijos institutas, 2005, spalio 10.
63. *The appraisal of real estate*, Chicago: Appraisal Institute, 12th edition, 2001.
64. Vainienė R. Dėl nekilnojamo turto mokesčio taikymo tikslingumo, http://www.lrinka.lt/index.php/meniu/ziniasklaidai/straipsniai_ir_komentarai/del_nekilnojamo_turto_mokescio_taikymo_tikslingumo/1254 [žiūrėta 2009 10 20]
65. Vainorius M. Sugrįžo nekilnojamojo turto mokesčio šmėkla, <http://www.ve.lt/?rub=1078895039&data=2009-02-04&id=1233678063> [žiūrėta 2009 09 20]
66. VŽ, Kubilius: NT mokestis - nuo 2011-ųjų, http://vz.lt/straipsnis/2009/11/19/Kubilius_NT_mokestis_-_nuo_2011-uju2 [žiūrėta 2009 11 20]
67. Žvirblytė J. Ginčų objektas – nekilnojamojo turto mokestis, *Lietuvos žinios*, 2008, lapkričio 24.

SANTRAUKA

Baigiamajame magistro darbe analizuojamas vienas svarbiausių šių dienų mokestinis klausimas Lietuvoje – nekilnojamojo turto apmokestinimas. Ekonominio nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis, Lietuvos valdžia svarsto NT mokesčio bazės plėtimo klausimą. Planuojama apmokestinti gyvenamosios paskirties NT. Tyrimo tikslas – remiantis ES valstybių patirtimi, išnagrinėti ir įvertinti ruošiamos gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo koncepcijos Lietuvoje pagrįstumą, socialinį, teisinį ir ekonominį jos teisingumą. Tyrimo metu siekiama įvertinti šiuo metu Lietuvoje galiojančius ir svarstomus NT mokesčių įstatymus, lyginti ir analizuoti NT apmokestinimą ES. Taip pat pateikiama ekspertų nuomonė apie esamą ir ruošiamą NT apmokestinimo bazę Lietuvoje. Šiam tyrimui atlikti naudojami teisės dokumentų ir tyrinėjimų analizės, lyginimo ir pusiau struktūrinio interviu tyrimo metodai.

Pirmoje dalyje supažindinama su ES valstybių narių politika NT apmokestinimo klausimu. Antroje dalyje nagrinėjama Lietuvos Respublikos NT apmokestinimo teisinė bazė. Analizuojami naujai rengiamo gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo įstatymo projekto svarstymai seime, vyriausybėje, diskusijos visuomenėje, nurodomi teigiami ir neigiami šio įstatymo projekto aspektai. Trečioje dalyje, remiantis ekspertų pusiau struktūrinio interviu metodu, analizuojamas Lietuvos specialistų požiūris į NT apmokestinimą Lietuvoje.

Kadangi mokestis svarstomas ekonominio nuosmukio ir finansinės krizės sąlygomis, darbo autorė kelia hipotezę, kad mokestis šiuo laikmečiu yra neteisiška ir nepagrįsta ūkio gelbėjimo priemonė. Remiantis atliktu tyrimu patvirtinama, kad hipotezė teisinga. Taip pat tyrimo metu gauti rezultatai leidžia daryti prielaidą, kad planuojamas mokesčio objektas (gyvenamosios paskirties NT) yra socialiai ir teisiškai neteisingas. Mokestis neturės įtakos bendrų makroekonominių ūkio rodiklių kilimui, neigiamai įtakos NT rinkos sektorių. Nors darbe pateiktos išvados byloja, kad mokestis neteisingas ir laikmečio neatitinkantis, fakto, kad jis bus įvestas 2011 m. nekeičia. Todėl darbo pabaigoje pateikiamos rekomendacijos, kokį gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo modelį taikyti Lietuvoje. Autorė pateikia du socialiai ir ekonomiškai teisingiausius mokesčio taikymo modelius. Modeliai remiasi socialinio teisingumo, korupcijos mažinimo ir kitų galimų mokestinių lengvatų neteisingo naudojimo išvengimo principais. Modeliai gali būti siūlomi Finansų ministerijos svarstymui, kaip tinkamiausia mokesčio taikymo koncepcija.

Prasminiai žodžiai: Europos Sąjunga, nekilnojamasis turtas, gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto apmokestinimas.

