

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS

EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETAS

BANKININKYSTĖS IR INVESTICIJŲ KATEDRA

Monika Brazytė

Verslo nuosavybės ekonomikos studijų programa

**NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS EUROPOS SĄJUNGOS ŠALYSE:
SITUACIJOS ANALIZĖ IR TOBULINIMO GALIMYBĖS LIETUVOJE**

Magistro baigiamasis darbas

Vadovas: prof. dr. R. Jasinavičius

Vilnius, 2006

TURINYS

PAGRINDINĖS MAGISTRINIO DARBO SĄVOKOS	3
ĮVADAS	5
1. TEORINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ASPEKTAI	8
1.1. Klasikinių apmokestinimo principų formavimasis	8
1.2. Populiariausios mokesčių teorijos bei funkcijos	11
1.3. Nekilnojamojo turto mokesčio raida pasaulyje ir Lietuvoje	13
1.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai turto mokesčio aspektu	16
1.4.1. Nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ įtaka turto mokesčio surinkimui	19
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS EUROPOS SĄJUNGOS ŠALYSE: SITUACIJOS ANALIZĖ	22
2.1. Nekilnojamojo turto mokesčio taikymo Europos Sąjungos šalyse analizė	22
2.2. Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokestis: analizė nekilnojamojo turto vertės aspektu	26
2.2.1. Užsienio šalių turto mokesčio analizė kainų burbulo aspektu	29
2.3. Investavimui patraukliausių šalių analizė pagal turto mokesčio bazę ir vertę	32
2.4. Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio situacijos analizė	35
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS: TOBULINIMO GALIMYBĖS LIETUVOJE	39
3.1. Galimi problemų, susijusių su nekilnojamojo turto vertės nustatymu, sprendimo būdai	39
3.2. Nekilnojamojo turto mokestis: įtaka biudžeto ir investicijų dydžiui	42
3.3. Nekilnojamojo turto mokesčio tikslingumas	44
3.4. Įstatyminės bazės, įtakojančios nekilnojamojo turto mokestį, tobulinimo galimybės	46
IŠVADOS	49
LITERATŪROS SĄRAŠAS	52
SANTRAUKA	55
SUMMARY	56
PRIEDAI	57

PAGRINDINĖS MAGISTRINIO DARBO SĄVOKOS

Apmokestinimo norma	- nustatytas mokesčio dydis už tam tikrą objektą ar veiklą, atmetus neapmokestinamąjį minimumą, jei toks yra numatytas.
Biudžeto įplaukos	- visos materialinės gėrybės, patenkančios į valstybės biudžetą.
Ekonominė nauda	- įrodymas, kad pristatomas gaminys ar paslauga yra ekonomiškai perspektyvūs (Snieška, 2003).
Fiskalinė politika	- tai valstybę atstovaujančios Vyriausybės veikla, priimant sprendimus dėl finansinių išteklių mobilizavimo ir išlaidų (Snieška, 2003).
Fiziniai asmenys	- tai pilnametystės sulaukę žmonės, turintys teisnumą ir veiksnumą (Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 2005).
Juridiniai asmenys	- tai savo pavadinimą turinti įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teises bei pareigas (Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 2005).
Masinis turto vertinimas	- per apibrėžtą laiką yra įvertinama labai daug panašių objektų, taikant vieningą metodologiją ir technologijas.
Mokesčio bazė	- mokesčio įstatymo nustatyta tvarka pinigų suma įvertintas apmokestinamasis objektas, kuriam taikomas nustatytas mokesčio dydis (Snieška, 2003).
Mokesčio lengvata	- mokesčių mokėtojų ar jų grupei nustatytos išskirtinės apmokestinimo sąlygos, kurios palankesnės nei įprastinės.
Mokesčio tarifas	- tai mokesčių suma už apmokestinimo vienetą (Stačiokas, 2003).
Mokestinė lygybė	- mokesčių mokėtojų lygybė bei privalomumas sumokėti mokesčius.
Mokestinė sistema	- tarpusavyje susiję bei vienas kitą lemiančių elementų visuma, nustatyta sprendžiant apmokestinimui keliamus uždavinius.
Mokestis	- nustatyto dydžio pinigų suma, mokama valstybei.
Nekilnojamasis turtas	- žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų paskirties arba nemažinant jų vertės.

Nekilnojamojo turto mokestis	- mokestis, pagrįstas nekilnojamojo turto nuosavybe, valdymu ar panaudojimu (Rutkauskas, 2001).
Paklausa	- prekių ir paslaugų apimtis, kurią pirkėjai norėtų ir galėtų įsigyti.
Pasiūla	- prekių ir paslaugų apimtis, kuriuos pardavėjai norėtų ir galėtų parduoti.
Progresinis apmokestinimas	- kai procentas auga, didėjant mokesčių objektui (Stačiokas, 2003).
Rinkos vertė	- apskaičiuota pinigų suma, už kurią gali būti parduotas (nupirktas) turtas vertinimo dieną (Malienė, 2004).
Turto vertintojas	- nepriekaištingos reputacijos fizinis asmuo, turintis kvalifikacinį turto vertinimo pažymėjimą ir pakankamai patirties bei kompetencijos, kad galėtų įvertinti turtą (Bagdonavičius, 2004).
Ūkio subjektas	- fizinis (ar juridinis) asmuo aktyviai veikiantis visuomeniniame gyvenime.
Vietinis mokestis	- į savivaldybių biudžetą renkamas mokestis už savivaldos administracijos kompetencijos ribose esantį nekilnojamąjį turtą (pastatus, žemę ir t.t.). Taip pat gali būti apmokestinami ir kiti ūkio subjektai ir objektai, tam tikros veiklos ir pan.

I V A D A S

Svarbiausias finansinis šaltinis, teikiantis lėšų įvairioms valstybinėms programoms bei funkcijoms vykdyti, yra mokesčiai. Kiekviena šalis siekia biudžetinių įplaukų valstybės ar savivaldybių mastu, kad būtų galima kuo visapusiškiau tenkinti gyventojų materialinius, buitinius, kultūrinius, taip pat verslo infrastruktūrinius poreikius.

Lietuvoje šie poreikiai nėra pakankamai įgyvendinami, dėl mokestinės sistemos netobulumo. Pagal „Transparency International“ tyrimo duomenis Lietuva pagal korupcijos apraiškas smarkiai lenkia daugelį pasaulio šalių, užimdama 46 vietą iš 163 šalių. Šią problemą, remiantis pasauline patirtimi, bent dalinai padeda išspręsti nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas. Mokesčio dėka sumažėja korupcijos bei šešėlinės ekonomikos lygis, nes nekilnojamojo turto neįmanoma nuslėpti, o kartu išvengti mokesčio nemokėjimo. Įsigyjant turtą tenka deklaruoti pajamas, taip iššaiškėja tikrieji turto savininkai bei jų turimų pajamų skaidrumas.

Nuo 2006 metų įsigaliojo nekilnojamojo turto mokesčio pataisa, kuria apmokestinamas fizinių asmenų turtas, naudojamas komerciniais tikslais. Dalis sprendimų dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo perleista savivaldoms ir tai tapo išbandymu, sugebant įtikinti kiekvieną mokesčių mokėtoją dėl mokesčio reikšmės regioninei ekonomikai ir jos plėtrai. Tačiau savivaldybėms perkelta funkcijų dalis tapo sunkia našta dėl nepakankamos kompetencijos, profesionalumo bei finansavimo stokos.

Savivaldybių biudžetinės pajamos, papildomos nekilnojamojo turto mokesčiu, leis geriau tenkinti vietinių gyventojų materialinius, buitinius ir kultūrinius poreikius, jei mokestinė savivaldybių politika bus įgyvendinama ne prasčiau negu išsivysčiusiose pasaulio šalyse. Būtent, jei nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo sistema atspindės pagrindinius apmokestinimo principus, tarnaus visuomenei, miesto įvaizdžio gerinimui, gerins savivaldos ryšius su verslo atstovais, moksliskai pagrindžiant šio mokesčio surinkimo praktinę naudą miestui bei verslui.

Kokybiško spartėjimo vardan Lietuvoje dera diegti pažangią, pirmaujančią Europos Sąjungos valstybių fiskalinę biudžeto pajamų racionalaus akumuliacinio mokestinę patirtį. Ją veiksmingai perimti ir visavertiškai įgyvendinti galima visų pirma gerai žinant nekilnojamojo turto apmokestinimo minėtose valstybėse „gerąsias“ bei „blogąsias“ puses.

Darbe iškelta **hipotezė**:

- Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo sistema atsilieka nuo Europos Sąjungos šalyse taikomų modelių turto rinkoje.

Šiame darbe sprendžiama **problema** - Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo sistemos netobulumas.

Tyrimo objektas - Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokesčio sistemos ir Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio teorinės bei praktinės problemos.

Tyrimo daiktas - Europos Sąjungos šalių bei Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčių, turto vertės, įstatyminės bazės analizė.

Darbo tikslas - atlikus Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokesčių sistemų bei jų įtakojančių elementų analizę, įvertinus Lietuvoje esamą situaciją, pateikti Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo tobulinimo kryptis.

Pagrindiniai **darbo uždaviniai** yra tokie:

- Apžvelgti apmokestinimo principus ir pagrindines mokesčių teorijas;
- Aptarti nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodus bei jų įtaką nekilnojamojo turto mokesčiui;
- Pristatyti Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokesčių sistemų palyginamąją analizę;
- Atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio bendrosios situacijos analizę;
- Pateikti rekomendacijas Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo bei ją įtakojančios sistemos tobulinimui.

Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio sistemos principų, ypatumų ir rezultatų **ištyrimo laipsnis** nėra pakankamai aukštas. Situaciją nagrinėjo ir nagrinėja daug autorių. Tuo užsiima politikai, ekonomikos analitikai, mokesčių ekspertai ir kiti. Tačiau dauguma jų vertina tik atskirus nekilnojamojo turto mokesčio aspektus, retai bandydami šį mokestį analizuoti kaip visumą. Detalaus nekilnojamojo turto apmokestinimo apskritai kaip proceso per visą žmonijos civilizacijos istoriją evoliucionavimo, taip pat pagrindinių mokesčių teorinių ir praktinių klausimų išmanymas, kuo gausesnės informacijos apie atskirus šio proceso etapus kaupimas

padeda geriau suprasti įvairius šio mokesčio aspektus, praverčia tobulinant nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą.

Magistrinį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. **Pirmoje darbo dalyje** pateikiami teoriniai nekilnojamojo turto mokesčio aspektai. Čia supažindinama su klasikinių apmokestinimo principų formavimusi, mokesčių teorijomis bei funkcijomis. Pristatoma nekilnojamojo turto mokesčio raida pasaulyje ir Lietuvoje. Pateikiami nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai.

Antroje darbo dalyje pateikiama nekilnojamojo turto mokesčio Europos Sąjungoje situacijos analizė. Atliekamas nekilnojamojo turto mokesčio įvertinimas nekilnojamojo turto vertės aspektu, numatomos palankiausios šalys Europoje investavimui į nekilnojamąjį turtą. Vėliau pristatoma šio mokesčio situacijos analizė Lietuvoje, apibendrinami statistiniai duomenys.

Trečia dalis skirta nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje tobulinimo kryptims. Pateikiami galimi problemų, susijusių su nekilnojamojo turto vertės nustatymu, sprendimo būdai. Aptariama šio mokesčio įtaka biudžeto bei investicijų dydžiui, nusakomas mokesčio tikslingumas bei netikslingumas. Pristatomos įstatyminės bazės, įtakojančios nekilnojamojo turto mokestį, tobulinimo kryptys.

Tyrimo metodai - mokslinėse knygose, žurnaluose pateikiamų duomenų analizė. Darbe analizuojami mokesčių įstatymai, Lietuvos vyriausybės ataskaitos, Europos valstybių nekilnojamojo turto mokesčio taikymo aprašymai, įvairūs moksliniai straipsniai ir publikacijos nekilnojamojo turto mokesčio tema.

1. TEORINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ASPEKTAI

Mokesčius žmonija moka jau nuo seniausių laikų. Jų atsiradimą galima sieti su atsiradusiu poreikiu pinigų, skirtų tvarkyti bendrus reikalus, aktualius didesnei žmonių grupei. Vienas iš pirmųjų mokesčių buvo, būtent, nekilnojamojo turto mokestis.

Šioje darbo dalyje pirmiausia bus apžvelgtas visai mokesčių sistemai, tame tarpe ir nekilnojamojo turto mokesčiui, svarbių apmokestinimo principų formavimasis, pristatytos mokesčių teorijos bei funkcijos. Nagrinėjama mokslinė literatūra, susijusi su įvairiais nekilnojamojo turto mokesčio klausimais. Aptariama nekilnojamojo turto mokesčio raida pasaulyje ir Lietuvoje. Išnagrinėjami mokslininkų siūlomi turto vertės nustatymo metodai bei nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ įtaka nagrinėjamam mokesčiui.

1.1. Klasikinių apmokestinimo principų formavimasis

„Apmokestinimas - tai menas nupėšti žąsį, kad pūkų būtų kuo daugiau, o gagenimo kuo mažiau“ - prancūzas Žanas Kolbertas, XVII a.

Pagrindinis apmokestinimo uždavinys kiekvienoje šalyje yra tas pats - gauti valstybei kuo daugiau pajamų, reikalingų jos išlaidoms. O štai apmokestinimo principai kiekvienoje šalyje gali būti ir skirtingi.

Klasikinių apmokestinimo principų formulavimas bei jų pritaikymas ūkinėje praktikoje XVIII a. pab. - XIX a. pr. atsispindėjo žinomiausių to laikotarpio veikėjų veikaluose: A. Smito (1776) „Tautų turto prigimties ir priežasčių tyrinėjimas“ ir Ž. Š. Sismondžio (1819) „Naujieji politinės ekonomijos principai, arba apie turto ir gyventojų skaičiaus santykį“. Anot A. Smito, klasikinių apmokestinimo principų kertiniu pamatu tapusios taisyklės apibūdino:

- *mokesčių tikslą bei apmokestinimo objektą;*
- *mokėjimo terminus, būdą ir sumą;*
- *mokėtojui patogiausią mokėjimo laiką;*
- *mokesčių tarnybos organizavimą.*

A. Smito parengtas apmokestinimo principų nuostatas racionalizavo Ž. Š. Sismondis. Papildydamas pateiktas nuostatas jis reikalavo, kad ekonomikos teorija už savo abstrakčių schemų matytų žmogų, ir kaip atskirą principą kėlė neapmokestinamo minimumo idėją (Stačiokas, Rimas, 2004).

Aptariant *pirmąją nuostatą* yra teigiama: „valdiniai turi dalyvauti valdžios išlaikyme proporcingai savo ūkiškam pajėgumui, proporcingai tam pelnui, kurį kiekvienas gauna valstybės globoje“. „... to nuostolio vykdymas arba nevykdymas ir sudaro lygų arba nelygų mokesčių naštos paskirstymą“ (Jurgutis, 1938). Taip buvo iškeltas mokesčių lygybės pradmuo. Tiesa, lygybės sąvoka gana plati, bet šiuo atveju mokestinė lygybė siejama su mokėjimo pajėgumu. Pažymėtina, kad tokio metodo taikymas visuomenei žada mažiausių nuostolių. Jeigu kuris nors vienas jos narių apkrautas mažesniais negu teisėta apmokestinimo norma mokesčiais, kam nors kitam teks gerokai didesnė mokesčių našta. Tad nepagrįstas mokesčių lengvinimas vieniems neduos tiek pat gėrio, kiek neteisingas apmokestinimas padarys žalos ir blogio.

Antra nuostata - tai mokesčio aiškumas, griežtas jo dydžio nustatymas. Mokestis, kurį privalo mokėti kiekvienas asmuo, turi būti aiškiai nustatytas ir negali priklausyti nuo nuožiūros. Kiekvienas mokėtojas turi žinoti, kiek, kada ir koku būdu jis turi mokėti.

Trečia nuostata nusako mokesčių mokėjimo patogumus. Kiekvienas mokestis turi būti renkamas patogiausiu mokėtojui laiku ir būdu. Žinoma, patogus mokėtojui laikas yra naudingas ir pačiam valstybės išdui, nes lengviau ir greičiau gauna tai, kas jam priklauso.

Ketvirta nuostata reikalauja mokesčių administravimo pigumo. Jei ūkio subjektai ima išsisukinėti nuo mokesčių, ir valdžia tokiu atveju griebiasi baudų, tai aukštos baudos gali visai sugriauti ūkišką tokių žmonių būtį. Pagaliau, valdininkai, dažnai lankydami pas mokesčių mokėtojus, sudaro jiems nemalonumų, o taip pat ir nuostolių pačiai valstybei. Nurodytais atvejais mokesčiai virsta žmonėms sunkesni, negu kad jie yra pelningi išdui (Jurgutis, 1938).

Per ilgą mokesčių raidos istoriją jos kūrėjai - remdamiesi A. Smito apmokestinimo principų taisyklėmis - suformulavo ir vadovavosi nuostata, kad „geros“ mokesčių sistemos pagrindą sudarantys principai yra tokie:

- *Valstybė gauna adekvacias ir stabilias laiko atžvilgiu pajamas.* Tai reiškia, kad valstybė turi numatyti laiku gauti pajamas, kurių užtektų valstybės poreikiams finansuoti. Be to, pajamų surinkimo dinamika turi būti apsaugota nuo nepalankių svyravimų. Mokestinių pajamų sumą lemia tokie mokesčių sistemos elementai: mokesčių bazė ir tarifai. Reikia kiek įmanoma labiau išplėsti mokesčių bazę bei pritaikyti jai optimalius tarifus, tam, kad būtų surinkta daugiau biudžeto įplaukų.