SUMMARY

The most common nowadays question in Lithuanian taxation area – real estate taxation – is being analyzed in this final master degree paper. Due to the economic declining and financial crisis conditions, the government of Lithuania considers the possibility to expand the real estate tax basis. The target area is residential purpose real estate. With reference to European Union experience in real estate taxation, the aim of this work is to analyze and evaluate the concept of residential purpose real estate taxation concept. It's validity, social, legal and economical justice. What is more, the aim is to make a research of the current real estate taxation base in Lithuania, compare with real estate taxation in EU. About Lithuanian real estate taxation base – experts opinion is given. The research and analysis of legal documents and literature, other sources and experts interview are being used to accomplish the research.

The politic of real estate taxation in EU member states is given in part one. Part two introduces the current and expected real estate taxation base in Lithuania. The question of expected taxation of residential purpose real estate is being discussed by Seimas, government and citizens. In part two as well are given positive and negative real estate taxation aspects in Lithuania. In part three – research of experts opinion due to residential purpose real estate taxation in Lithuania.

Due to the economic declining and financial crisis, author of this work raise the hypothesis that new tax at this time is unethical and unfounded issue for economics recovering. All results of the research approve the hypothesis. What is more, the results presume that the object of new tax (residential purpose real estate) is socially and legally improper. Macroeconomical features recovering will not be affected by new tax, which even make a negative impact to real estate market. Besides this approved research new tax in real estate area will take place in Lithuania tax basis from the year 2011. Due to this fact – in the end of this work are given recommendations for residential purpose real estate tax best model in Lithuania. The author submits two socially and economically right models for the basis of this tax construction. Models are based on social justice, decreasing of corruption and other illegal ways to avoid taxation duty principals. Both models are free to be given for Ministry of Finance for consideration in finding the best match for residential purpose real estate tax concept.

Key words: European Union, real estate, residential purpose real estate, real estate taxation.

Ruginytė-Čepienė G. Nekilnojamojo turto apmokestinimas ES: Lietuvos Respublikos atvejo analizė / Europos sąjungos politikos ir administravimo magistro baigiamasis darbas. Vadovė doc. dr. Audronė Janužytė. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Strateginio valdymo ir politikos fakultetas, 2009

ANOTACIJA

Baigiamajame magistro darbe analizuojama nekilnojamojo turto apmokestinimo įstatyminė bazė Europos Sąjungoje, nagrinėjami ir lyginami nekilnojamojo turto apmokestinimo finansiniai rodikliai ir mokesčio koncepcijos formavimo principai, aptariamos gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo diskusijos seime, vyriausybėje, politinėse partijose ir visuomenėje bei nurodomi teigiami ir neigiami šio mokesčio įvedimo aspektai, remiantis ekspertų interviu.

Ruginytė-Čepienė G. Real estate taxation in the European Union: case of study Republic of Lithuania/ Master degree final paper in European Union politics and administration. Supervisor assoc. prof. dr. Audronė Janužytė. – Vilnius: Faculty of Strategic Management and Policy, Mykolas Romeris University, 2009

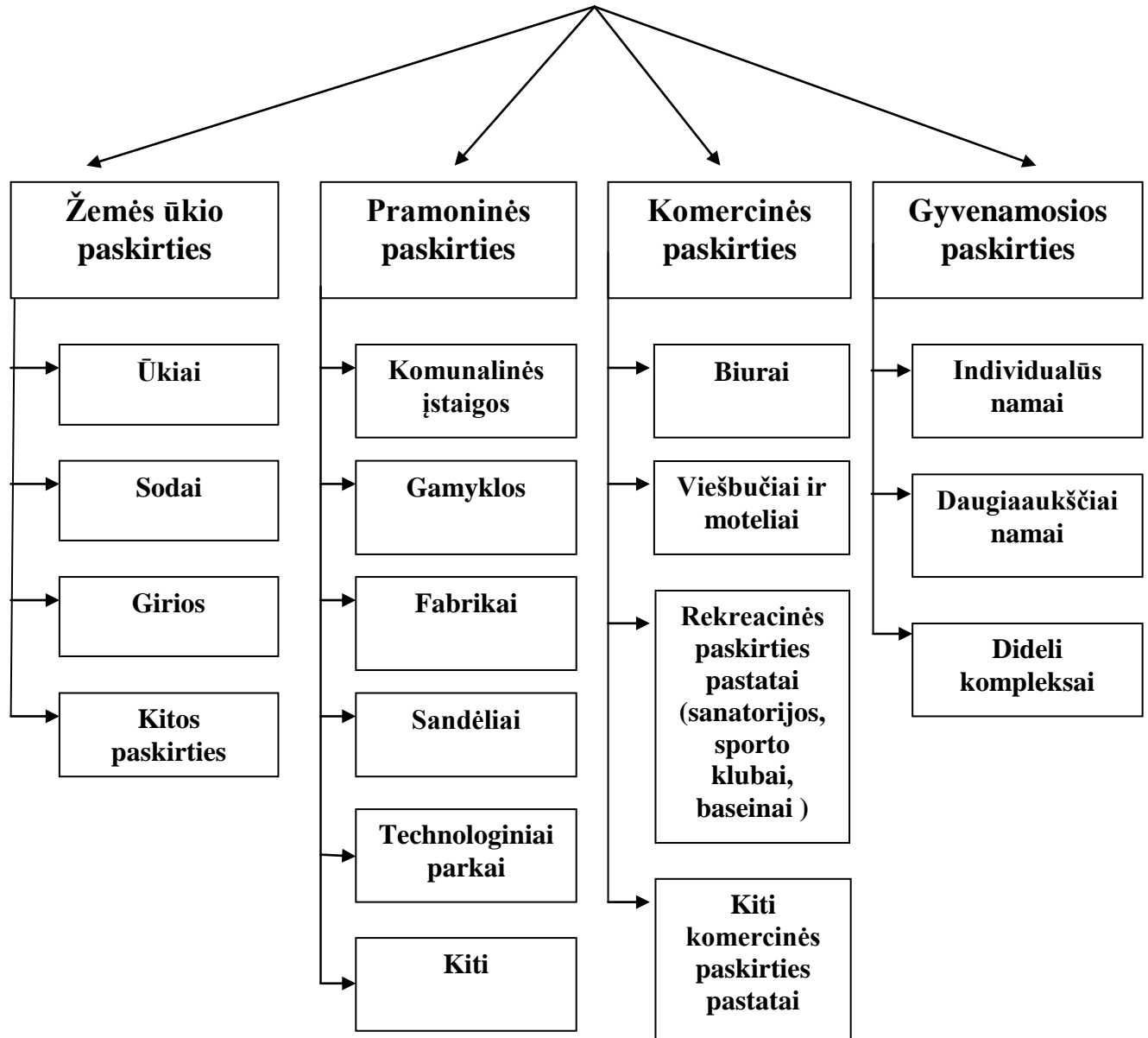
ANNOTATION

Final master paper researches real estate tax base in European Union, analyzes and compares current laws in real estate area, financial data and real estate tax establishment features and principals, presents tax concept discussions by seimas, government, political parties and citizens. What is more, based on experts interview, positive and negative prospective tax aspects are given.

PRIEDAI

PIRMAS PRIEDAS

Nekilnojamojo turto rūšys



(Sudaryta autorės, remiantis šiuo šaltiniu: Statybos techninis reglamentas, *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 58-2611)

EKSPERTŲ APRAŠO LENTELĖ

Kodas	Atstovaujama organizacija	Darbo patirtis NT/mokesčių rengimo/administravimo srityje	Amžiaus grupė
1 ekspertas	Nekilnojamojo turto kompanija. Akcininkas, vadovas	Daugiau nei 6 m.	35–45 m.
2 ekspertas	Tarptautinė finansų konsultacijų įmonė. Mokesčių konsultantas	Daugiau nei 6 m.	35–45 m.
3 ekspertas	Lietuvos Laisvosios rinkos institutas. Atstovas	Daugiau nei 6 m.	35–45 m.
4 ekspertas	Tautos prisikėlimo partija Seimo narys, frakcijos narys	Daugiau nei 6 m.	25–35 m.
5 ekspertas	VĮ Registrų centras. Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja	Daugiau nei 6 m.	Virš 50 m.

**NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS EUROPOS SĄJUNGOJE:
LIETUVOS RESPUBLIKOS ATVEJO ANALIZĖ**

EKSPERTAMS PATEIKTI KLAUSIMAI

2009 m. lapkričio mėn.