- *Lygybė.* A. Smitas teigė, kad gera mokesčių sistema yra tokia sistema, kurioje siekiama lygybės, užtikrintumo, kuri yra patogi mokėti mokesčius ir ekonomiškai juos rinkti. Mokesčių taisyklės nustatomos nepriklausomai nuo veiklos rūšies ar mokesčio mokėtojo statuso. Šis principas reiškia mokesčių taisyklių vienodumą visiems mokesčių mokėtojams.

- *Teisingumas.* Mokesčių sistema turi garantuoti teisingą bei proporcingą mokesčių naštos paskirstymą. Tai pasiekama, kai kiekvienas subjektas sumoka valstybei proporcingą savo pajamų dalį. (Anna, Margarita, Steve, 2000).

- *Ekonominis efektyvumas.* Mokesčiai turi ne trukdyti ekonomikai, bet skatinti visus su ja susijusius procesus. Ekonominis efektyvumas pasiekiamas, kai neiškreipiamas optimalus išteklių paskirstymas.

- *Ekonominis augimas.* Mokesčių įvedimo iškraipymų sąnaudos veikia santaupas, investicijas, užimtumą, išteklių paskirstymą, rentą. Kuriant ekonominės plėtros teisinius pagrindus, valstybės pajamų sistema turi skatinti investicijas, taip pat nekenkti šalies prekių gebėjimui konkuruoti pasauliniu mastu.

- *Neutralumas.* Mokesčiai turi užtikrinti biudžeto pajamas, o ne spręsti pavienių ūkio subjektų problemas per įvairias mokesčių lengvatas. Mokesčių poveikis ūkiui neturi iškreipti natūralios konkurencijos. Vienas iš pagrindinių būdų susikurti neutraliai mokesčių sistemai - išplėsti mokesčių bazę. Tai sudaro sąlygas nedidinti pagrindinių mokesčių tarifų.

- *Paprastumas.* Mokesčių įstatymai, kiti teisės aktai turi būti aiškūs, neprieštarauti vieni kitiems.

- *Viešumas.* Viešumas turi užtikrinti, kad visi verslo dalyviai turėtų galimybę susipažinti su verslą veikiančiais mokesčių įstatymais ir jų pakeitimų projektais. Tai turi būti skelbiama specializuotuose leidiniuose, turi vykti projektų aptarimai. Mokesčių įstatymų pakeitimai, turi būti priimami anksčiau nei pradėdama juos taikyti.

- *Administravimo veiksmingumas.* Mokesčiai turi būti administruojami veiksmingai, kuo mažesnėmis išlaidomis. Jų apskaičiavimas mokesčių mokėtojui neturi sukelti didelių išlaidų.

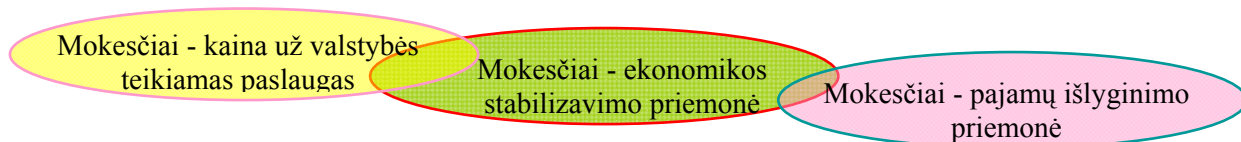
- *Koordinavimas.* Mokesčiai turi sudaryti sistemą, t.y. turi būti tarpusavyje suderinti, tarnauti visuomeniniams tikslams (Anna, Margarita, Steve, 2000).

Taigi, XVIII - XIX a. mąstytojai buvo vieningos nuomonės, kad apmokestinant svarbu remtis to laikotarpio suformuluotais principais. Susiformavę „geros“ mokesčių sistemos principai yra tapę nūdienos valstybių mokesčių sistemos pagrindu.

Aptarus klasikinius apmokestinimo principus, naudinga išanalizuoti mokesčių teorijas. Tai daroma kitame skyriuje.

1.2. Populiariausios mokesčių teorijos bei funkcijos

Mokesčių sistemai susikurti įtakos turėjo ne tik apmokestinimo principų, bet ir mokestinių teorijų atsiradimas. Per kelis pastaruosius šimtmečius susiformavo trys populiariausios mokesčių teorijos, grindžiamos šiomis pagrindinėmis idėjomis:



Pirmosios teorijos autoriai nagrinėja mokesčius kaip išlaidų vyriausybei atlyginimą už jos politinę, ekonominę ir socialinę veiklą. Teorijos pradininkai - A. Smitas ir D. Rikardas - bando teoriškai pagrįsti ne tik nuoseklią laipsnišką biudžetinių įstaigų bei jų atliekamų funkcijų privatizaciją, bet ir laipsnišką mokesčių skaičiaus mažinimą (Stačiokas, Rimas, 2004). Valstybė įgyvendina savo politiką, atsižvelgdama į visų gyventojų interesus, o už tai jai priklauso tam tikras atlygis, kurį ir sudaro renkami mokesčiai (Anna, Margarita, Steve, 2000).

Antroji teorija atsirado plėtojantis rinkos santykiams ir valstybės vyriausybės ekonominėms funkcijoms. Teorija turi du tikslus: ideologinį ir praktinį. Viena - pateisinti netolygų apmokestinimo didėjimą, antra - mokestinių priemonių pagalba didinti ekonominio augimo spartą. Teorijos pradininkas anglų ekonomistas Dž. Keinsas (1936) knygoje „Bendroji užimtumo, procento ir pinigų teorija“, propagavo aktyvų valstybės dalyvavimą ekonomikoje, pabrėždamas rinkos mechanizmo netobulumą. Pasisakė už progresyvinį apmokestinimą.

Neokeinsistinės mokyklos atstovai - E. Domaras, A. Hansenas, K. Klarkas, F. Peru ir kiti, priešingai nei Dž. Keinsas, įrodinėjo mokesčių ekonomikai būtinumą. Mokesčiai, jų nuomone, - svarbiausias kaupimo reguliatorius, turįs užtikrinti ekonomikos kilimą. Jų teigimu, reikia kombinuoti svarbius fiskalinės politikos svertus: mokesčius ir išlaidas.

Neoklasikinės teorijos pradininkai (M. Fridmanas, Dž. Mydas, R. Solou) gynė laisvą verslininkystę. Jų nuomone, valstybė kištis į ekonomiką gali tik iki tam tikrų ribų. Mokesčių politika turi skatinti gamybos augimą, padėti subalansuoti paklausą ir pasiūlą bei paklusti rinkos ūkiui (Stačiokas, Rimas, 2004). Tai patvirtina ir dabartiniu metu populiarus ekonomistų argumentas, kad valstybės kišimasis į ekonomiką turi būti gerai apgalvotas, pamatuotas ir suderintas atsižvelgiant į rinkos dėsnius.

Šiuolaikinės ekonomikos reguliavimo teorijos (pvz., P. Samuelsonas, A. Masgreivas) remiasi mišria ekonomika ir reikalauja nacionalinių pajamų paskirstymą derinti su optimaliais privačiais ir valstybiniais interesais ilgalaikėje perspektyvoje. Šiam tikslui turėtų būti skirta ir nuosaiki valstybės išlaidų bei mokesčių politika.

Trečiąją teoriją propaguoja ekonomistai Ž. Furastjė, S. Kuznecas ir kiti. Jų nuomone, reikia riboti verslininkų apmokestinimą, nes kitaip išnyks stimulus plėsti gamybą. Taip pat teigia, jog taikant progresyvinį apmokestinimą nekilnojamojo turto mokesčiui, galima likviduoti turtinę nelygybę. Kitaip tariant, valstybė per mokesčius perskirsto visuomenės nacionalines pajamas neturtingiems (Stačiokas, Rimas, 2004). Tačiau tokiu būdu likviduojama turtinė nelygybė pažeidžia lygybės bei teisingumo principus. Negalima bausti subjektų, sugebančių geriau visuomenėje atlikti funkcijas. Be to gyvenimo realybė šią teoriją pakoreguoja taip, kad turtingieji sugeba išvengti didesnių mokesčių tarifų, tam rasdami įvairiausių būdų.

Nepaisant skirtingų akcentų, visos ekonominės mokyklos išskiria keletą funkcijų - fiskalinę, perskirstomoji ir reguliavimo - per kurias atsiskleidžia socialinis/ekonominis mokesčių vaidmuo:

- *Fiskalinė funkcija* pasireiškia tuo, kad nacionalinio biudžeto pajamos formuojamos per šalies mokesčių sistemą. Fiskalinės funkcijos dėka valstybė apsirūpina vyriausybės politinei, ekonominei ir socialinei - kultūrinei veiklai reikalingomis finansinėmis lėšomis. Ji taip pat rodo biudžeto strategiją gauti kuo daugiau pajamų iš mokesčių.

- *Perskirstomoji funkcija* pasireiškia tuo, kad mokesčių mokėtojų lėšos, sukauptos nacionaliniame biudžete, perskirstomos subsidijų, paramos ir kitų pervedimų forma ūkio subjektams, ekonominės veiklos sferoms, regionams.

- *Reguliavimo funkcija* realizuojama tada, kai valstybė per mokesčių sistemą (įvesdama naujus mokesčius, keisdama tarifus ar/ir apmokestinimo taisykles, suteikdama mokesčių lengvatas ir t.t.) reguliuoja išteklių pasiskirstymą ekonomikoje, skatina ar stabdo tam tikrą ekonominę veiklą bei veikia makroekonominį procesus (augimą, infliaciją, užimtumą) (Anna, Margarita, Steve, 2000). Deja, šios funkcijos nauda atitenka valstybei ir reguliavimu suinteresuotiems asmenims, o pačiam verslui tai yra ribojantis veiksnys. Reguliavimo trūkumai atsiranda reguliavimui plečiantis, nes taisomi nauji reguliavimo sukelti trūkumai, o tai tampa palankia terpe korupcijai. Ši funkcija veiksminga tada, kai valstybės ekonominis reguliavimas yra minimalus, nes priešingu atveju gali būti pažeista paklausos ir pasiūlos pusiausvyra.

Autorės nuomone, akivaizdu, kad valstybės išlaikymas galimas tik per mokesčius, kaip prieš daugelį metų yra pastebėjęs B. Franklinas, jie yra tvirta realybė. Mokesčių teorijos keitė viena kita, plito iš vieno krašto į kitus, nes nuo jų naujumo, pagrįstumo, praktinio įgyvendinimo priklausė, bet kurios valstybės egzistavimas. Tokiu būdu ekonomikos kilimas yra neatsiejamas nuo mokesstinės politikos.

Apžvelgus apmokestinimo principus bei populiariausias teorijas, naudinga sužinoti kaip jos buvo taikomos nekilnojamojo turto mokesčio raidoje.

1.3. Nekilnojamojo turto mokesčio raida pasaulyje ir Lietuvoje

Sąvoka nekilnojamosis turtas (ang. real estate) kilęs iš ispaniško žodžio „real“, kuris reiškia „karališkasis“. Tad „real estate“ reiškia karaliaus turtą (Kiyosaki, 2005¹). Šiandien žemė vis dar vadinama „karališkuoju turtu“, nes mes tik techniškai valdome savo nekilnojamąjį turtą nors kad ir kiek už ją mokėtume, ji niekada iš tikrųjų mums nepriklausys. Ji vis dar priklauso „karaliams“ (Kiyosaki, 2005²). Kitaip tariant, jei tik nesumokėtume nekilnojamojo turto mokesčio, iš karto suprastume, jog tikrasis savininkas yra Valstybė.

Nekilnojamojo turto mokesčio evoliucija apima ilgą laikotarpį. Šis mokestis kaip ir daugelis mokesčių istoriškai atsirado kartu su valstybėmis, nes reikėjo lėšų jų institucijoms išlaikyti bei valdžios funkcijoms vykdyti. Joms keičiantis, plėtojantis, kartu keitėsi ir imamas nekilnojamojo turto mokestis bei apmokestinimo tvarka, kuri buvo nuolat pertvarkoma ir tobulinama įvairiuose žmonių raidos etapuose (Stačiokas, 2003).

Kai baigėsi žemdirbystės amžius ir apie 1500 m. prasidėjo pramonės amžius, žemė ir žemės ūkis liovėsi remti valdžią. Monarchai suvokė, kad turi kažką keisti. Tada karališkosios šeimos sukūrė „vedinius“¹, leidžiančius paprastiems piliečiams finansuoti savo žemes. Kada karališkųjų šeimų nariai suvokė, kad pinigus sukuria ne žemė, o žemės „vediniai“, jie besiplėtojančiam verslui valdyti įkūrė bankus (Kiyosaki, 2005¹).

Keičiantis ekonominei pasaulio struktūrai, kito visuomeninės, politinės gyvenimo sąlygos, kartu keitėsi žmonių požiūris į nekilnojamojo turto mokestį. Naujaisiais laikais nekilnojamojo turto mokestis suprantamas kaip:

- teikiamas valstybei atlyginimas už piliečio turto globą;
- piliečio mokama draudimo premija valdžiai, kad galėtų naudotis turimais turtais;
- piliečio išsipirkimas nuo valstybės „kėsinimosi“ į jo turtą (Stačiokas, 2003).

O XVII a. A. Rišeljė savo veikalė „Politinis testamentas“ metaforiškai palygino finansus su valstybės nervais ir Archimedo atramos tašku, teigdamas: „Būtina, kad pinigai valdovo imami iš savo valdinių, atitiktų mokesčines galimybes, neskurdintų ir smarkiai nepakenktų turtui. Netinka pernelyg reikalauti mažiau negu reikalinga valstybei“. Šią A. Rišeljė nuostatą galima laikyti to laikmečio socialiniu teisingumu. Dabartiniame laikmetyje ji rado kitokį praktinį pritaikymą: daugelyje šalių nustatytas nekilnojamojamam turtui neapmokestinimas minimumas, suteikiamos lengvatos bei atleidžiami tam tikrų socialinių grupių atstovai. Tačiau visa tai iškreipia socialinio teisingumo bei lygybės principo sąvokas.

¹ Finansinė priemonė - „kažkas, kas kyla iš ko nors kito“ - (Kiyosaki (2005). „Pinigų srauto kvadrantas“). Pavyzdžiui, išauginta žemės ūkio produkcija suprantama kaip žemės vedinys.

XVIII a. įsitvirtino ir išplito apmokestinimo ne keliais mokesčiais, kaip būdavę iki tol, bet tik vieninteliu mokesčiu, teorija. Tokiu vieninteliu mokesčiu F. Kenė ir kiti fiziokratai siūlė žemės mokestį. Šį mokestį privalėjo mokėti valstiečiai, dvarininkai bei dvasininkai (Stačiokas, Rimas, 2004). Ir XXI a. svarstoma galimybė atsisakyti nekilnojamojo turto mokesčio, peržiūrint ir paliekant vėl tik vienintelį žemės vertės mokestį.

Keinsistai laikėsi nuomonės, kad reikia atleisti nuo mokesčių varginguosius sluoksnius ir progresyviu būdu apmokestinti turtinguosius, motyvuodami tai socialiniu teisingumu. Dabartiniu momentu socialinis teisingumas suvokiamas kaip visų ūkio subjektų proporcinis apmokestinimas. Remiantis lygybės principu bei mokesčių teorija - mokesčiai: pajamų išlyginimo įrankis - reikia riboti verslininkų apmokestinimą, nes dings paskata plėsti gamybą.

Nekilnojamojo turto mokestis mūsų krašte atsirado įkūrus valstybę. Privatūs dvarai ir bažnytinės žemės ilgai nemokėjo turto mokesčio valstybei, teigdami, kad jų protėviai gavę žemes už pralieta kraują ginant šalį (Stačiokas, Rimas, 2004). Bet kai valstybiniai dvarai buvo nualinti ir išdas ištuštėjo, bajorai buvo priversti Seime patys sau nustatyti tokią pat mokesčių prievolę (Stačiokas, Rimas, 2004).

XVII a. įvestas pagalvės mokestis. Jį privalėjo mokėti dvasininkai, kartais bajorai. Vėliau šis mokestis įgavo laisvos dovanos formą, nes pagalvės terminas atrodė užgaulus bajorams ir vadinamajai jų aukso laisvei. XIX a. įvedamas žemės mokestis. Juo apmokestinti visi žemės sklypai. Apskritims ir privačioms valdoms žemės mokestis būdavo nustatomas įvertinus žemės rūšį. Už hektarą pirmos rūšies žemės per metus reikėjo mokėti 9 litus, už antros - 7,5, už trečios - 5, už ketvirtos - 1,5 (Stačiokas, Rimas, 2004). Dvarininkų žemės buvo apmokestinamos valstybiniu žemės mokesčiu (0,18 %), o valstiečiai, be jo, dar mokėjo didžiulius išpirkos, per 44 metus, žemės mokesčius (Stačiokas, 2003).

Gana primityvi ir grubi, D. Cesevičiaus (1995) vertinimu, buvo iš carinės Rusijos perimtų turto mokesčių konstrukcija - objektinių mokesčių sistema. Jais buvo apdedami ekonominiai objektai (žemė, namai, pramonės ir prekybos objektai), neatsižvelgiant į tai, kas yra tų objektų savininkai ir koks jų ekonominis bei mokestinis pajėgumas.