1. Sritis, kurioje dirbate.
2. Darbo patirtis.
3. Ar teko domėtis gyvenamosios paskirties NT apmokestinimu ES šalyse?
4. Jei, taip, tai kurios šalies modelis dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo būtų sektinas pavyzdys Lietuvai? Atsakymą pagrįskite.
5. Kaip vertinate dabartinį NT apmokestinimą Lietuvoje? Atsakymą pagrįskite.
6. Kaip Jūs vertinate ruošiamą NT apmokestinimo įstatymo projekto koncepciją dėl gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo? Atsakymą pagrįskite.
7. Jūsų nuomone, koku kriterijumi remiantis teisingiausia būtų apmokestinti gyvenamosios paskirties NT? (prašau įvardinti 1–2 kriterijus)
 - 1) Pagal turto vertę;
 - 2) Pagal turto geografinę padėtį (už centrinėse miesto vietovėse – didžiausias NT mokestis);
 - 3) Pagal turto plotą;
 - 4) Pagal NT savininko pajamų ir NT vertės santykį;
 - Kita.
8. Taikant turto vertės minimumą, nuo kokios sumos reikėtų apmokestinti gyvenamosios paskirties NT?
 - 1) Apmokestinti turtą nuo 300 000 litų vertės;
 - 2) Apmokestinti turtą nuo 0,5 mln. litų vertės;
 - 3) Apmokestinti brangesnį nei 1 mln. vertės turtą
9. Sunumeruokite gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo teikiama naudą nuo mažiausios (1) iki didžiausios (4):
 -NT rinkos stabilizavimo priemonė;
 -NT „burbulo“ pūtimosi stabdymo priemonė;
 -Efektyvaus NT naudojimo priemonė;
 -Biudžetų papildymo priemonė;
 - Kita.....

10. Sunumeruokite gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo teikiamą žalą

nuo mažiausios (1) iki didžiausios (4):

.....Blogins ir taip „merdinčios“ NT rinkos situaciją;

.....Didins finansinį gyventojų nesaugumo jausmą;

.....Apsunkins mokesčių sistemos administravimą;

.....Nepasieks skaičiuojamų finansinių rezultatų;

Kita.....

11. Įvedus gyvenamosios paskirties NT apmokestinimą, su kuriais teiginiais **sutinkate**?

(galimi keli atsakymai):

- 1) Gyvenamosios paskirties NT – neteisingas mokesčio objektas;
- 2) Gyvenamosios paskirties NT mokestis – dvigubas apmokestinimas;
- 3) Žmogus, turintis gyvenamosios paskirties NT – nebūtinai finansiškai mokus;
- 4) Būsto paskolą turintiems žmonėms – nemokumo pavojus;
- 5) Lietuva – mažiau patraukli užsienio investicijoms;
- 6) Mažinamas turto atsipirkimas;
- 7) Mažinama turto vertė;
- 8) Nuomos kainos augimas;
- 9) Mokestis didintų gyventojų ir įmonių NT atskirtį;
- 10) Ateityje padės kontroliuoti gyvenamosios paskirties NT kainų „burbulą“;
- 11) Savivaldybių finansinio savarankiškumo instrumentas;
- 12) NT rinkos stabilizavimo instrumentas;

12. Ar rengiamame NT apmokestinimo įstatymo projekte neįžvelgiate dvigubo apmokestinimo?

Taip ar ne atsakymą pagrįskite.

13. Ar numatomas NT apmokestinimo įstatymo projektas – vienas iš instrumentų, padėsiantis įveikti finansų krizę? Taip ar ne atsakymą pagrįskite.

14. Išvardinkite teigiamus gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo aspektus.

15. Išvardinkite neigiamus gyvenamosios paskirties NT apmokestinimo aspektus.

PETICIJA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO**Papildoma informacija:**

Autorius: Julius K.
Adresatas: LR Finansų ministerijai
Kategorija: Valdžia ir politika
Gali pasirašyti: Visi

P.S. Autoriaus ir peticiją pasirašiusiųjų tekstas neredaguotas, tik ištaisytos gramatinės klaidos.