Lietuvoje požiūris į miesto žemę ir jos vertę turi galias istorines šaknis. Miestų savivaldybėms buvo suteikta teisė patvirtinti žemės nuomos mokestį. Pvz., Kauno miesto taryba tokius mokesčius patvirtino 1923 m. Metinė nuoma 5 % sklypo vertės. Žemės kainos patvirtintos pagal 12 kategorijų nuo 2 Lt už 1 kv. metrą iki 30 Lt. Norintieji galėjo žemės sklypą išsipirkti, sumokėję iškart arba dalimis ne ilgiau kaip per 10 metų. Suprantama, dauguma miestelėnų norėjo turėti žemę kaip savo nuosavybę. Tačiau paklausa pralenkė pasiūlą, ėmė didėti žemės kaina. Pakilus ekonomikos lygiui, atsirado pirkėjų, už vieną kv. metrą žemės Kauno Laisvės alėjoje galinčių sumokėti 500 - 600 Lt, o tai gerokai daugiau nei Europos didmiesčiuose. Tiesa, 1937 - 1938 m.

žemės kaina krito, iki 200 - 300 Lt už kv. metrą, tačiau tai vis dar 7 - 8 kartus viršijo patvirtintas kainas. Net miesto pakraščiuose prašydavo už vieną kv. metrą po 7 Lt (Stačiokas, Rimas, 2004).

Rusijos imperijos lietuviškose žemėse buvo renkamas kitas proporcinis turto miestuose mokestis, imamas nuo privačių trobesių, skaičiuotas pagal bruto nuomą, gautą už išnuomotus trobesius (žr. 1 lentelė). Už pajamas iki 200 Lt per metus mokesčio neimdavo. Nuo 200 iki 1200 Lt pajamų imta 10 %, už didesnes pajamas - 11,2 ir 13 % (Cesevičius, 1995).

1 lentelė. Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio pajamos (tūkst. Lt)

Metai	1923	1925	1928	1933	1937	1939
<i>Žemės mokestis</i>	15198	18688	16911	18589	18143	19195
<i>Nejudamo turto mieste mokestis*²</i>	-	3773		6926	8569	-

Pastaba: lentelė sudaryta autorės, remiantis Lietuvos Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės statistikos duomenimis.

Pokariu (1941 - 1990 m.) trobesių mokesčio objektas buvo gyvenamieji namai, fabriku, gamyklų pastatai, ir t.t. Trobesių mokesčio ir žemės rentos nereikėjo mokėti kolūkių pastatams, taip pat už pastatus bei sodybinius sklypus, priklausančius kolūkiečiams, pavieniams valstiečiams. Už kooperatinių, visuomeninių įmonių, gyvenamuosius pastatus buvo imamas 0,5 % pastato vertės mokestis, o už kitus pastatus - 1%.

Po nepriklausomybės atkūrimo pertvarkoma šalies nekilnojamojo turto mokesčio sistema „nusižiūrėta“ nuo Vakarų valstybių. Nekilnojamojo turto mokestis lieka įmonėms (nuo 1994 m. - 1 % tarifas, o nuo 2006 m. - tarifas diferencijuojamas savivaldybių nuo 0,3 iki 1 %) (Stačiokas, Rimas, 2004).

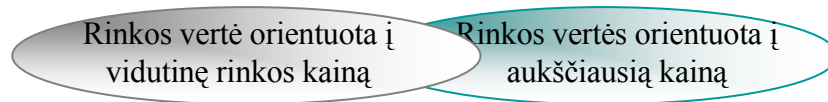
Apibendrinant nekilnojamojo turto mokesčio raidą, tiek Lietuvoje, tiek užsienyje, pastebima, kad iš vargingųjų sluoksnių surenkamų mokesčių valstybė jau nebeišsilaikė, todėl bajorijai nieko nebeliko kaip apmokestinti save. Vienintelis skirtumas buvo tas, kad užsienyje mokestis buvo sutinkamas sąlyginai lengviau nei Lietuvoje. 1918 - 1940 m. nekilnojamojo turto mokesčio raida sudarė pagrindą susikurti dabartinei Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio sistemai.

Sėkmingam ir teisingam nekilnojamojo turto mokesčio surinkimui labai svarbu tiksliai nustatyti nekilnojamojo turto vertę. Todėl kitame skyriuje aptariami įvairūs turto vertės nustatymo metodai.

² Mokesčių pavadinimai teikiami, išlaikant autentišką šioje lentelėje nurodytais metais oficialiuose finansiniuose dokumentuose vartotą terminiją.

1.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai turto mokesčio aspektu

Nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo administravimui didelę įtaką turi tinkamas turto vertės nustatymo metodo parinkimas. Nekilnojamojo turto vertė gali būti suvokiama kaip rinkos, investicinė, atkuriamoji, naudojimo, kompensacinė ir t.t. bei nustatomos remiantis rinka ir tam tikrais metodais. Viena iš reikšmingiausių verčių sąvokų yra nekilnojamojo turto rinkos vertė. Yra išskiriamos dvi esminės rinkos vertės apibrėžimo sampratos:



Pirmąją sampratą vadovaujasi daugelis Europos Sąjungos šalių (Vokietija, Olandija, Prancūzija, Italija ir t. t.), o antrąją - Didžioji Britanija ir Šiaurės Amerika.

Vokietijoje svarbiausias nekilnojamojo turto vertinime apibrėžimas yra rinkos vertė, kuri apibrėžta Statybos įstatyme: „Rinkos vertė yra kaina, kuri vertinimo dieną atitinka esantį įprastinį rinkos aktyvumą ir faktines nekilnojamojo turto savybes ar kitas ypatybes bei nekilnojamojo turto vietos padėtį, neatsižvelgus į neįprastas ar asmenines aplinkybes“. Tačiau praktikoje atsižvelgiama į neįprastas ir asmenines aplinkybes, kurios gali turėti įtakos pirkimo/pardavimo kainai. Prie neįprastų aplinkybių priklauso nekilnojamojo turto įsigijimas: iš varžytinių; aukciono tvarka; taikant kainų nuolaidas; ypatingomis mokėjimo sąlygomis. Prie asmeninių sąlygų priklauso: bėdos verčiami pardavimai; ypatingi interesai (pirkėjas, kuriam skubiai reikia nekilnojamojo turto, moka didesnę kainą); spekuliaciniai laukimai.

Anglosaksiškojoje vertinimo sistemoje rinkos vertės apibrėžimas atitinka atvirosios rinkos vertę. Raudonojoje knygoje ji apibrėžiama taip: „Atvirosios rinkos vertė yra besąlyginis nekilnojamojo turto pardavimas vertės nustatymo dieną geriausia kaina, už grynuosius pinigus. Turtas gali būti parduodamas žinant, kad pardavėjas tai atlieka savanoriškai; iki vertės nustatymo dienos skiriamas laiko tarpas atlikti tam tikroms procedūroms, kaina ir kitos aplinkybės iki sutarties pasirašymo lieka nepakitusios; į pirkėjų pasiūlą su „ypatingomis sąlygomis“ neatsižvelgiama; abi derybų šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir nevaržomai“.

Dėl sąvokų skirtumų atsiranda įvairių ekspertų nuomonių: vieni mano, kad jos skirtingos, kiti - identiškos. Aiškinama, kad atviros rinkos vertės apibrėžime pardavėjas, ir pirkėjas bandys išsiderėti sau naudingą kainą. O dėl rinkos vertės - ji išsiderama rinkos dalyviams veikiant išmintingai ir išsiderant vidutinišką pirkimo kainą.

Galima teigti, kad anglosaksiškoji ir vokiškoji sąvokos atitinka vidutinę vertę. „Laiko tarpą“, kuri, anot anglosaksų, dar neparduotas nekilnojamas turtas turi išbūti rinkoje, paaiškina taip: pardavėjas nori už parduodamą turtą gauti aukštesnę kainą, todėl laiko jį tam tikrą laiką tarpą

rinkoje. Anglosaksiškas apibrėžimas daugiau taikomas specifiniams objektams vertinti, o vokiškasis - vadovaujasi faktiškai realizuotomis pirkimo - pardavimo kainomis. Abejais atvejais teigiama, kad per tam tikrą laiko tarpą galima būtų pasiekti norimą vidutinišką kainą (žr. 1 priedas).

Daugelis užsienio ir Lietuvos ekspertų, taikantys anglosaksų metodus rinkos vertei nustatyti, mano, kad „geriausias ir efektyviausias turto naudojimo“ požiūris leidžia atsirasti „labiausiai tikėtinioms kainoms“. Dėl skirtingo rinkos vertės sąvokos traktavimo mokslininkų užsienyje diskutuojama, jog skirtingos sąvokos daro neigiamą įtaką vertės nustatymo teorijai (Malienė, 2004).

Lietuvos Respublikos ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme rinkos vertės apibrėžimas skamba panašiai, kaip ir Europos turto vertinimo standartuose: „Rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų“ (Lietuvos įstatymai, 1999). Tačiau minėtas įstatymas šio apibrėžimo toliau nebekomentuoja, o Europos vertinimo standartai organizacijos narėms nėra privalomi, tik rekomenduotini. Todėl neaišku, ar Lietuvoje rinkos vertės sąvoka orientuota į vidutinę ar aukščiausią kainą rinkoje. O tai yra vienas iš faktų patvirtinančių autorės iškeltą hipotezę.

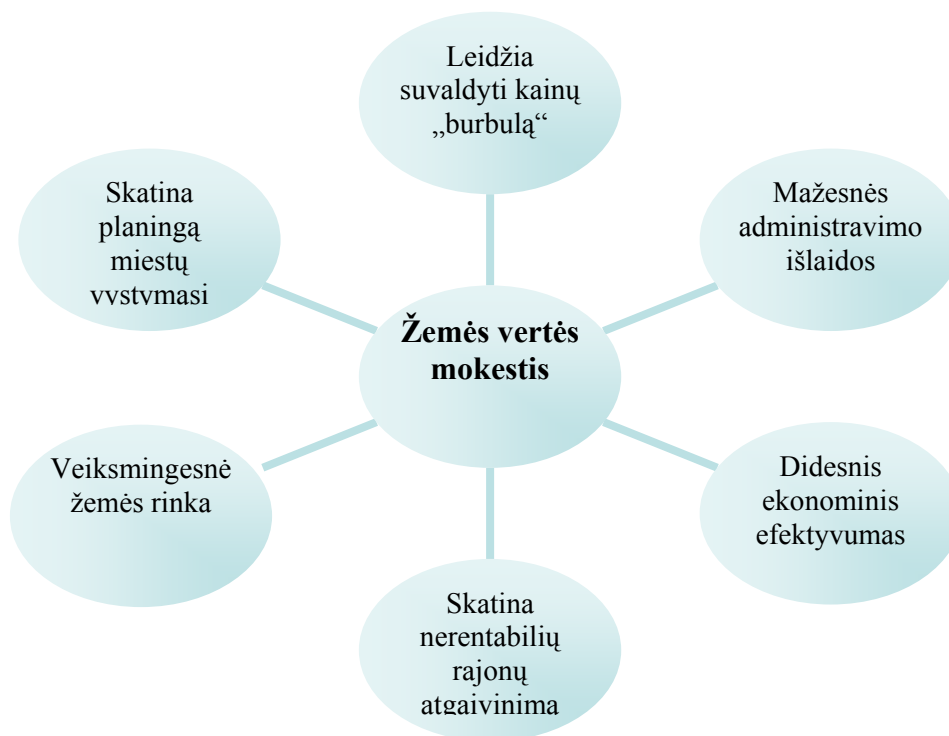
Atlikti turto įvertinimą rinkos principais per fiksuotą laikotarpį galima taikant masinį turto vertinimą. Šis metodas žemės kainoms nustatyti yra taikomas beveik visose Europos Sąjungos šalyse. Teigiama, jog masinis turto vertinimas pasirenkamas dėl mažesnių kaštų, mokestinės vertės teisingumo ir ekonominio neutralumo. Autorės nuomone, taikant šį metodą Lietuvoje jo praktinis principų pritaikymas tapo atvirkščiai proporcingas.

Pasak amerikiečių mokslininko A. Woolery masinio turto vertinimo procesas reiškia, jog per apibrėžtą laiką yra įvertinama labai daug panašių objektų, taikant vieningą metodologiją ir technologijas. Parengiama bendra ataskaita panašaus turto grupei. Nustatant mokestinę vertę laikomasi bendro principo - siekti, kad mokestinė vertė atspindėtų tam tikros rūšies turto vidutinę rinkos kainą regione. Atsižvelgiant į masinį turto vertinimą atliekančių šalių patirtį, galima išskirti pagrindinius reikalavimus sėkmingam sistemos įgyvendinimui:

- turtas turi būti vertinimas pagal vieningą sistemą;
- turi būti sukaupia išsami rinkos duomenų, reikalingų turto vertinimui, bazė;
- turto įvertinimą atliekančių padalinių tinklas turi apimti visą šalies teritoriją;
- specialistų potencialas turi užtikrinti pavesto darbo atlikimą per fiksuotą laiką ir vieningais principais bei vieningu metodiniu vadovavimu;
- žinoma turi būti užtikrintas darbų finansavimas (Bagdonavičius, 2004).

Masiniame turto įvertinime egzistuoja tam tikros sistemos klaidos, atsirandančios dėl žmogiškojo faktoriaus, ko nėra nekilnojamojo turto įvertinime, remiantis žemės verte (sistemos pavadinimas: žemės vertės mokestis, kurį naudoja Estija, Danija, Australija, Škotija, Japonija, Korėja t.t.). Čia nekilnojamojo turto vertės augimas priklauso nuo tam tikrų sąlygų, kaip pvz. infrastruktūros gerinimo ir t.t., o ne nuo turto savininkų veiklos ar pastangų.

Žemės vertės mokestis, pasak autorės, yra efektyvesnis nei nekilnojamojo turto mokestis, įvertintas remiantis masiniu turto įvertinimu, nes:



Didesnis ekonominis efektyvumas siejamas su šiuo mokesčio neišvengiamumu ir lengvatų nebuvimu. To pasekoje, sparčiau auga savivaldybių biudžetinės pajamos. Veiksmingesnė žemės rinkos politika įgyvendinama, nes skatina aktyviai naudoti turimus žemės sklypus (Wikipedia², 2006).

Autorės nuomone, „vokiškasis“ modelis yra pranašesnis ir efektyvesnis už „anglosaksiškąjį“, nes padeda išvengti piktnaudžiavimų, susijusių su spekuliacija nekilnojamojo turto verte, tokiu būdu ir manipuliavimo mokesčiais. Vokiškasis modelis leidžia suniveliuoti mokesčių dydį ir regiono ekonominę situaciją plačiąja prasme. Nekilnojamojo turto apmokestinimas, naudojantis žemės vertės nustatymo būdu, yra pažangesnis nei masinis turto įvertinimas, nes atspindi visus klasikinius apmokestinimo principus.

Analizuojant nekilnojamojo turto vertę, svarbią įtaką mokesčiui turi ir kraštutiniai atvejai, būtent nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ susidarymas. Apie tai plačiau poskyriuje.

1.4.1. Nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ įtaka turto mokesčio surinkimui

Nekilnojamojo turto vertė rinkoje nėra pastovus dydis. Keičiantis ekonominėm, socialinėm sąlygom nekilnojamojo turto kainų kilimai bei kritimai - natūralūs ekonominės raidos etapai, sąlygojantys nekilnojamojo turto mokesčio surinkimą.

Nekilnojamojo turto kainų „burbulas“, tai tokia situacija, kai kainos rinkoje formuojamos pirmiausia psichologinių veiksnių ir atitrūksta nuo jas paaiškinančių fundamentalių veiksnių. Dažniausiai pasireiškia staigiu spekuliatyviu nekilnojamojo turto vertės didėjimu kol pasiekiamas lygis, kurio paaiškinti nebegalima nei ekonominio augimo nei kitais su gyventojų pajamomis susijusiais rodikliais.

Dažniausiai staigų pastatų kainų kilimą lemia stipriai padidėjusi spekuliatyvi nekilnojamojo turto paklausa pritraukianti vis daugiau iš kainų kilimo uždirbti siekiančių žaidėjų. „Burbului“ pūstis didelę įtaką turi ir neribotos skolinimosi galimybės, nes papildoma pinigų masė rinkoje stipriai padidina paklausą. Rinkos žaidėjai, matydami nenumaldomą kainų kilimą, natūraliai sumažina pasiūlą, kas iššaukia dar stipresnį kainų kilimą. Susidaro išpūdis, kad rinkoje nebėra ko pirkti, o pirkti norinčių be galo daug. Užsitęsęs kainų kilimas kuo toliau tuo daugiau pritraukia vis naujų investuotojų. Tai savo ruožtu sąlygoja savivaldybių biudžetų įplaukų didėjimą, dėka nekilnojamojo turto mokesčio, turinčio tiesioginę priklausomybę nuo nekilnojamojo turto vertės. Tačiau istorinė patirtis rodo, kad nekilnojamojo turto kainų kilimo bumas dažnai baigiasi netikėtų kainų kritimu, o taip pat ir įplaukų sumažėjimu savivaldybių biudžetuose. Tačiau sprogus nekilnojamojo turto kainų „burbului“, savivaldybės tarifų didinimo pagalba gali kompensuoti biudžeto deficitą.

Kaip ir kitus ekonominius burbulus, nekilnojamojo turto kainų burbulo sproginimą identifikuoti yra gana sunku ir dažniausiai jis įvardijamas tik po jo sproginimo. Palyginus su kitais ekonomiais burbulais (pvz. Akcijų biržos griūtimi), nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sproginimas yra daug lėtesnis procesas. Tai sąlygojama mažesnio likvidumo, nes nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo procesas nėra toks paprastas ir greitas, kaip vertybinių popierių įsigijimas ar pardavimas. Taip pat nėra vieningo tikslaus nekilnojamojo turto kainų rodiklio, kuris teiktų tikslią informaciją apie turto vertę. Dėl tos priežasties, tam kad sėkmingai prognozuoti lėšų į biudžetus surinkimą, reikia analizuoti ir stebėti nekilnojamojo turto rinką bei žinoti tam tikrus kriterijus, kurie formuoja kainų „burbulo“ susidarymą.