Šiuo metu vyksta diskusijos dėl planuojamo įvesti nekilnojamojo turto mokesčio. Teigiama, jog geriausias laikas įvesti mokestį yra 2011 metai. Beje planuojama, jog nebus jokių išimčių šiam mokesčiui. Taigi net ir turintys tik vieną bet kokio dydžio butą ar namą piliečiai privalės mokėti šį mokestį. Norėčiau atkreipti dėmesį, jog Lietuvoje sunkmetis tęsis nežinia kiek laiko. Todėl nėra tikslinga įvesti mokestį jau nuo 2011 metų. Būtų įdomu sužinoti, kas numatė tokią datą? Lietuvoje sunkmetis tęsis tikrai ilgiau ir jis nėra toks lengvas kaip labiau ekonomikai išsivysčiusiose šalyse. Be to turėtų būti lengvatų. Kaip žinote sunkmečiu didėja nedarbas todėl piliečiams papildomas mokestis nėra naudingas. Suprasčiau jeigu mokestis turėtų tikslą ir būtų socialiai teisingas. Jeigu jo tikslas būtų padėti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai, kad ji nesipūstų kaip burbulas. Bet tikslas nėra toks. Tikslas labai paprastas: kamšyti kiaurą biudžetą. Juk galima suprasti PVM padidinimą. Jis paliečia visus, tačiau tie, kurie perka mažiau, jiems nėra taip skausminga – jie pirks vis tiek mažai. Jie tiesiog taupo ir vartoja mažiau. Kodėl negalima suvokti, jog nekilnojamojo turto mokestis turi turėti rimtą tikslą. Dabar nėra rimto tikslo. Tikslas turi būti apmokestinti tuos, kurie spekuliuo nekilnojamuoju turtu. Apmokestinti tuos, kurie turi daug nekilnojamojo turto. Nes šie rinkos dalyviai iškraipo nekilnojamojo turto rinką. Dėl to iš dalies kilo burbulas nekilnojamojo turto rinkoje. Reikėtų suprasti, kad lietuviškasis sunkmetis skiriasi nuo amerikietiškojo ar nuo kitų valstybių, kurios turi nekilnojamojo turto mokestį. Jeigu žmogus turi vieną butą ar namuką ir susimoka visus mokesčius, tai dar nereiškia, kad turint tam tikras pajamas, jis susimokės ir nekilnojamojo turto mokestį. Galima teigti, jog reikia parduoti butą ir kraustyti į mažesnės vertės. Bet jeigu jam sunku susimokėti ir už nedidelį butą sunkmečio metu? Reikėtų pagalvoti apie šio mokesčio žalą, o ne naudą. Kokie paskaičiavimai, kad tikrai bus surinkta planuojama mokesčio dalis? Mokesčio nauda turi būti ne vien tik biudžeto lopymas. Mokesčio nauda turi būti ta, kad nekilnojamojo turto burbulų nebebūtų Lietuvoje. Nustatykite kriterijus, kad turint tik vieną butą ar namą, nebus mokamas nekilnojamojo turto mokestis. Mokestis turi būti renkamas atsižvelgiant į pajamas, į esamą ekonominę situaciją šalyje, o ne pasižiūrėjus į tai, kad pilietis turi butą ar namą. Beje kur paskaičiavimai, kada baigsis nekilnojamojo turto burbulo sprogoimo procesas? Ar 2011 metai tai tie metai, kada baigsis? Kitas klausimas labai paprastas: ar 2011 metais bus sukurta daug darbo vietų Lietuvoje? Ar 2011 metai nusimato kaip ekonominio pakilimo metai Lietuvoje? Finansų ministerija turėtų suprasti, kad mokesčių tikslas turi būti apsaugoti visuomenę nuo nesąžiningų spekuliuotojų. Finansų ministerija turėtų suprasti, kad sumokėti mokesčiai ne visada pasiekia savo planuotą tikslą. Kokia dalis surinktų mokesčių bus išvaistyta? Gal laikas optimizuoti valstybės valdymo aparatą, administravimą ir lėšų paskirstymą.

Mes kategoriškai prieš nekilnojamojo turto mokestį.