Pagrindiniai veiksniai, sąlygojantys nekilnojamojo turto kainų burbulo susidarymą:

- pragyvenimo lygio augimas sąlygoja nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą;

- rinkos spekuliantai atkreipia dėmesį į nekilnojamojo turto rinkos augimą. Turtas perkamas kaip investicinis instrumentas su tikslu vėliau perparduoti;
- atsiveria papildomi lengvai prieinami finansavimo šaltiniai (banko paskolos). Jau ir neturintis pinigų asmuo nori uždirbti iš nekilnojamojo turto kainų lygio kilimo;
- statybos bendrovės nespėja patenkinti padidėjusio pastatų poreikio;
- visa pasiūla turi nepaprastą paklausą - perkama bet kas, nebežiūrint į kainas, nes motyvas - nekilnojamojo turto kainos toliau kils;
- noras uždirbti daug lengvų pinigų užvaldo daugelį. Atsiranda baimė prarasti galimybę tapti turtingesniu;
- nauji kainų lygiai yra patvirtinami visuomenės pripažintų ekspertų, todėl kainų „burbului“ suteikiamas "oficialus" patvirtinimas, kad toks kainų lygis yra normalus bei rinka nėra pervertinta;
- žemės ir statybų rinka yra reguliuojama, t.y. per dirbtinį reguliavimą ribojama paklausa, kas skatina augti kainas;

Ne mažesnę reikšmę turi ir rinkoje veikiantys dviejų tipų prekyautojai - fundamentalistai ir „grafikistai“, kurių sąveika taip pat sąlygoja nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ atsiradimą. Pirmieji įvertina rinką formuojančius fundamentalius veiksnius, tuo tarpu, antrieji (dar vadinami spekuliantais) yra ekstrapoliuotojai, ateitį prognozuojantys remdamiesi praeities duomenimis. Norint lengviau suvokti, kas sukuria „burbulą“ nekilnojamojo turto rinkoje, pateikiama paprasta formulė, pagal kurią dabartinė bet kokio turto vertė priklauso nuo laukiamos to turto vertės ateityje bei fundamentaliųjų veiksnių, tokių kaip nuomos pajamos ir alternatyvieji kaštai. Buvo minėta, kad iš dalies burbulo kilimą lemia ir fundamentalūs veiksniai: nustatytos mažos palūkanų normos, lengvesnės kredito gavimo sąlygos, nuomos pajamų nežymus padidėjimas. Tačiau didžiausią įtaką turi lūkesčiai, kad ateityje nekilnojamasis turtas brangs.

Kaip ir akcijų rinkoje, taip pat yra taikoma ir santykinė analizė. Vienas tokių rodiklių galėtų būti nekilnojamojo turto ir nuomos pajamų santykis. Jei šis rodiklis labai nukrypsta nuo istorinių tendencijų, galima teigti, kad „burbulas“ egzistuoja. Kartais skaičiuojamas prieinamumo rodiklis, t.y. kainos ir einamųjų pajamų santykis.

„Burbulo“ kilimą nekilnojamojo turto rinkoje galima vertinti ir analizuojant pasiūlą bei paklausą, tačiau reikia būti atsargiems ir žiūrėti, kas po jomis slypi. Pavyzdžiui, pasiūla gali būti apibūdinta kaip ribinių kaštų funkcija, kuri priklauso nuo žemės kainos, darbo užmokesčio, statybinių medžiagų kainos ir t.t., kurios didėja esant „burbului“ nekilnojamojo turto rinkoje.

Egzistuoja du burbulo sprogo scenarijai:

- pirmasis, primena apverstos V trajektoriją, kai iš pradžių kainos smarkiai didėja, o po to pastebimas smarkus jų kritimas.

Būtent dėl šio scenarijaus labiausiai ir nukenčia savivaldybių biudžetai. Tačiau nekilnojamojo turto mokesčio tarifo diferencijavimo dėka, galima apsaugoti savivaldybių biudžetų įplaukas nuo nepalankių turto vertės svyravimų. Mokesčio tarifas šiuo atveju atlieka stabilizatoriaus bei biudžeto apsaugos funkcijas.

- antrasis yra kiek sunkiau pastebimas, nes iš pradžių kainos gana ženkliai didėja, tačiau ryškaus jų kritimo nebūna. Tačiau kainų nekritimas dar nereiškia, kad „burbulas“ nesprogo. Tiesiog tokiu atveju atsiranda nemažas skirtumas tarp nominalios ir realios būsto kainos.

Šis atvejis nekilnojamojo turto mokesčio surinkimui didelės įtakos neturės, kadangi laipsniškas nekilnojamojo turto vertės kritimas leis atsirandanti biudžetų deficitą prognozuoti ir problemą spręsti fiskalinės politikos pagalba savivaldybių lygmenyje.

Nekilnojamojo turto kainų burbulą identifikuoja įvairūs požymiai:

- visuotinė mada įsigyti būstą investicijai, tikintis, kad ateityje turtas brangs;
- atsiranda perdėtas žiniasklaidos ir masinės informacijos priemonių dėmesys nekilnojamojo turto rinkai bei joje vykstantiems procesams;
- jei būsto kainos tame pačiame pastate yra didesnės nei komercinių patalpų kainos, o tiek vienu, tiek kitų patalpų likvidumas yra analogiškas;
- mitų atsiradimas (kad statybų kaštų, žemės sklypų brangimas veikia būsto kainų augimą. Šie faktoriai turi įtakos statytojų pelniui iš vystomų gyvenamosios paskirties objektų, o ne pardavimo kainai, nes pardavimo kaina yra nustatoma atsižvelgiant į rinkos kainas, o ne produkto sukūrimo išlaidas (Wikipedia³, 2006).

Apibendrintai galima teigti, jog identifikavus nekilnojamojo turto kainų „burbulą“, galima prognozuoti jo pasekmes, kurios atsiliepia ne tik nekilnojamojo turto mokesčio surinkimui, bet ir visai šalies ekonomikai bei rinkos dalyvių lūkesčių išsipildymams arba neišsipildymams. Dauguma šalių stengiasi suvaldyti kainų „burbulo“ procesą ne tik nekilnojamojo turto mokesčio tarifais, bet ir kitomis priemonėmis kaip pvz. didinant palūkanų normas.

Nekilnojamojo turto mokestis egzistuoja daugelyje šalių jau nuo seniausių laikų. Šio mokesčio taikymo, turto vertės duomenų Europos Sąjungoje, o taip pat palyginimui ir kitose užsienio šalyse, analizė, investavimui patraukliausių regionų identifikavimas bei Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio bendra situacija gali padėti rasti galimybes patobulinti dabartinį Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS EUROPOS SAJUNGOS ŠALYSE: SITUACIJOS ANALIZĖ

Kadangi nekilnojamojo turto mokestis užsienio šalyse taikomas nuo seniausių laikų, šio mokesčio dinamika jau yra nusistovėjusi bei optimaliai pritaikyta konkrečiai šaliai. Nekilnojamojo turto mokesčio, o taip pat jį įtakančių sudedamųjų dalių analizė leidžia atskleisti ko Lietuvai dar trūksta, kad visa sistema maksimaliai funkcionuotų.

Šiame skyriuje išanalizuotas nekilnojamojo turto mokesčio taikymas Europos Sąjungos šalyse ir ne tik, turto vertės bei kainų „burbulo“ situacija, įtakojanti nekilnojamojo turto mokesčio surinkimą. Atsižvelgiama ir į tinkamiausias investavimui terpes pagal palankiausią nekilnojamojo turto mokesčio ir turto vertės dinamiką. Pabaigoje pateikiama Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio, turto vertės dabartinė situacija bei susisteminti kiti duomenys tiesiogiai ar ne tiesiogiai įtakojantys nekilnojamojo turto mokestį.

2.1. Nekilnojamojo turto mokesčio taikymo Europos Sąjungos šalyse analizė

Šioje dalyje bendrai kalbama apie Europos Sąjungos (ES) šalis ir Jungtines Amerikos Valstijas (JAV). Nekilnojamojo turto mokestis priklauso tiesioginiams mokesčiams ir priskiriamas regioninių mokesčių grupei, kurio įplaukų dalis į savivaldybių biudžetus - viena didžiausių.

Kiekvienai ES narei palikta teisė savarankiškam turto mokesčio tarifo nustatymui. ES direktyvos nenumato šio mokesčio harmonizavimo. Autorė pritaria šiai nuostatai, nes kiekvienos šalies politinė, socialinė padėtis skirtinga. Skiriasi kiekvienos valstybės pragyvenimo lygis, pajamos, turto vertė ir t.t. ES galioja vadinamasis Mokesčių etikos kodeksas, kuris apibrėžia apmokestinimo taisykles. Jos skelbia, kad nekilnojamojo turto mokestis turi būti taikomas taip, kad nebūtų diskriminacinių ar konkurencinių iškreipimų ir garantuotų bendros rinkos funkcionavimą. Šiuo mokesčiu apmokestinamas fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamasis turtas, žemė ir pastatai, naudojami plėtojant verslą (Stačiokas, Rimas, 2004).

Įvairiose šalyse įteisinta skirtinga nekilnojamojo turto mokesčio klasifikacija. Pvz.: JAV nekilnojamąjį turtą klasifikuoja į keturias kategorijas: turtą, naudojamą kaip individualią gyvenamąją vietą; turtą, kuris bus parduotas klientams; turtą, laikomą prekybos ir verslo tikslams; turtą, laikomą investicijoms. Kiekviena valstija stengiasi nustatyti ryšį tarp apmokestinamos vertės ir rinkos vertės. Jei savininkas numano, kad nekilnojamojo turto mokestis per didelis, palyginti su jo apskaičiuota rinkos verte, gali reikalauti naujo turto įvertinimo (Rutkauskas, 2001).

JAV turto mokesčio sistemą galima apibūdinti kaip vieną iš sudėtingiausių, ir atsakyti į klausimą, kokie tarifai neįmanoma. Kiekviena valstija turi skirtingus tarifus. Mokestis priklauso

nuo šeimos pajamų dydžio, šeimos narių skaičiaus, turto vertės, studentų skaičiaus šeimoje ir daugelio kitų faktų.

Daugelyje šalių taikomas nekilnojamojo turto mokestis priklauso nuo turto vertės. ES šalyse paprastai nekilnojamojo turto mokestine verte laikoma turto vertė, pagrįsta nekilnojamojo turto rinkos verte ir nustatyta atliekant vertinimą masiniu būdu. Graikija, Nyderlandai, Vengrija mokestį skaičiuoja nuo tikrosios rinkos vertės. Tačiau daugelyje šalių turto mokestinė vertė yra mažesnė nei tikroji rinkos kaina, o Suomijoje, Švedijoje ir Portugalijoje - mažesnė nei rinkos kaina (sudaro 70 - 90 % rinkos kainos). Keliose šalyse nekilnojamojo turto apmokestinamąją vertę sudaro hipotetinė ar reali nuomos vertė. Lenkijoje, Čekijoje, Slovakijoje, iš dalies Vengrijoje mokestis skaičiuojamas už kvadratinį metrą. Tai leidžia taupyti lėšas, pavyzdžiui, žemės plotą galima išmatuoti tiksliau ir objektyviau, nei nustatyti tariamą vertę. Tačiau turto vertė pagrįsta rinkos verte taip pat turi pliusą: tokiu būdu nustatytas mokestis labiau atitinka rinkos kainą ir kartu mokesčio mokėtojo galimybes sumokėti šį mokestį (Tiaškevičius, 2005).

Airijoje, Didžiojoje Britanijoje, ir dar keliose ES šalyse, nekilnojamojo turto mokesčio nustatymas paliktas savivaldos administracijų ir miestų kompetencijai, neapibrėžiant tarifų ribų. Tačiau dažnoje šalyje mokesčio tarifo ribos yra nustatytos, bet savivaldos pačios gali pasirinkti tarifą. Ispanijoje ir Portugalijoje mokesčio tarifai net kaimo ir miesto vietovėse skirtingi. Ispanijoje tarifas svyruoja nuo 1,17 % mieste iki 0,3 % kaime (Budreikaitė, Mockutė, Anuškevičiūtė, 2002), o Portugalijoje - 0,8 % kaime, ir nuo 0,7 - 1,3 % mieste (Tax system, 2006). Tokio mokesčio modelio pranašumas - mažinamas regioninis skirtumas, skatinamas asmenų ir kapitalo judėjimas iš stipresnio į silpnesnio ekonominio išsivystymo regionus (Tiaškevičius, 2005). Išsamesni ES šalių nekilnojamojo turto mokesčio tarifai pateikiami priede 2.

Galima išskirti unikalius nekilnojamojo turto mokesčio ES šalyse atvejus. Tarkime *Danijoje* mokestis mokamas savivaldybei (0,5 - 2,5 %) ir apygardai - apie 10 %. (Stačiokas, Rimas, 2004). *Slovakijoje* mokestis priklauso nuo turto vietos, tipo (butas/namas) ir dydžio. Mokestis apskaičiuojamas namo plotą padauginus iš vietos koeficiento (nuo 1 iki 4,5). 1 kv. m mokestis svyruoja nuo 1 iki 10 SKK³ (arba 0,09 - 0,9 lito) plus 0,75 SKK už kiekvieną kv. m, jei pastatas aukštesnis nei vieno aukšto. Dabar rengiamas naujas turto įstatymas, kur mokestį mokėti teks nuo apskaičiuojamos vertės (Ministry of Finance of the Slovak Republic, 2004). *Olandijoje* skiriasi mokesčiai savininkui ir naudotojui. Kiekvienai pastato vertės 7824 litų sumai skaičiuojami tarifai: naudotojo komerciniam pastatui - 21 litas; savininko komerciniam pastatui - 25. Jei esi ir savininkas, ir naudotojas - reikia mokėti abu mokesčius (Deloitte, 2006²). *Suomijoje* pastoviai gyvenantiems asmenims mokesčio tarifas yra mažesnis (0,15 - 0,5 %) (Vero Skatt, 2005). *Slovėnijoje* pastatams, skirtiems poilsiui, taikomas mokestis 0,2 - 1,5 % nuo vertės ir yra

³ Slovakijos krona

dvigubai didesnis nei reguliarus (Ministry of Finance Republic of Slovenia, 2006). *Kipre* egzistuoja vadinamasis „Nuomos mokestis“, kurį sudaro 5 % nuo pajamų, gaunamų už nuomojamą turtą (Property Scowrooms.com, 2006). *Vengrijoje* žemės mokestis taikomas nuosaviems, bet nenaudojamiems pagal paskirtį sklypams - 200 HUF⁴ (arba 2,8 lito) už kv. m arba 3 % nuo vertės (Apeh, 2006). Panašiai yra *Čekijoje* - sklypai apmokestinami priklausomai ar tai ariama žemė ar tiesiog sklypas (Deloitte, 2006¹). *Airijoje* mokestis turtui, išskyrus gyvenamąjį turtą, iki 10000 eurų nėra turto mokesčio, nuo 10000 iki 20000 eurų - 1 %, nuo 20000 iki 30000 eurų - 2 %, nuo 120000 iki 150000 eurų - 8 %, virš 150000 eurų - 9 %. Kaip matome, ten yra mokesčių gradacija. O štai *Maltoje* užsieniečiai negali turėti nuosavybės teisių į daugiau nei vieną nuosavybę. Bet kuris jų įsigytas namas ar butas turi būti vertas mažiausiai £26,000 (Tiaškevičius, 2005).

ES šalyse taikomos skirtingos nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos. *Kipre* - nuolaidas turi užsieniečiai, žemės ūkio paskirties žemės savininkai (Property Scowrooms.com, 2006). *Slovėnijoje bei Graikijoje* - savininkai pastatų, kurių dydis mažesnis nei 160 kv. m. ir žemės ūkio tikslais naudojamų pastatų savininkai (Ministry of Finance of the Slovak Republic, 2004). *Švedijoje* - mokestis netaikomas biurų pastatams. *Suomijoje* - atleisti kooperatyvai ir ribotos atsakomybės įmonės. *Prancūzijoje* vietinės bendruomenės gali visiškai ar iš dalies atleisti nuo mokesčių tam tikrose vietovėse bei tam tikromis veiklos rūšimis užsiimančias įmones (Tiaškevičius, 2005). *Latvijoje* nuo mokesčio atleidžiami pastatų savininkai vieneriems metams (Ministry of Finance of the Republic of Latvia, 2004), o *Slovakijoje* - 15-ai, jei savininkai naują statinį deklaruoja kaip savo gyvenamąją vietą (Ministry of Finance of the Slovak Republic, 2004). Keliose šalyse pastatai yra neapmokestinami tik tam tikrais atvejais: kai yra išnuomotas (*Danijoje*), naudojamas studentų (*Jungtinėje Karalystėje*), neįgaliųjų (*Čekijoje*) ar mažas pajamas turinčių asmenų (*Prancūzijoje*). Apskritai kai kurios valstybės neapmokestina prastos būklės ar žemės ūkiui naudojamų pastatų (Tiaškevičius, 2005).

Kai kuriose ES valstybėse nekilnojamojo turto mokestis skaičiuojamas ne nuo visos turto vertės, o tik nuo tam tikros dalies. *Kipre* skaičiuojama nuo turto vertės, viršijančios 4071 litus (Property Scowrooms.com, 2006). *Vokietijos ir Estijos* žemės vertės mokesčio apmokestinamoji bazė: 0,35 % žemės sklypo vertės metų pradžioje, padauginta iš savivaldybės koeficiento (vidutiniškai 3,65 %) *Vokietijoje* ir 0,1 - 2,5 % *Estijoje*. Tuo tarpu *Švedijoje* už turtą iki 0,5 mln. litų vertės mokestis neimamas, *Belgijoje* - iki 1,7 mln. litų vertės, *Prancūzijoje* - 2,8 mln. litų. *Suomijoje* turtas iki 638 tūkst. litų apmokestinamas 276 litų mokesčiu, o viršijantis - 0,9 % turto vertės mokesčiu ir papildoma 869 litų įmoka. *Portugalijoje* iki 207 tūkst. litų mokesčio mokėti nereikia (Budreikaitė, Mockutė, Anuškevičiūtė, 2002).

⁴ Vengrijos forintas

Skirtingose šalyse skirtingai skaičiuojamas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas. Išskiriami du būdai: nuo turto rinkos kainos ir nuo deklaruojamos turto vertės. Belgijoje, Ispanijoje, Graikijoje mokesčio tarifas priklauso nuo kadastru nurodytos deklaruojamos turto vertės, o Austrijoje, Švedijoje, Slovėnijoje, Vengrijoje, Olandijoje - nuo rinkos vertės (Stačiokas, Rimas, 2004). Vengrijoje atitinkamas procentas gali būti pakeistas į fiksuotą mokestį už kv. metrą (Apeh, 2006).

Vietinio mokesčio tarifo dydžio suma mokama kartą per metus, bet pvz. Graikijoje net du kartus per metus, o Austrijoje be kasmetinio mokesčio, renkamas papildomas ketvirtinis turto mokestis, kuriuo apmokestinami nenaudojami žemės sklypai. Danijos, Graikijos ir Liuksemburgo gyventojai moka mokestį net už turimą turta, esantį už šalies ribų.

Tik Airijoje, Latvijoje ir Lietuvoje mokestis netaikomas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui, o Maltoje ir Estijoje visai nėra. Nekilnojamojo turto tarifo dydis Švedijoje, Suomijoje, Lenkijoje, Čekijoje, Slovėnijoje ir Slovakijoje priklauso nuo turto rūšies, t. y. gyvenamoji vieta apmokestinama mažesniu tarifu nei kitas turtas. Čekijoje ir Slovakijoje šie tarifai dar koreguojami, atsižvelgiant į gyventojų skaičių tam tikroje savivaldybėje. Skirtingas būsto ir kito turto apmokestinimas yra socialiai teisingas, nes didesnė mokesčio našta tenka asmenims, gaunantiems pajamas iš turto. Kipre, Danijoje, Graikijoje ir Slovėnijoje turtas yra apmokestintas taikant progresyvinį mokestį, tačiau tai sudaro paskatas dirbtinai mažinti apmokestinamąją turto vertę, be to, sudėtinga administruoti.

Pastebėtina, kad beveik visose ES šalyse nėra vieno fiksuoto tarifo, o taikomi skirtingi tarifai, priklausantys nuo nekilnojamojo turto vertės, jo rūšies ir (arba) jo buvimo vietos. Daugiau nei pusėje ES šalių mokesčio tarifas priklauso nuo savivaldybės ar regiono. Savivaldybės atsižvelgdamos į įstatymų nustatytas ribas nustato konkrečius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus arba bazinius tarifus didina tam tikrais korekcijos koeficientais (Tiaškevičius, 2005).

Išanalizavus ES šalyse taikomą nekilnojamojo turto mokestį, pastebimas ES nekilnojamojo turto Mokesčių etikos kodekso pažeidimas. Daugelyje šalių įteisinta daug nekilnojamojo turto mokesčių lengvatų, o tai iškreipia vieną iš pagrindinių taisyklių, jog nebūtų diskriminacinių ar konkurencinių iškraipymų.

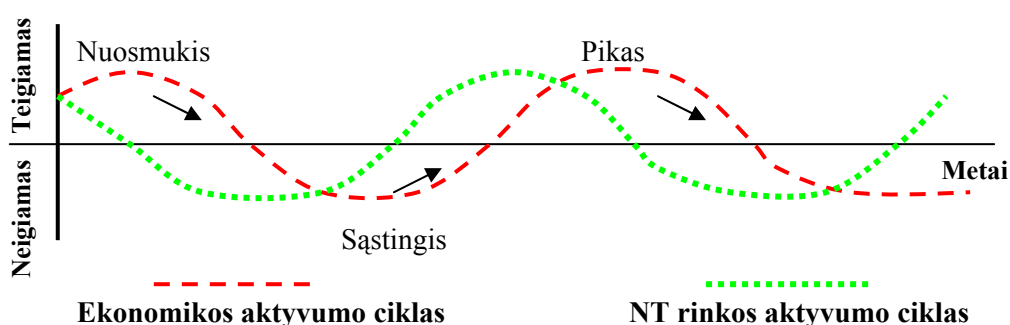
Apibendrinant galima akcentuoti, jog nėra vieningos apmokestinimo sistemos, regioninės valdžios organams palikta laisvė ir teisė apspręsti mokesčių tarifų dydžius, apmokestinimo tvarką ir metodiką. Bendra tai, kad daugelyje šalių egzistuoja neapmokestinamasis minimumas ir ženkliai didesni mokesčiai už prestižinėje vietoje esantį prabangų nekilnojamąjį turta.

Nustačius nekilnojamojo turto mokesčio taikymą užsienio šalyse, svarbu išanalizuoti nekilnojamojo turto vertę, kas leistų labiau atskleisti, kokią įtaką nekilnojamojo turto mokesčiui turi turto vertė.

2.2. Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokestis: analizė nekilnojamojo turto vertės aspektu

Paskutinį dešimtmetį nekilnojamojo turto kainos kyla daugelyje pasaulio šalių. Nuo 1996 m. kainos Eurozonoje ūgtelėjo daugiau nei 30 %, JAV - 50 %, o D. Britanijoje - net 115 %. Kiek vėliau nekilnojamojo turto karštligė užsikrėtė ir naujų ES narių rinkos (The Economist, 2005). Iš esmės globalus nekilnojamojo turto pabrangimas yra dėsningas šiai rinkai, kaip ir cikliškumas, kurį sąlygoja natūralaus pragyvenimo lygio augimas bei ekonominė raida, lemianti nekilnojamojo turto rinkos augimą, kartu ir pastatų paklausos didėjimą. Nekilnojamojo turto rinkos, kaip ir verslo aktyvumo ciklai, susideda iš keturių fazių, kurių kiekvienas turi tiesioginę įtaką nekilnojamojo turto mokesčiui (žr. 1 pav.):

- ekspansija - didėja statybų aktyvumas, susidomėjimas nekilnojamoju turto, kas iššaukia kylančias kainas bei mokestines įplaukas į savivaldybių biudžetus;
- sulėtėjimas, pikas ir kritimas - kainos yra aukštos ir kyla toliau, bet pasiekus ciklo piką susidomėjimas nekilnojamoju turto mažėja, o kartu ir nekilnojamojo turto mokesčio įplaukos;
- nuosmukis - mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turto, krenta kainos ir galiausiai visai sumažėja statybų aktyvumas bei tenka spręsti atsiradusį biudžeto deficito klausimą;
- sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas - tai pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo ir susidomėjimo nekilnojamoju turto stabilizacija. Pasiekus sąstingį (žemiausią nuosmukio tašką) nekilnojamojo turto pramonė pradeda po truputį augti, taip padėdama pamatus kitai ekspansijai ir sudarydama sąlygas nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo augimui.



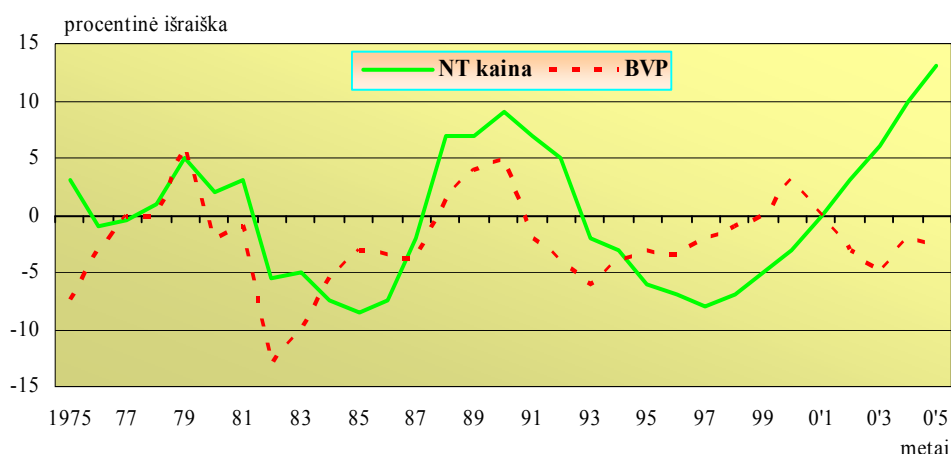
1 pav. Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai

Pastaba: grafikas sudarytas autorės, remiantis šaltiniu: Wikipedia - the free encyclopedia!. (2006). Business cycle.

<http://en.wikipedia.org/wiki/Economic_cycle>, 7 rugsėjo, 2006.

Analizuojant šiuo metu susidariusią situaciją nekilnojamojo turto rinkoje, atrodo, kad kainų augimas jau pasiekė savo piką ir dabar laukia ekonomikos ciklo fazė, kai „viskas važiuoja žemyn“, t.y. nuosmukis. Kitas šią išvadą paremiantis faktas - palūkanų normos didinimas Europoje. Kaip sako ekonomikos teorija ir praktika, paprastai po palūkanų normos didinimo būna ekonomikos recesija. Žiūrint per dabartinės situacijos prizmę, realiausiai atrodo arba nekilnojamojo turto kainų stabilizavimo, arba staigaus kainų kritimo scenarijus. Stabilizavimasis įmanomas pasiūlai patenkinus paklausą, kai rinka tampa subalansuota ir pradeda veikti ekonomikos teorijos dėsniai bei kai turto vertės ir disponuojamų pajamų santykis pasidaro neadekvačiai didelis ir dėl to sumažėja paklausa. Staigų nekilnojamojo turto kainų smukimą gali lemti tik psichologinės priežastys, pardavėjų lūkesčių neišsipildimas arba spekuliantų veiksmai, nes bet kurioje rinkoje pardavėjas parduoda už tiek, už kiek pirkėjas perka. Smukimo etape nekilnojamasis turtas praranda nuo 30 iki 100 % kilimo fazėje priaugintos realiosios vertės (Wikipedia¹, 2006).

Tiek nekilnojamojo turto kainų kilimo, tiek mažėjimo ciklas užtrunka vidutiniškai 5 - 6 metus (žr. 2 pav.). Nors svyravimai rinkoje nieko nestebina, paskutinis kilimo laikotarpis yra kiek išskirtinis. Kainų augimo mastai, trukmė ir tai, kiek šalių palietė ši nekilnojamojo turto karštligė, neturi istorinių precedentų. Be to, pirmą kartą per pastaruosius trisdešimt metų turto kainos pastebimai atitrūko nuo ekonominio ciklo: pvz., Euro zonos ekonomika auga vangiai, o nekilnojamojo turto kainos nesustodamos kyla į viršų. Šios situacijos priežastis, tai rekordiškai žemos palūkanų normos, finansavimo sąlygų pagerėjimas bei finansinių rinkų liberalizavimas. Tačiau kainų augimui nesibaigiant, kyla vis daugiau abejonių, ar auganti rinka nepritraukė per daug pirkėjų, kurie vadovaujasi vien spekuliaciniais motyvais ir skuba pirkti vien dėl to, kad tikisi nekilnojamojo turto pabrangimo (DnB Nord, 2006¹).



2 pav. Nekilnojamojo turto kainos ir verslo ciklas

Pastaba: grafikas sudarytas autorės, remiantis šaltiniu: DnB Nord (2006¹). Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga. Lietuvos ekonomikos aktualijos.

<<http://www.dnb nord.lt/files/Ataskaitos/...investicijos.pdf>>, 8 birželio, 2006.

Analizuojant butų kainas pasirinktuose užsienio šalių miestuose (žr. 3 priedas), aukščiausia kaina egzistuoja Londone ir Niujorke, kur kv.m. kaina siekia virš 10 tūkst. \$. Nedaug nuo jų atsilieka ir kiti miestai, garsėjantys brangiu nekilnojamoju turto, kaina už kv.m virš 7 tūkst. \$ - Bostonas, Paryžius bei Tokijas. Pigiausios butų kainos - Peterburge (1190 \$ už kv.m.) bei Sofijoje (tik 790 \$ už kv.m.). Tuo tarpu tarp Baltijos šalių aukščiausia kaina pasižymi Talinas (1930 \$ už kv.m.), o štai Vilniui tenka trečioji vieta (1770 \$ už kv.m.). Nors nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje kasmet sparčiai didėja, tačiau jos dar smarkiai atsilieka nuo daugumos analizuojamų užsienio valstybių miestų.

Analizuojant pasirinktų užsienio šalių miestų nuosavo namo kainas (žr. 4 priedas) didžiausia kaina pasižymi Liuksemburgas ir Bernas, virš 500 tūkst. \$, o mažiausia Briuselis (218 tūkst. \$) ir Dalasas (202 tūkst. \$). Prie mažesnių kainų galima priskirti ir Vilnių (235 tūkst. \$). Tačiau daugumos miestų kainos svyruoja nuo 200 iki 400 tūkst. \$.

Nagrinėjant nekilnojamojo turto kainas 2002 - 2005 m. laikotarpyje (žr. 5 priedas) pastebima tendencija, kad nekilnojamojo turto kainos kilo beveik visose ES šalyse, išskyrus Vokietiją ir Austriją (čia kainos krito priešinga augimui kryptimi). Tokios situacijos priežastis - ekonominis tų šalių nuosmukis, atsiliepiantis nekilnojamojo turto rinkai. O štai Baltijos šalyse pastatų kainos kilo sparčiausiu tempu. Tai įtakojo šių šalių pasiruošimas stojimui į ES bei paklausos ir pasiūlos naujos statybos pastatams disbalansas. Nagrinėjamu laikotarpiu, vakarinėje ES dalyje kainos sparčiausiai kilo 2003 - 2004 metais (DnB Nord, 2006²).

Nekilnojamojo turto rinkoje turto kainų augimu suinteresuota tiek Valstybės mokestinė politika, tiek spekuliantai, siekiantys užsidirbti. Tačiau kainų augimas negali būti beribis. Todėl Valstybių ekonominėje politikoje turi būti numatytos priemonės ir būdai kaip suvaldyti kainų kilimo procesą, nes priešingu atveju tai veda į nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ susidarymą.

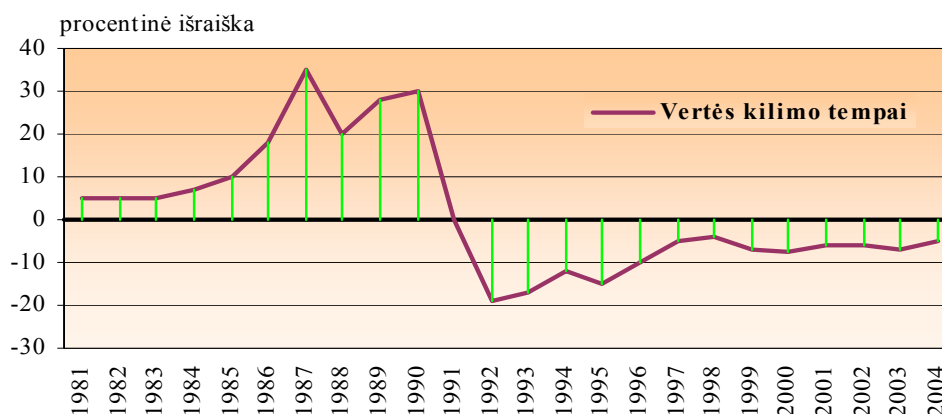
Norint suprasti realias nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ pasekmes, svarbu išanalizuoti visų laikų žinomiausius Japonijos ir Floridos burbulo sprogo atvejus, kas leistų identifikuoti dabartines turto kainų „burbulo“ situacijas.

2.2.1. Užsienio šalių turto mokesčio analizė kainų burbulo aspektu

Pasaulinė patirtis rodo, kad 4 iš 10 nekilnojamojo turto bumų baigiasi kainų smukimu. Sprogus „burbuliu“, šalies BVP⁵ vidutiniškai praranda apie 8 %. Klasikinis pavyzdys - Japonijos nekilnojamojo turto rinkoje 1990 m. bei 1925 - 1926 m. Floridoje įvykęs lūžis, kai kainos, pasiekusios nematytas aukštumas, pradėjo judėti priešinga linkme.

Japonijos nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ nesustabdomas pūtimasis truko 7 - 8 metus, tačiau jo sprogo pasekmės jautėsi daugiau nei 15 metų. Šis kainų „burbulas“ yra vienas žymiausių ekonominių „burbulų“ pasaulio finansų istorijoje. Japonijoje nekilnojamojo turto kainų kilimas sutapo su analogišku kainų pokyčiu vertybinių popierių rinkoje bei bendru ekonomikos kilimu. Tačiau stabtelėjus ekonomikos kilimui, nekilnojamojo turto rinka pradėjo strimgalviais risti žemyn. Visas turtas (tiek komercinės paskirties, tiek gyvenamasis būstas) buvo pervertintas tokiu laipsniu, kad kritimo nebegalėjo sustabdyti jokie fundamentalūs ekonominiai rodikliai ar rinkos dalyvių lūkesčiai. Tokijo centre esančiuose verslo rajonuose 2004 m. nekilnojamojo turto rinkos kainos buvo net kelias dešimtis kartų mažesnės lyginant su kainų piku 1990 m. Kalbant apie gyvenamąjį būstą, pokyčiai nebuvo tokie drastiški - per 15 metų laikotarpį kainos krito "tik" 10 kartų lyginant su jų aukščiausiu lygmeniu. Nežiūrint į tai, nekilnojamasis turtas Tokijuje išlieka vienas brangiausių visame pasaulyje.