Pasirašiusiųjų sąrašas

1. Kristina Gančiauskienė	
2. G. Kanaporis	
3. Dainora J.	
4. Donatas Markūnas	
5. Karolis L.	Griežtai prieš NT apmokestinimą
6. Alfonsas Morkūnas	Kas galėjo pagalvoti apie tokią laisvą Lietuvą. Čia ne laisvė, o vergovė, kai iš tavęs atimamas paskutinis kąsnis
7. R. Kabutavičienė	
8. Roma Stačkūnienė	
9. Dalė Mikalauskiene	Gal paprasčiau būtų viską nacionalizuoti ir valstybė vėl būtų turtinga
10. Vaidotas Mišeikis	
11. Marius Mišeikis	Vien mokesčio administravimas kainuos daugiau, nei surinks.
12. Tamara Barakauskiene	
13. Vadim Sankovskij	Tai paskutinio turto atėmimas iš sunkiai gyvenančios daugumos
14. Danutė Maršantienė	
15. Angelina Sankovskaja	
16. Julija Stulpinienė	
17. K.Rasiukienė	Tiems, kas turi paėmę būsto paskolas, šis mokestis dar apsunkins ir taip nebepakeliamą našą....
18. Lina Pukštaitė-Kundrota	
19. A.Vasylius	Kaip išgyventi vienišam pensininkui - jau ir taip dideli mokesčiai-eisim mirti prie seimo.
20. A.Rašimas	Pažįstu daug šeimų, kurios visą gyvenimą taupo ir stato savo namus, tai yra už miesto po truputi gyvendami tvarkosi ir dabar jau viskas gražu. Tų namų vertė tikrai didelė, todėl mokestis NESĄŽININGAS
21. Vytautas	
22. D.A.Kondratas	
23. Giedrius Venclovas	Jau dabar žmonės nelabai turi ką valgyt, o kas bus kai dar ir būstą atimsit? Iššaudyt tikrai tokią valdžią!!!
24. Alina Stabinskaitė	
25. Siose gintaras	Kategoriškai prieš tokį plėšikavimą
26. Jonas Indrulis	
27. Svajunas Simaitis	Jie proto invalidai... daugiau nebėra žodžių...
28. R.Globys	
29. Inga Petkevičiūtė	
30. Irena Grockienė	Jūs tiesiog verčiate žmones viską mesti ir išvykti kur akys mato...
31. M. Marfinaitė	
32. Rasa Juozaponiene	
33. Jurgita Venckuniene	
34. Jurgita Norbutiene	
35. Remigijus	Seimo narius tegul apmokestina

36. Joringis L.	
37. Tomas Mockaitis	Ir taip daug mokesciu. Jus tik vejate piliecius lauk is sios nuskurdusios valstybes. Ivyks dar didesnis protu nutekejimas.
38. T.Bluznys	
39. R. Fedorenkienė	
40. Darius Varnas	
41. Marija P.	Pritariu
42. I. Čibiraitė	
43. Daiva Čyžiūtė	
44. Raimonda Bariliene	
45. V.Staškevičiūtė	Kažkoks absurdas!! Tegul dar sukvėpuojamą orą apmokestina!!
46. Ramunė Perskaudienė	
47. Jurgita Senulytė	
48. Viktorija G.	
49. L. Vizbaraitė	
50. L. Papšienė	
51. Romas Sadauskas	Kategoriškai pasisakau prieš bet kokio NT mokesčio įvedimą dabar ir ateityje.
52. Diana Zagunienene	Prieš nekilnojamojo turto mokestį
53. Artur Kazak	PRIEŠ
54. B. Urbonavičienė	
55. Audrius Urbonavičius	
56. R.Sidarienė	
57. L. Serutkevičius	
58. K.Gruzinskas	
59. T.Puriene	
60. Gediminas Vrubliauskas	
61. N. Nestronas	
62. Vita Nestronienė	
63. A. Markevičienė	
64. Tomas Jablonskis	
65. Rinkevicius Andrius	Griežtas NE šiam mokesčiui
66. Kristina Rinkeviciene	
67. Laima Budginiene	NEPRITARIU!!!
68. Darius Ridzvanavicius	Jeigu nekilnojamas turtas ir taip yra žmogaus nuosavybė, tai kokia kalba dar gali būti apie nekilnojamo turto mokestį???
69. Nijolė Gudaitienė	Ne, ne ir dar kartą NE
70. Eglė Vozgirdienė	
71. Renata Radzevičienė	
72. JOLANTA RASIUKIENE	
73. D. Zaleckienė	
74. Irena Mazgelienė	
75. J.Mačienė	Gal paimkit ir išvarykit žmones į gatves , ar taip ar taip išeisim , nes tie mokesčiai pribaiigs...
76. G.Vaitekūniene	
77. Gediminas Verbickas	
78. V.Norutienė	