Minėtas tendencijas labai aiškiai atskleidžia Japonijos nekilnojamo turto kainų kitimo grafikas (žr. 3 pav.). Jame galime stebėti kreivės kilimo/kritimo tempus atskirais laikotarpiais:



3 pav. Japonijos didžiųjų miestų žemės kainų kilimo tempai 1982 - 2005 metų laikotarpiu

Pastaba: grafikas sudarytas autorės, remiantis šaltiniu: The Economist. (2005). In come the waves <http://www.economist.com/finance/displayStory.cfm?story_id=4079027>, 9 spalio, 2006.

⁵ Bendras vidaus produktas

Grafike galime stebėti, kaip staigiai kilo žemės kaina 1982 - 1990 m. laikotarpyje - kilimo tempai buvę 5 % lygmenyje 1982-aisiais, po 8m. kirto 30 % ribą 1990-aisiais. Per 8 metus žemės kaina Japonijoje pakilo daugiau nei 4 kartus, t.y. apie 40 - 50 % kasmet. Tokia didelė investicijų į nekilnojamąjį turtą grąža sukėlė euforiją ir susidomėjimas šia rinka buvo begalinis - visi rinkos dalyviai manė, kad Japonijos nekilnojamasis turtas tai neišsenkantis aukso puodas (panašiai kaip galvojama dabar Lietuvoje).

Japonijos nekilnojamojo turto kainų kritimas tęsiasi jau 15m. Nuo 1990 m. lygio, nekilnojamojo turto kainos nukrito 4 - 5 kartus. Šiuo 15 m. laikotarpyje nebuvo nei vienerių metų, kad kainos būtų stabilizavusiosios ar pakilusios - kiekvienais metais buvo stebimas tik kainų mažėjimas. Tik 2005-ųjų metų pabaigoje buvo apskaičiuotas menkas kelių procento dalių nekilnojamojo turto kainų kilimas. Galbūt, tai ženklas, kad šis kelis dešimtmečius trukęs nuosmukis baigėsi ir prasidėjo turto kainų stabilizacijos procesas (The Economist, 2005).

Analizuojant nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sprogimą Floridoje (JAV), pastebima, kad tuo laikotarpiu per metus turto kainos padidėdavo net kelis kartus. Tai lėmė, jog įsitraukti į nekilnojamojo turto verslą tapo patrauklu ne tik profesionaliems investuotojams, bet ir tiems, kurie susižavėję ankstesniųjų sėkme imdavo kreditus bankuose ir investuodavo lėšas į nekilnojamąjį turtą. Kurortai, gyvenvietės ir atskiros sodybos „išdygdavo“ beveik per naktį. Tuo laikotarpiu Floridoje susiformavo mitas apie staigų praturtėjimą, kuris sukėlė sniego kamuolio efektą - kapitalas ir gyventojai pajudėjo iš šiaurinių JAV valstijų į Floridą... Laikoma, kad 1925 m. į Floridą buvo pritraukta apie 1 mlrd. dolerių. Tačiau negalima sakyti, kad mitas buvo nepagrįstas (išmintingai investavus ir laiku pasitraukus, galima buvo uždirbti net iki 180 kartų). 1925 m. vasarą, kai žemės kaina pasidarė tokia, kad praktiškai nebeliko galinčių įsigyti sklypą, išryškėjo nauja tendencija - nebeliko paklausos. Kadangi didelė dalis investuotojų buvo įsigiję turtą už skolintus pinigus, laikyti jį buvo nuostolinga. Pasiūla buvo per didelė, o paklausos praktiškai nebeliko. Taip daugelis investuotojų bankrutavo neatlaikę paskolų naštos (Stock Market Crash! Net, 2006).

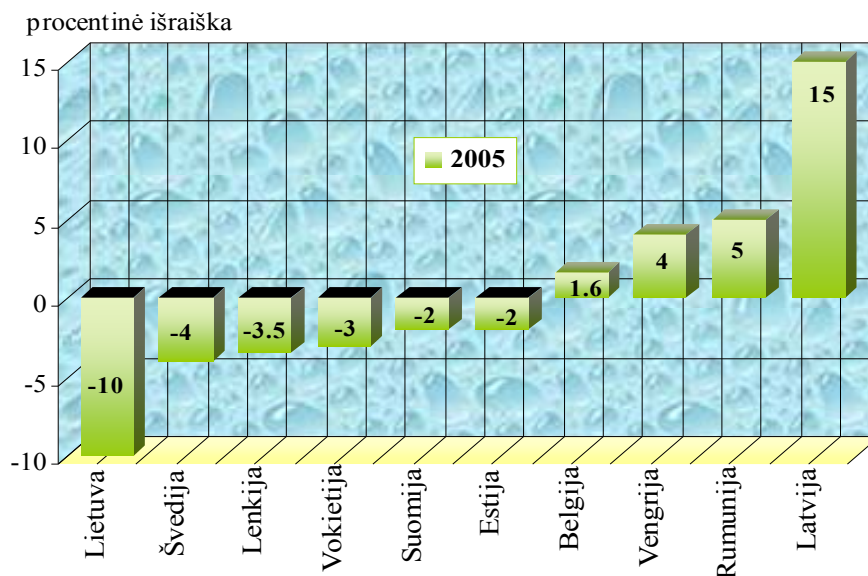
Šiuo metu nekilnojamojo turto kainos sparčiai kyla tiek Europoje, tiek ir Jungtinėse Amerikos Valstijose. Iš esmės kainų kilimą visur lemia dvi pagrindinės priežastys: manymas, kad nekilnojamojo turto kainos niekada nekris bei įsitikinimas, kad nekilnojamasis turtas yra geriausia forma investuoti pinigus. Iš esmės, tokios pat priežastys būdingos ir Lietuvoje.

Kainų „burbulas“ Jungtinėje Karalystėje pastebimas nuo maždaug 1998 metų. Ypatingai sparčiai kainos kilo 1996 - 2005 metais. Manoma, kad tai daugiausia lėmė ne objektyvios ekonominės priežastys, o spekuliantų veiksmai. Kai kurie analitikai teigia, kad nekilnojamasis turtas yra pervertintas maždaug 40 %. Kiti ekspertai teigia, kad toks kainų kilimas buvo įtakotas didėjančio gyventojų užimtumo, ekonomikos stabilumo ir žemos palūkanų normos.

Ne mažesnis nekilnojamojo turto kainų augimas pastebimas ir Ispanijoje. Ten kainos išaugo 170% per 1997 - 2005 metus. Ispanijoje kiekvienais metais pastatoma 700 tūkst. naujų pastatų, tačiau to nepakanka, kad kainos stabilizuotųsi. Jeigu šis „burbulas“ sprogtų, manoma, kad tai padarytų ypač didelę žalą Ispanijos ekonomikai. Ta pati situacija būdinga Baltijos šalims. Tarkime Rygoje senos statybos pastatų kainos per 2005 m. pašoko net apie 80 %

Pastaraisiais metais atliktos įvairių šalių nekilnojamojo turto rinkų studijos aptiko perkaitimo požymių D. Britanijoje (nustatyta, kad pervertinta 30 - 60 %), Airijoje (10 - 20 %) ir Ispanijoje (24 - 31 %), tačiau kitose valstybėse - Danijoje, Suomijoje, Prancūzijoje, Norvegijoje - kainų kilimas buvo paaiškintas fundamentaliais faktoriais (Economist). Situacija naujų Europos Sąjungos narių nekilnojamojo turto rinkoje yra ypatinga: gyventojai palyginti neseniai gavo galimybę skolintis turto įsigijimui. Be to tam, kad namų ūkiai ir įmonės įgytų pasitikėjimo bankų sistema, reikėjo laiko. Todėl vertinant situaciją Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkose reikia atsižvelgti į labai trumpą gyventojų kreditavimo istoriją. Be to, nereikia pamiršti, kad šalių nekilnojamojo turto rinkos ilgą laiką buvo izoliuotos nuo užsienio investuotojų, todėl Baltijos šalių integracija į Europos Sąjungą davė papildomą impulsą vertės augimui.

Nekilnojamojo turto rinkos perkaitimą galima įtarti ir tada, kai pardavimo kainoms sparčiai augant, nuomos kainos išlieka pakankamai stabilios (žr. 4 pav.).



4 pav. Nuomos kainų pokyčiai užsienio šalyse

Pastaba: grafikas sudarytas autorės, remiantis šaltiniu: Asa - architektūros ir statybų agentūra. (2006).
 Nekilnojamas turtas: ar sprogs kainų burbulas?
 <<http://pastatai.asa.lt/publication.php?iq=3&p=&kalba>>, 13 birželio, 2006.

Dėl to išsipučia nekilnojamojo turto kainos ir jam tenkančio pelno (nuomos pajamų) santykis (P/E). Šio santykio pagalba yra palyginamos dvi alternatyvos: pastato įsigijimas ir nuoma. Jei kainos/nuomos santykis yra per didelis, bus pasirinkama nuomos alternatyva, o paklausa

pastatams, drauge su jo kainomis, mažės. Rinkos perkaitimo orientyru yra laikomas kainos ir tenkančio pelno santykis, didesnis nei 16. Lietuvoje jis sudaro 15 - 25, prieš pusę metų atitinkamas rodiklis svyravo apie 11 - 15, o tai leidžia išvelgti nekilnojamojo turto kainų „burbulą“.

Dar vienas indikatorius iššaukiantis kainų burbulą - kylanti spekuliantų rinkoje dalis. Jų skaičiaus nekilnojamojo turto rinkoje padidėjimas gan dėsningas - auganti rinka traukia norinčius greitai pasipelninti ir nevengiančius rizikos investuotojus. Atliktos studijos rodo, kad tokių pirkėjų dalis D. Britanijoje pašoko nuo 3 % 1999 m. iki 15 % 2004 m., JAV - nuo 5 iki 15 %. Lietuvoje ši dalis pagal nekilnojamojo turto ekspertų vertinimus šiuo metu siekia apie 20 %. Be to, nėra aišku kokia dalis spekuliantų tik rezervuoja pastatus, o kokia - investuoja. Didėjanti spekuliantų dalis - neigiamas reiškinys, nes dėl to ne tik nepagrįstai išauga paklausa, bet ir perpardavinėtojų rankose užšaldoma dalis nekilnojamojo turto. Todėl atotrūkis tarp paklausos ir pasiūlos plečiasi. Tuo tarpu rinkoje prasidėjus kainų stabilizavimuisi ar mažėjimui, savo turto pirmiausia norės atsikratyti būtent spekuliantai. Kadangi turtas yra santykinai nelikvidus, tai gali stipriai paveikti kainas ir taip sukelti rinkos destabilizaciją. Nepaisant susiklosčiusių kainų kitimo tendencijų, vis dėl to matoma, kad jas didžiaja dalimi lėmė fundamentalūs ekonominiai veiksniai (Asa - architektūros ir statybų agentūra, 2006).

Išanalizavus istorinius turto kainų „burbulo“ atvejus, galima pastebėti tam tikras tendencijas bei cikliškumus nekilnojamojo turto rinkoje, kas leidžia išvelgti dabarties ir ateities prognozes. Kitaip tariant ateitis tiesiogiai proporcinga praeičiai.

Nekilnojamojo turto mokestinę politiką lemia ne tik turto vertės kitimai, bet ir naujų investicijų pritraukimas. Valstybė, siekdama kuo daugiau pritraukti investicijų į nekilnojamąjį turtą, stengiasi sudaryti tam palankiausias sąlygas, kurios užtikrintų abipusę naudą tiek Valstybei, tiek investuotojui.

2.3. Investavimui patraukliausių šalių analizė pagal turto mokesčio bazę ir vertę

Nusivylimas akcijų rinkos nepastovumu, naujų finansinių instrumentų, tokių kaip nekilnojamojo turto fondų, atsiradimas nekilnojamąjį turtą pastarąjį dešimtmetį padarė labai svarbia ir reikšminga kapitalo investicijų forma. Socialinių, politinių, ekonominių ir techninio progreso aplinkybių plotmėje pasaulis įžengė į naują nekilnojamojo turto erą. Rinka tapo labai dinamiška visame Pasulyje - tiek išsivysčiusiose, tiek ypatingai besivystančiose šalyse. Investicija į nekilnojamąjį turtą tampa investicijų saugumo ir neblogos pelno gražos garantu, viena iš prioritetinių laisvų lėšų panaudojimo sričių.

Ekonominiai augimo tempų procesai pastebimi besivystančiose šalyse, kurios generuoja aukšta pelningumo norma, kartais bene du kartus aukštesne (komercinio

nekilnojamojo turto atveju apie 10 %), nei jos įprastos išsivysčiusiose šalyse (atitinkamai apie 5 %). Vidurio ir Rytų Europos regionuose visuomenės poreikiai auga ypatingai sparčiai, naujo modernaus būsto ir komercinių patalpų ploto paklausa kai kuriais atvejais yra milžiniška, investicijų kaštai dar palyginti nedideli. Tiesa, tokioms šalims kaip Lietuva, Latvija, Estija išlošti iš užsienio investicijų šiame segmente nesiseka dėl vienos paprastos priežasties - pasaulyje įsivyrąja tendencija investicijas kreipti į dideles ir talpias rinkas, todėl Baltijos šalių smulkumas tampa trukdžiu investicijų srautų pasiskirstyme (Radzevičius, 2006).

Iš Baltijos šalių palankiausias nekilnojamojo turto mokestinis režimas investuotojams yra Estijoje. Nėra nekilnojamojo turto mokesčio pastatams, tik mokestis žemei, kuris yra 0,1 - 2,5 % nuo žemės kadastrinės vertės. Estijoje taip pat galima išvengti pelno mokesčio, tai yra, pasinaudoti nuliniu tarifu ir nemokėti mokesčio, jei neparduodamas turimas nekilnojamasis turtas. Bet reikėtų mokėti 23 % pelno mokestį, jei norima turto atsisakyti. Jeigu užsienio investuotojai perka nekilnojamąjį turtą Estijoje tiesiogiai, o ne per Estijoje įsteigtą įmonę, pelnas iš nekilnojamojo turto sandorių apmokestinamas. Taip skatinama steigti vietinę dukterinę įmonę, kuri investuotų į nekilnojamąjį turtą. Pasvėrus visus už ir prieš, matosi, kad estai labai lengvai išsileidžia ir sunkiai išsileidžia kapitalą iš savo šalies. O štai Latviją vienerių metų nekilnojamojo turto mokesčio atidėjimas daro patrauklesnę nei Lietuvą. Nors Latvijoje nekilnojamojo turto mokestis, lygus 1,5 % pastato buhalterinės vertės, bet pirmaisiais metais po įsigijimo neskaičiuojamas. Esant tokiom sąlygom, 2004 m. Latvijoje nekilnojamojo turto mokesčio surinkta 14,6 %, o 2005 m. - 23,2 % daugiau nei Lietuvoje (žr. 2 lentelė).

2 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo palyginamoji analizė

Metai	Šalys	
	Latvija	Lietuva
2004	284 mln. Lt.	247 mln. Lt.
2005	308 mln. Lt.	250 mln. Lt.

Pastaba: lentelė sudaryta autorės, remiantis šaltiniais:

- Valstybinė mokesčių inspekcija. (2004 - 2005). VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo trumpa apžvalga. <<http://www.nauja.vmi.lt/lt/?itemId=20149>>, 10 balandžio, 2006;
- Ministry of Finance Republic of Latvia. (2005). Survey of the state budget. <http://www.fm.gov.lv/image/file/Jan_2005a.pdf>, 10 rugsėjo, 2006.

Pažvelgus į per dvejus metus sumokėtus mokesčius, matosi, jog Latvija tampa patrauklesnė investuotojams nei Lietuva.

Nors Europoje kainos kyla, tačiau egzistuoja regionai palankūs investuoti kapitalą į nekilnojamojo turto rinką. Išanalizavus pastebima, kad mažiausios turto kainos egzistuoja Bulgarijoje, Turkijoje.

Europos nekilnojamojo turto rinkoje Bulgarija turi didžiausią vidutinį augimo laipsnį, o taip pat ir mažiausias nekilnojamojo turto kainas lyginant su Europos Sąjunga. Ekonomikos augimas Bulgarijoje yra vienas iš sparčiausių Europoje, per metus BVP padidėja apie 4,7 %. Užsieniečiams neleidžiama turėti žemės, bet galima pirkti pastatus. Žemės galima įsigyti tik steigiant ten įmonę (Emerson, 2006).

Nuosavybė Bulgarijos sostinėje Sofijoje parduodama už 1 - 1,2 tūkst. eurų/kv.m., kai tuo tarpu panašiuose regijonuose kaip Stambule (Turkijoje) galima įsigyti už 1,2 - 1,8 tūkst. eurų/kv.m., Rumunijoje teks sumokėti daugiau nei 1,5 tūkst. eurų/kv.m., Belgrade (Serbija) už 2 - 2,2 tūkst. eurų/kv.m., Zagrebe (Kroatija) už 2,2 - 2,5 tūkst. eurų/kv.m. Lyginant su Graikija kainos skiriasi 8 kartus, o su Londonu net 16 kartų (Premier Property Bulgaria, 2006).

Iš pateiktų duomenų galima matyti, kad Bulgarijoje nuosavybė yra pigiausia lyginant su kitomis vietovėmis, o nekilnojamojo turto mokesčio tarifo dydis taip pat mažiausias 0,15 %, kuris priklauso nuo pastato vertės. Jis pritaikytas žemei (bet ne žemės ūkio paskirties žemei ir miškams) bei pastatams.

Ne mažiau patraukli investavimui į nekilnojamąjį turtą tapo Turkija, kada vyriausybė patvirtino įstatymą, suteikiantį užsienio piliečiams laisvai pirkti ir parduoti nekilnojamąjį turtą bei žemę. Turkijos nekilnojamo turto rinkos istorijoje 2005 m. buvo vieni svarbiausių, nes Europos parlamentas balsavo už derybų atnaujinimą dėl Turkijos įstojimo į Europos Sąjungą. O tai atveria užsienio investuotojams kelius į iki galo dar neišnaudotą ir milžinišką ekonomiką su europiniais įstatymais ir garantijomis. Dar vienas svarbus akstinas investavimui šioje šalyje - tai greitai auganti Turkijos ekonomika bei nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, svyruojantis nuo 0,1 % iki 0,6 % ribose. Nekilnojamojo turto kainos pastaruosius 2 metus Turkijoje augo po 20-30 % kasmet arba apytikriai virš 2 % kiekvieną mėnesį (MyHome- real estate& Construction 2006).

Remiantis nekilnojamojo turto ekonominėmis fazėmis (žr. 2.2 dalyje, 24 psl.), dabartinė situacija pietrytinėje Europoje yra ekspansijos stadijoje, kuomet didėja nagrinėjamų šalių ekonominis potencialas, o kartu ir susidomėjimas nekilnojamuoju turtu. Taip pat įvertinus nekilnojamojo turto cikliškumą (žr. 2.2 dalyje, 25 psl.), galima prognozuoti, jog nekilnojamojo turto kainos kils dar apie 5 m.

Autorės nuomone, pietrytinė Europos dalis yra ypatingai patraukli investavimui - palankios klimatinės sąlygos, pakankamai nedidelė nekilnojamojo turto vertė lyginant su Europos Sąjungos šalimis, patraukli nekilnojamojo turto mokesstinė bazė, sparčiai auganti ekonomika bei yra kandidatės stojimui į Europos Sąjungą.

Siekiant pritaikyti analizuotų Europos Sąjungos ir kitų šalių patirtį Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio ir jį įtakančių elementų aspektų tobulinimui, reikalinga išanalizuoti esamą Lietuvos situaciją.

2.4. Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio situacijos analizė

Nepaisant to, kad egzistuoja pagrindiniai „geros“ mokesčių sistemos principai, kiekviena šalis gali turėti savo apmokestinimo principus, kuriais remdamasi įgyvendina pasirinktą mokestinę politiką. Lietuva taiko šiuos apmokestinimo pagrindinius principus: lygybės, teisingumo ir visuotinio privalomumo, apmokestinimo aiškumo, turinio viršenybės prieš formą (Lietuvos įstatymai, 2004).

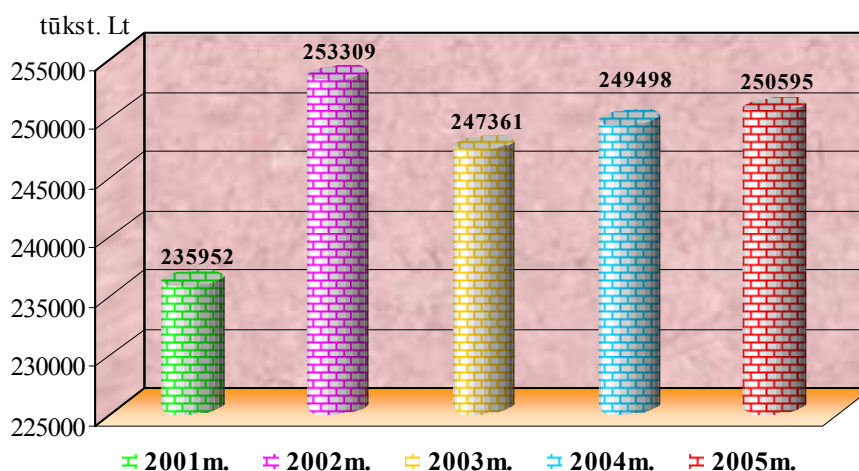
Šiuo metu nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme nustatytas šio mokesčio tarifas svyruojantis nuo 0,3 iki 1% nekilnojamojo turto mokestinės vertės, paliekant teisę nuspręsti konkretų tarifą savivaldybėms. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė apskaičiuojama naudojantis nustatytais koeficientais (2006 m. - 0,5, o 2007 m. bus padidintas iki 0,8 tuo tikslu numatant mažinti mokesčio tarifą (Lietuvos istatymai, 2005). Vadinasi, jei pastato kaina siekia 1.538.621 Lt, jo mokestis sudarys:

$$2006 \text{ m. } (1.538.621 \times 0,5 = 769310,5 \text{ Lt} \times 1 \% = \underline{7693,1 \text{ Lt}}).$$

$$2007 \text{ m. } (1.538.621 \times 0,8 = 1230896,8 \text{ Lt} \times 0,8 \% = \underline{9847,2 \text{ Lt}}).$$

Matosi, kad padidėjusi mokestinė vertė bei sumažintas mokesčio tarifas neišlaiko adekvačios pusiausvyros ir 2007 m. verslininkams teks mokėti mokesťį jau didesnį, kas teigiamai įtakos savivaldybių biudžetus, tačiau neigiamai atsilieps verslo atstovų situacijai.

Analizuojant nekilnojamojo turto mokesčio įplaukas į savivaldybių biudžetus (žr. 5 pav.) daugiausiai šio mokesčio pajamų buvo surinkta 2002 m. ir lyginant su 2001 m. pajamų padaugėjo net 6,85 % daugiau, o 2003 m. apie 2,35 % mažiau. Tuo tarpu 2004 m. pajamų gauta 0,85 % daugiau lyginant su praeitais metais, o 2005 m. turto mokesčio surinkimas dar 0,44 % padidėjo.



5 pav. Nekilnojamojo turto mokesčio pajamos 2001 - 2005 m. laikotarpyje.

Pastaba: lentelė sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Valstybinė mokesčių inspekcija. (2001 - 2005). VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo trumpa apžvalga.

<<http://www.nauja.vmi.lt/lt/?itemId=20149>>, 10 balandžio, 2006.

2003 m. pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio gaunama mažiau dėl to, kad buvo pažeistas koordinavimo principas - nekilnojamojo turto mokesčio sistemos elementai nėra suderinti. Daugelis įmonių pavėluotai gavo pažymą dėl nekilnojamojo turto įvertinimo bei registracijos ir vėliau pateikė paaiškinamuosius raštus dėl 1997 - 2001 m. mokesčio permokos gražinimo. Tokiu atveju mokestinė vertė sumažėjo, kartu sumažėjo ir turto mokesčio įplaukos. Taip pat bankrutavusių įmonių pastatus perka fiziniai asmenys, todėl nekilnojamojo turto mokesčio nemoka. Ta pati problema įtakoja ir 2004 m. mokesčio surinkimą. 2005 m. turto mokesčio sumažėjimo priežastys tos, kad nuo 2004 m. rugpjūčio 1 d. nekilnojamojo turto mokestis nemokamas už naujos redakcijos Elektros energetikos įstatymo 50 str. 1 dalyje paminėtus inžinerinius statinius, kurie priskiriami kilnojamiesiems daiktams. Taip pat nuo 2005 m. sausio 1 dienos Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba ir jos teritoriniai skyriai nebemoka nekilnojamojo turto mokesčio. Turto mokesčių surinkimą mažino turto mokesčio permokos vienai įmonei gražinimas pagal suderintą grafiką. Kiekvieną mėnesį gražinama po 667 tūkst. litų. Per 2005 m. nekilnojamojo turto mokesčio permokos gražinta suma šiai įmonei sudarė 8 004 tūkst. litų. Būtent šios priežastys įtakojo, kad per 2002 - 2005 m. turto mokesčio dalis bendroje savivaldybių biudžeto struktūroje pastoviai mažėjo, nuo 16,1 % iki 11,9 % (žr. 6 priedas). Tai rodo, kad viena iš nekilnojamojo turto mokesčio sistemos problemų yra nepastovus jų normatyvinis pagrindas - įstatymai „apraizgyti“ Vyriausybės nutarimais bei kitais normatyviniais aktais. Tai dar vienas iš faktų iliustruojančių autorės iškeltos hipotezės teisingumą.

Ne tik Europos Sąjungos šalys teikia daug šio mokesčio lengvatų, bet tuo pačiu keliu nuėjo ir Lietuva, taip pažeisdama ES Mokesčių etikos kodekso reikalavimą dėl diskriminacinių ar konkurencinių iškreipimų. 2002 m. savivaldybių tarybų sprendimu suteikta lengvatų ir atleista nuo šio mokesčio už 4615 tūkst. litų, o 2003 m. lengvatų sumažėjo apie 39,6 %. Lyginant su praėjusiais metais lengvatų suteikimo tendencija 2004 m. padidėjo kone dvigubai net 48,6 %, o 2005 m. jų jau sumažėjo apie 15,7 % (žr. 7 priedas) (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2002 - 2006).

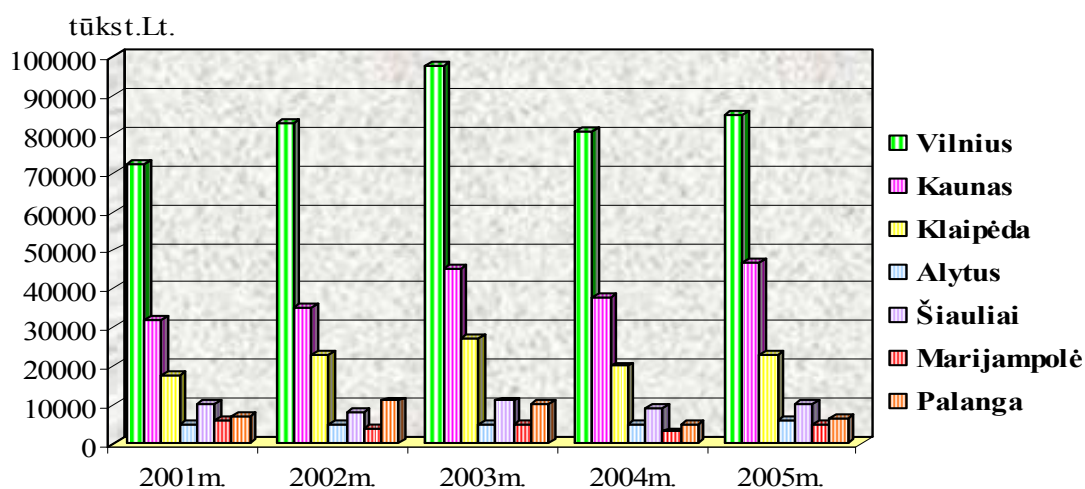
Analizuojant turto mokesčio įplaukas į savivaldybių biudžetus pagal atskirus 7 miestus (Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Alytus, Šiauliai, Marijampolė ir Palanga) (žr. 6 pav.), matosi tam tikra kitimo tendencija atskirais metais. Nuo 2001-ųjų iki 2003-ųjų metų matomos mokesčio surinkimo augimo tendencijos praktiškai visuose didžiuosiuose miestuose (Vilniuje: 2001 m. 72086 tūkst. litų, 2002 m. + 15,7 %, 2003 m. + 12,9 %; Kaune: 2001 m. 31734 tūkst. litų, 2002 m. + 11,3 %, 2003 m. + 5,9%; Klaipėdoje: 2001 m. 17656 tūkst. litų, 2002 m. + 23,0 %, 2003 m. + 11,8 %; Alytuje: 2001 m. 5005 tūkst. litų, 2002 m. + 2,9 %, 2003 m. + 2,8%).

Tačiau kai kuriuose miestuose nebuvo tokio sistemingo kilimo: Marijampolėje ir Šiauliuose nuosmukis jaučiamas 2002 m. (Marijampolėje - nuo 5570 tūkst. litų iki 3674 tūkst. litų, o 2003 m. pradėjo kilti 4367 tūkst. litų; Šiauliuose - nuo 11005 tūkst. litų iki 9727 tūkst. litų,

o 2003 m. pradėjo kilti 12223 tūkst. litų). Įdomiausia situacija Palangoje: 2001 m. 6503 tūkst. litų, 2002 m. + net 50,7 %, 2003 m. sumažėjo 14,2%.

2004-ieji - visuotinio nuosmukio metai, jeigu kalbėtume vien tik apie įplaukas iš turto mokesčio. Visuose nagrinėjamuose miestuose be išimties - kritimas: Vilniuje - 19,4 %, Kaune - 28,9 %, Klaipėdoje - 21,5 %, Šiauliuose - 29,3 %, Palangoje - 64,6 %. O 2005-aisiais metais juntama kilimo tendencija (žr. priedai) (Finansų ministerija, 2001 - 2005).

Žvelgiant į 2006-ųjų metų I ketv. turto mokesčio surinkta 119798 tūkst. litų ir tai yra 5,9 % daugiau nei per tą patį 2005 m. laikotarpį (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2002 - 2006). Autorės nuomone, šią situaciją įtakoja nekilnojamojo turto kainų augimas bei fizinių asmenų pastatų, naudojamų komerciniais tikslais, apmokestinimas.



6 pav. Turto mokesčio pajamos į savivaldybių biudžetus tūkst. litų

Pastaba: grafikas sudarytas autorės, remiantis šaltiniu: Finansų ministerija. (2001 - 2005). Savivaldybių biudžetų pajamos pagal LR valstybės finansinių rodiklių patvirtinimo įstatymą. <<http://finmin.lt/finmin/selectpage.do?pathid>>, 11 liepos, 2006.

Iš statistikos analizės galima pastebėti, kad didžiausią įplaukų dalis tenka didžiųjų miestų savivaldybių biudžetams. Iš kitos pusės, nors nekilnojamojo turto kaina nuolat kyla, nekilnojamojo turto mokestis nesudaro ženklios įplaukų dalies, kaip kad gyventojų pajamų mokestis.

Iš komercinės paskirties žemės verčių pasiskirstymo (žr. 8 priedas) galima matyti, kad didžiausiuose miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje) ir kurortinėse zonose (Neringoje, Palangoje) kainos yra ženkliai didesnės, nei kituose miestuose. Miestų centruose žemės kaina yra didžiausia (Valstybės įmonė Registrų centras, 2006²). Pavyzdžiui, JAV miestuose už sklypą, esantį centre, mokama vidutiniškai 4 - 5 kartus brangiau, Vengrijoje - apie 10, Lenkijoje - iki 16 (Rutkauskas, 2001), kai tuo tarpu Lietuvoje - 5 - 6. Komercinės paskirties žemė Vilniuje siekia net iki 67 tūkst. litų už arą. Tuo tarpu Kaune, Klaipėdoje, Neringoje, Palangoje aro kaina yra mažesnė, nesiekia net 40 tūkst. litų. Vilniuje ne tik centre egzistuoja „brangiosios“ zonos, kur aro kainos

vertinamos dešimtimis tūkstančių litų, kai tuo tarpu kituose miestuose tik pačiame centre yra vadinamosios „brangios“ zonos, o nutolus nuo miesto centro, sklypą galima įsigyti kur kas palankesnėmis sąlygomis. Tačiau Lietuvoje yra ir tokių zonų, kur už sostinės vieno aro kainą galima nusipirkti nemažus žemės plotus. Taip yra greičiausiai dėl nepatogios vietos verslo vystymuisi, dėl mažos populiacijos ir vietovės rentabilumo (šiaurės rytų Lietuva, pietvakarių Lietuva ir pan., kur aro kaina nesiekia net 100 litų) (Valstybės įmonė Registrų centras, 2006²). Tą lengvai paaiškina faktas, kad verslo traukos centras yra sostinė, kur yra lokalizuoti daugumos kompanijų biurai. Lietuvoje, skirtingai nei Latvijoje ar Estijoje, ne viskas yra dislokuota tik sostinės regione - investuojama į Kauną, Klaipėdą, Panevėžį, Šiaulius (Budvytienė, 2005).

Remiantis masiniu vertinimu, atliktu nustatyti komercinių patalpų verčių pasiskirstymą (žr. 9 priedas), šalyje yra vos penki miestai ir du rajonai, kuriuose nekilnojamojo turto kaina viršija tūkstantį litų už kvadratinį metrą. Daugelyje rajonų kvadratinis metras nekainuoja nė 500 litų. Brangiausias komerciniais tikslais naudojamas nekilnojamas turtas - Vilniuje. Čia kvadratinis metras vidutiniškai kainuoja 2964 litus. Vienam sostinės gyventojui tenka 62,2 tūkst. litų vertės nekilnojamojo turto. Šalies vidurkis - 25 tūkst. litų vienam gyventojui.

Antras pagal pastatų brangumą šalies miestas - Klaipėda. Šiame mieste kvadratinis metras vidutiniškai kainuoja 2295 litus. Palangoje siekia 2096 litus už kvadratinį metrą.

Tuo tarpu antras pagal dydį šalies miestas - Kaunas pagal būsto kainas atsidūrė tikrai ketvirtoje vietoje. Čia vidutinė kaina siekia 1557 litus. Šiauliuose būstas kainuoja vidutiniškai 1349 litus už kvadratinį metrą. Tūkstančio litų ribą peržengė Trakų ir Vilniaus rajonai.