79. Meilė Aleksandravičienė	Kiekvienas žmogus turi turėti būstą, tai kokie čia gali būti mokesčiai. Tie kas turi po 2, 3 ar daugiau būstų tegul moka, o žmogus turėdamas kur gyventi dar turės ir mokėti.
80. Romas Aleksandravičius	Pirkau namą, pirkau žemę po namu. Antrą kartą tikrai nemokėsiu, mano namas - mano tvirtovė.
81. Gražina Meidutė	Įdomu, kas mokės nekilnojamojo turto mokestį, jei NT yra įkeistas bankui? Bankas? Ar dalinai, priklausomai kokia dalis jau sumokėta?
82. Rasma Leonavičienė	
83. I.Ibėnienė	Nematau prasmės mokėti už tai, už ką kartą jau sumokėjau. NT pagal LR konstituciją nekilnojamas turtas yra neliečiama nuosavybė.
84. T. Urbietis	
85. L.Liubiniene	
86. Jurgita Jonauskaitė	
87. Ilona Banevičienė	
88. Mantas Opsrus	
89. Vilma Bekerienė	Prieš turto mokestį
90. J.Dascioraite	
91. Dovydas Kekys	Visiškai nepritariu NT mokesčiui (valstybiniam reketui).
92. K.Onaityte	Galimas –pvz. nuo 400 tūkstančių ir daugiau
93. A. Balioniene	
94. Darius Vasiliauskas	
95. Tomas Plausinaitis	
96. K.Paskevicius	Sunkmetis - kokie dar mokesčiai???
97. Mindaugas Buchaveckas	
98. Evelina Kirsnauskaite	Kitose valstybėse valdžia padeda įsigyti būstą, pas mus žmonės viską daro savom rankom, už savo sunkiai uždirbtus pinigus. Tai kodėl turime dar mokėti už tai, ką sunkiai įsigijome?
99. J. Seliandina	
100. V. Kriščiūnas	Dar norėčiau pridėti, kad jeigu bus įvestas šis mokestis, Lietuvos piliečiai taps visiškais vergais ir beteisiais savo žemėje, nes jei tu nesusimokėsi to mokesčio tai tave bet kada galės išmest iš namų.
101. Julita	
102. Andrius Gudleikis	Aš kategoriškai prieš turto apmokestinimą!
103. Patrik Asevičius	
104. R. Narmontaitė	
105. Sandra Bulavaite	
106. Mindaugas barzda	
107. Vaida Kajėnaitė	
108. M.Tartainis	
109. Joris Ragaisis	NT mokestį mes jau sumokėjome jį įsigydami
110. Lukas K.	Kiek gi galima plėsti iš to vargšo žmogaus? VAGYS!
111. Aistė Ižikovaitė	Dar daugiau žmonių nusižudys po tokių mokesčių įvedimų, nes jau ir taip kainas iškėlė daugiau negu žmogus gali sumokėti, o nori dar daugiau...
112. Rasa Mockevičienė	

113.	Brigita R.	
114.	M.Gumbreviciute	
115.	B. Rimkevičienė	
116.	B. Mišeikaitė	
117.	Viltė Vaitkevičiūtė	
118.	L.Janoniene	
119.	RASA SMOLSKUTĖ	
120.	Tatjana Pavlova	
121.	Neli Sanko	
122.	Laima Šerputienė	
123.	v.sepetiene	
124.	S. ZINKEVIC	Kategoriškai prieš
125.	Ema Trockaitiene	Nekilnojamojo turo mokesčiui - Ne, nes tai yra žmogaus teisių pažeidimas !
126.	Kristijonas Valius	NE
127.	R. Diržinskienė	
128.	Giedrius Niprikas	Kaip gali egzistuoti toks mokestis, jei už jį negauni jokios paslaugos?
129.	Emilis	Kur matėte toki mokesči ??? Nežiūrėkit į tokias šalis kur žmonės žmonėm laiko, pragyvenimo lygis normalus. Čia valgyt neturim, o jus norit atimt ir būstus.
130.	DIANA Slavinskienė	Prieš priimant sprendimus, valdininkams patarčiau nusileisti ant žemės. NESUTINKU !
131.	G.Mockevicius	
132.	Ona Juskauskienė	Jūs išprotėjot? Ir dabar vos gyvenam, o dar papildomus mokesčius sugalvojot...
133.	K. Naujokienė	
134.	Violeta Stakelienė	
135.	A. Kanapinskienė	
136.	E. Jurgaitienė	
137.	Violeta Paecevičiute	Tai ką, laukiam mokesčių ir už orą, už lietų... Kraujasiurbiai!!!
138.	Dainora Petkienė	
139.	Aistė Sykaitė	
140.	Sandra Lesutiene	
141.	Jurgita Zujeviene	

UŽ visuotinį NT mokestį !!!

Autorius: burbulas.com
 Adresatas: Lietuvos Respublikos seimas
 Kategorija: Ekonomika ir verslas

P.S. Autoriaus ir peticiją pasirašiusiųjų tekstas neredaguotas, tik ištaisytos gramatinės klaidos.

Reikalaujame kuo skubiau įvesti visuotinį fizinių asmenų nekilnojamojo turto (toliau - NT) mokestį! Mokesčio dydis turi priklausyti nuo NT vertės pagal nuolat atnaujinamą NT verčių žemėlapi. NT turi būti apmokestinamas tik nuo tam tikros minimalios sumos.

NT rinkoje krizė, būstas tapo neįperkamas ir skubiai neįvedus šio mokesčio nusimato ilgalaikė ekonomikos agonija ir stagnacija, gyventojų gyvenimo kokybės smukimas ir kiti su krize susiję neigiami reiškiniai. Siūlome krizę pasitikti ryžtingais veiksmais, o ne naiviomis iliuzijomis, kad viskas susitvarkys savaime.

Iš šio mokesčio gautos biudžeto pajamos turi būti naudojamos šalies švietimo ir medicinos sistemoms gerinti, pradedančiojo verslo mokesčiams mažinti/visiškai panaikinti ir kt.

Sentimentalūs verkšlenimai, kad toks mokestis priverstų senamiesčių bobutes išsikelti iš savo gimtųjų namų nėra argumentas - gyvename jau ne sovietiniais laikais, o negailestingo kapitalizmo sąlygomis ir visi turi gyventi pagal savo kišenę - tiek minėtos bobutės, tiek jauni žmonės, kurių dalis vis dar mėgina sunkiai dirbdami kurti gyvenimą Lietuvoje, bet didelė dalis emigruoja. Naudokime savo NT efektyviai, o ne konservuokime jį ilgiems metams, nes pražūsime konkurencinėje kovoje su kitomis šalimis.

Pasirašiusiųjų sąrašas:

1. A. Venckus	
2. E. Jakštas	
3. Virgilijus Gross	
4. Jonas Stakvilevicius	
5. Viktoras D.	
6. Mantas, Gresevičius	
7. S.Cerekas	
8. Arunas Morkvenas	
9. R.Simonaitis	
10. T. Žalalis	
11. Tomas	Jūs išvis kaimiečiai afgieni. Įpirkti būsto negalit tai dabar reikia kaip tikriems Lietuviams apsunkint gyvenimą tiems, kas gali ir stengėsi mokėt pagal paimitus kreditus. Niekšai. PRIEŠ.
12. Rytis Bieliunas	
13. Lev Turchaninov	
14. L.Valiukas	

15. Kristupas Veteris	
16. Jonas Kvedaras	
17. V.Vyšniauskas	
18. e	
19. L.Giedraitis	
20. M. Backauskas	Aš PRIEŠ šią peticiją. Autorius atvirai demonstruoja minimalaus žmogiškumo stoką - jis galėjo nurodyti, kad mokestis netaikomas šioms bobutėms, tačiau pasak jo išvaryti žmogų iš jo namu yra gerai
21. Mantas Šiaučiūnas	
22. A. Staškuvienė	
23. Rytis Bieliūnas	
24. Marius Gagilas	
25. Gražina Gražinauskaitytė	Čia peticija? Čia pasityčiojimas. Pasisakau PRIEŠ bet kokius mokesčius, taip pat ir šitą berazumišką mokestį kaip šis!!!!
26. Gintaras G.	Visiški kliesediai, ne peticija.
27. Rolandas Tucas	
28. M. Šnioja	
29. Tomas Mankus	
30. Martynas Pilkis	Tikrai reikalingas dalykas, bet turbūt pritrūks politinės valios (eilinį kartą)
31. V.Mikelionis	

Darbas baigtas

.....

Giedrė Ruginytė-Čepienė

El. paštas: giedreruginyte@hotmail.com