Mažesniuose miestuose nekilnojamojo turto rinkos kainos nuo didmiesčių skiriasi kelis arba net keliolika kartų. Mažiausiai komercinės patalpos kainuoja Ignalinos rajone - vos 127 litus už kvadratinį metrą. Ne ką didesnėmis kainomis gali pasigirti ir Lazdijų ir Zarasų rajonai - 136 litai. Tarp regionų, kuriuose nekilnojamas turtas daugiau nei 20 kartų pigesnis negu sostinėje, taip pat pakliuvo Akmenės rajonas (138 litai), Pagėgiai (141 litas) bei Alytaus rajonas (141 litas) (Valstybės įmonė Registrų centras, 2006¹).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainų dinamika tiesiogiai proporcinga rinkos ekonomikos sąlygoms - miestų centruose, prestižinėse ir lokaliai patogiose vietose verslui, kainos yra aukštos, o visos kitos vietovės tiesiog ignoruojamos (arba paliekamos tolimai ateičiai). Tai rodo, jog regioninės politikos vykdymas yra nepakankamas mažesnių miestų atžvilgiu.

Išanalizavus nekilnojamojo turto mokesčio ES šalyse taikymo patirtį, taip pat turto vertės įtaką šiam mokesčiui, investavimui sudarytas palankias sąlygas, bei atlikus Lietuvos analizę, pastebimos esančios bei galinčios atsirasti problemos ateityje Lietuvos kontekste.

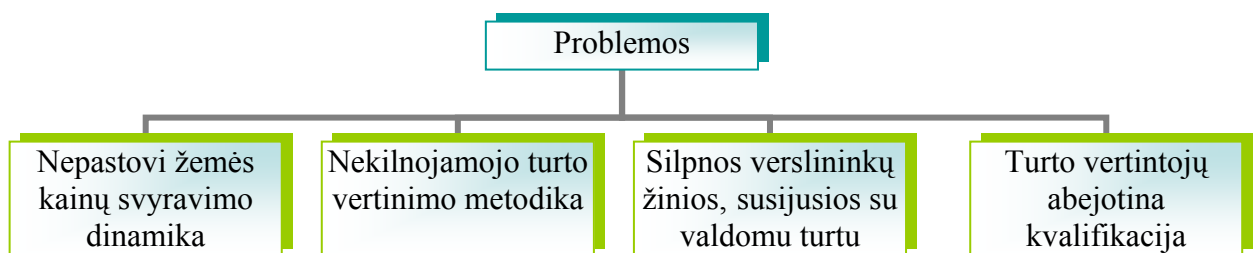
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS: TOBULINIMO GALIMYBĖS LIETUVOJE

Šiame skyriuje bus teikiami pasiūlymai bei nurodomi taisytini neigiami momentai, susiję su nekilnojamojo turto apmokestinimu. Aptariamos problemos, susijusios su nekilnojamojo turto vertės nustatymu, analizuojama mokesčio dydžio įtaka biudžetui bei investicijoms, teikiamos rekomendacijos dėl nekilnojamojo turto mokesčio tikslingumo bei įstatyminės bazės tobulinimo galimybių, įtakančių nekilnojamojo turto mokestį.

3.1. Galimi problemų, susijusių su nekilnojamojo turto vertės nustatymu, sprendimo būdai

Nekilnojamojo turto vertinimo svarba ekonomikai yra didelė, nes ji sudaro pagrindinę ūkio dalį. Šiandien pasitikėjimas nekilnojamojo turto vertinimo objektyvumu nėra didelis, nes autorės nuomone, Lietuvos Respublikoje nekilnojamojo turto vertinimo metodologiniams klausimams vis dar skiriama nepakankamai dėmesio.

Galima išskirti kelias pagrindines problemas, kurios patvirtina iškeltą hipotezę:



Tendencija tokia, jog kiekvienais metais Lietuvoje nekilnojamas turtas brango maždaug trečdaliu (šiuo metu turto kainos stabilizavosi). Tuo tarpu žmonių pajamos neaugo, o taip pat ir neauga panašiu procentu. Taip atsiranda disbalansas tarp to, ką norėtume turėti ir to, ką galime ar negalime turėti. Tarkime, Portugalijos kurortiniuose miestuose nekilnojamas turtas per metus gerokai pabrangsta. Gyventojai toje šalyje įsigiję pastatą ir norėdami parduoti po metų, gali tikėtis už jį gauti dvigubai brangiau. Kadangi Lietuva - ne Portugalija, renkantis sklypą, manau, reikėtų atsižvelgti į tai, kokia jo vertė yra dabar ir kokia jo vertė bus po kelerių ar keliolikos metų. Tačiau yra paradoksų, kurie neoficialiais turto vertintojų duomenimis, prasilenkia su bet kokia rinkos ekonomika: Vilniaus prestižiniai rajonai sutapatunami su Portugalijos prabangiausiomis vietomis. Žvėryno mikrorajone yra sklypų, kur „plikas“ aras žemės įkainotas 350 tūkst. litų, tuo tarpu Portugalijoje 40 arų sklypas, su prabangia vila ant jūros kranto kainuoja 25 mln. litų, taigi - 625 tūkst. litų už arą. Įvertinus tai, kokie yra

dabartiniai statybos kaštai - tokio dydžio sklypas su namu Vilniuje kainuotų daugiau nei valdos Portugalijoje su prabangia vila ant jūros kranto. Sprendžiant iš numatomų perspektyvų, po kelerių metų miestai gali ženkliai išsiplėsti. Kur dabar plyni laukai, autorės nuomone, ateityje bus gyvenamųjų namų kvartalai. Gerai pasirinktas sklypas yra puiki investicija, kuri ateityje gali grįžti kelis kartus didesne suma. Dėl to nemaža dėmesio reikėtų skirti sklypui įvertinti ir prieš perkant atsižvelgti į kainą didinančias ir ją mažinančias aplinkybes. Vilniuje ar kituose Lietuvos didmiesčiuose sklypų kainos smarkiai svyruoja. Todėl skubėti rinktis sklypus „prestižinėse“ ar šiuo metu itin populiariose vietose, kur kainos yra aukštos vien dėl to, kad tų sklypų paklausa šiuo metu yra didelė, autorės nuomone, neverta. Vis tik geriau ieškoti naujų, perspektyvių sklypų. Norint išsirinkti tinkamą žemės sklypą, reikia atkreipti dėmesį į tos žemės derlingumą bei teritorinę padėtį. Bene svarbiausia: žemė turi būti patogioje vietoje, atsižvelgiant į tai, kam ji bus skirta, t. y. turi būti pasiekiamas. Kuo geriau ji bus pasiekiamas, tuo didesnė bus žemės paklausa, suprantama, ir aukštesnis jos mokestis. Taip pat reikėtų atsižvelgti į perkamo sklypo perspektyvą, kuri labai priklauso nuo šalia esančių arba numatomų komunikacijų.

Norėtusi perspektyvos, artimos užsienio šalims, kur nekilnojamojo turto kainos yra nusistovėjusios, jų dinamika žinoma. Perkantis pastatą prestižinėje vietoje, žino mokestinę vertę, o kol kas Lietuvoje nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema vis dar sunkiai prognozuojama.

Antros problemos priežastis ta, jog dabartinis pasirinktas turto vertinimo metodas, masinis turto vertinimas, neturi tokio efektyvumo, kaip buvo tikimasi. Autorės nuomone, metodas ne tik, kad neišsprendė anksčiau buvusių problemų, bet sudarė prielaidas rasti naujoms. Esant tokiai situacijai, tikslingiau būtų taikyti nekilnojamojo turto mokestį, susietą su žemės verte. Tai leistų išspręsti daugelį su nekilnojamoju turtu susijusių Lietuvos problemų: suvaldytų kainų „burbulo“ susidarymą; įgalintų efektyviai naudoti turimus žemės sklypus; mažesni kaštai dėl šio mokesčio administravimo; paskata verslui, nes verslininkai galėtų prognozuoti savo kaštus dėl šio mokesčio, bei tinkamai pasirinkti savo verslui vietą; išspręstų bent jau dalinai turto vertintojų problema, neliktų sąlygų piktnaudžiavimo tarnybine padėtimi bei korupcijos apraiškų, nes būtų įgyvendinamas neutralumo principas.

Trečia problema atsiranda, nes Lietuvos verslininkai turi silpnas žinias verslo vertinimo srityje. Šiuo metu nė vienas netgi nesusijęs su verslu žmogus nebandys pirkti arba parduoti nekilnojamojo turto nepasitaręs su nekilnojamojo turto agentūros turto vertintojais. Autorės supratimu, reikėtų daugiau straipsnių ir televizijos laidų propaguojančių verslo vertinimo svarbą. Kitas būdas problemos sprendimui pagal JAV pavyzdį: verslininkas pats turi domėtis savo turto situacija ir dėl nepasitikėjimo turto vertintojo kompetencija, gilinti šios

sferos žinias tam, kad pradiniu momentu galėtų įvertinti realią situaciją ir turto vertintojo metodiką. O tada jau spręsti, juo pasitikėti ar nepasitikėti. Šiuo metu jau yra įkurta vieša ir nepriklausoma institucija - Nekilnojamojo turto vertintojų komisija, kontroliuojanti turto vertintojų darbą, priimanti skundus iš verslininkų dėl jų nuomone netinkamo vertinimo ir pateikianti išvadas dėl galimai įvykusio nusižengimo jų etikos kodeksui ir galbūt galiojantiems Lietuvos Respublikos įstatymams. Tačiau šios institucijos veikla dar kurimosi cikle, o ir šios institucijos darbuotojų kompetencija nekilnojamojo turto vertinimo srityje nėra dar tokia gili.

Reikia pripažinti, kad egzistuoja ir ketvirta problema - trūksta kvalifikuotų vertintojų ir išvystytos vertinimo metodikos. Trūkstant žinių negalima pasiūlyti kvalifikuoto verslo vertinimo, o su nekokybišku darbo rezultatu atstumiami potencialūs klientai. Pvz.: nekilnojamojo turto (kalbama apie individualų vertinimą) vertintojus atitinkamai paveikus, turimo nekilnojamojo turto vertę galima dirbtinai sumažinti, kad mokesčiai nebūtų tokie dideli. Kadangi tokie atvejai arba dažni, arba savaime suvokiami, abejojama dėl turto vertintojų kompetencijos, savo darbo etikos suvokimo ir Lietuvos Respublikos ekonomikos bendraja prasme žinojimo. Reikėtų atsižvelgti į užsienio patirtį. Didelę patirtį turto vertinimo srityje pasiekusiose šalyse (Jungtinėje Karalystėje, JAV, Kanadoje, Švedijoje, Danijoje ir kt.) įsitvirtino ir sėkmingai taiko tęstinio mokymo formas: struktūrinis mokymas; akademinis mokymasis; straipsnių profesine tema rašymas, paskaitų bei kursų dėstymas; kursai, seminarai, simpoziumai; kongresai, konferencijos ir kiti profesiniai susitikimai; trumpalaikis darbinės veiklos pakeitimas arba perėjimas į kitą skyrių; iš anksto planuojamas trumpalaikis perkėlimas į darbą pas aukštesnės kvalifikacijos vadovą; užimamų pareigų atsakomybės laipsnio padidinimas - paaukštinimas pareigose; bendravimo kolektyve ir už jo ribų įgūdžių ugdymas. Jei tokios sferos būtų taikomos Lietuvoje, autorės nuomone, tada nebūtų tokio neigiamo požiūrio į nekilnojamojo turto vertintojus.

Apibendrintai galima pasakyti, jog susidaro uždaras ciklas - per mažai žinantys verslininkai nepasitiki nekompetentingais turto vertintojais, kurie savo ruožtu, nesažiningai vertindami turtą atima iš savivaldybių biudžetų dalį mokesčių, smukdo Lietuvos ekonomiką ir juodina Lietuvos įvaizdį Europos Sąjungos šalių, tarptautinių organizacijų, tarptautinės politikos akivaizdoje. Tuo tikslu, reikia stiprinti įstatyminę bazę, numatyti sprendimo būdus ir skirti papildomas lėšas kvalifikuotų specialistų kompetencijos gerinimui.

Teisingas nekilnojamojo turto vertės nustatymas yra pirminė sėkmingo apmokestinimo grandis, sudaranti prielaidas sėkmingam šio mokesčio funkcionavimui. Tad aptarus bei pateikus sprendimo būdus, susijusius su nekilnojamojo turto vertės nustatymo problematiškumu, reikalinga nustatyti bei pateikti pasiūlymus, kokią įtaką šio mokesčio dydis turi savivaldybių biudžetams bei pritraukiant investicijas. Tai pateikiama kitame skyriuje.

3.2. Nekilnojamojo turto mokestis: įtaka biudžeto ir investicijų dydžiui

S. Smitas pateikė išvadą: „Galima būti šiokiems tokiems optimistams dėl vietinių mokesčių ateities... Nacionalinės vyriausybės, siekdamas naujų pajamų šaltinių, per daug nereguliuoja vietinių mokesčių“ (Stačiokas, Rimas, 2004). Tai būdinga JAV Vyriausybei, kuri mažiausiai reguliuoja vietinių programų įgyvendinimą. Pagal tai savivaldybės autonomiškai vykdo mokesčių ir biudžeto politiką. Pagaliau ši reforma pradėta įgyvendinti ir Lietuvoje.

Pasaulyje šiuo metu vyrauja mokesčių tarifų mažinimo tendencija. Lietuvoje mokesčiai išlieka vis dar vieni didžiausių. Tad Vyriausybei siūlyčiau pirmiausiai mažinti esamus mokesčių tarifus, kaip ir daro daugelis kaimyninių šalių, kai sumažinus mokesčius padidėjo įplaukos į biudžetą, nes žmonės noriau juos moka. Tada būtų galima kalbėti apie naujų mokesčių įvedimą (numatomą visų asmenų apmokestinimą nekilnojamojo turto mokesčiu) ir galbūt žmonės ne taip audringai reaguotų. Teigiamas pavyzdys - Slovakija. Reformuotoje mokesčių sistemoje taikomas vienintelis 19 % tarifas gyventojų pajamoms, įmonių pelnui ir apmokestinant pridėtinę vertę (PVM). Reformuojant Slovakijos mokesčių sistemą buvo siekta įgyvendinti teisingumo ir paprastumo principus, atsisakyta dvigubo apmokestinimo praktikos. Panaikinti paveldimo turto ir dovanų mokesčiai. Atlikus mokesčių reformą, sumažinus mokesčių tarifus, atsisakius nereikšmingų mokesčių, panaikinus didžiąją dalį mokesčių lengvatų įvairioms interesų grupėms, Slovakijos biudžeto pajamos ne tik padidėjo, bet visa mokesčių sistema tapo kur kas skaidresne ir didinančia mokesčių mokėtojų motyvaciją atiduoti dalį savo pajamų valstybės biudžetui. Mokesčių sistemos pakeitimai ne tik didina gyventojų pinigines stori ir „lopo“ buvusias valstybės biudžeto skylės, bet daro šią šalį patrauklią užsienio investuotojams (Ministry of Finance of the Slovak Republic, 2004).

Jei atsisakytume savivaldos institucijų taikomų bent jau daugumos lengvatų, sumažintume kitus mokesčius, gal tada pavyktų pasekti Slovakijos modelio pavyzdžiu ir nemažinant valstybės išlaidų, papildyti biudžetą, išvengiant korupcijos regioninės valdžios institucijose bei sumažinant „šešėlinės ekonomikos“ įtaką bendrai situacijai Lietuvoje.

Išanalizavus 2005 m. duomenis, galima pastebėti, kad suteikta nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų už 5 mln. litų. Bendrasis vidaus produktas (2005 m.) buvo 71084 mln. litų. NTM⁶ (2005 m.) siekė 250595 tūkst. litų, o lengvatos (2005 m.) sudarė 4680 tūkst. litų. Atsisakius lengvatų, į savivaldybių biudžetus įplauktų apie 2 % lėšų. Bendrame valstybės kontekste, savivaldybių biudžetas padidėtų 0,01 %, žvelgiant per BVP prizmę, esant dabartiniam mokesčio tarifui. Akivaizdu, kad kai korupcija pradeda vyrėti, tai vienintelė išeitis - mažinti mokesčius, kitaip tariant, bandyti susigrąžinti mokesčių mokėtojus ir įrodyti, kad jiems geriau mokėti, nei

⁶Nekilnojamojo turto mokestis

rizikuoti. Paprastai iš to laimi abi pusės: mokesčių mokėtojai atiduoda mokesčių prievolę ir sumažina riziką, o mokesčių administratoriai papildo biudžetą.

Analizuojant Konvergencijos programą⁷ pastebima tokia Vyriausybės politika: „numatoma įgyvendinti valdžios sektoriaus pajamų didinimo priemonės, kurios leistų išvengti išlaidų mažinimo“ (Lietuvos Respublikos seimas, 2005). Tai daug sakanti citata, jog ši programa, tai tik dar viena dingstis naujiems mokesčiams įvesti (nekilnojamojo turto mokestį visiems ūkiniams subjektams). Matosi, kad iš esmės neketinama imtis rimtesnės mokesčių reformos, naikinančios mokestines lengvatas ir mažinančios mokesčių našta gyventojams.

Įvedus nekilnojamojo turto mokestį fizinių asmenų patalpoms, naudojamoms komerciniais tikslais bei diferencijuojant šio mokesčio tarifus - tai žingsnis į priekį. Tokiu būdu atstatomas iki tol pažeistas lygybės principas. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, remiantis Europos Sąjungos praktika, autorės nuomone, geriau leisti nustatyti pagal tam tikrus faktorius: nekilnojamojo turto statybinę vertę, rinkos kaina, vieta, pelningumas ir pan. Autorės nuomone, būtina atsižvelgti į šiuos faktorius, nes mokestis neturės tokios įtakos didelėms įmonėms taip, kaip galėtų paveikti mažąsias ir vidutines įmones. „Didieji“ vienaip ar kitaip nekilnojamojo turto mokesčio neišvengs dėl daugybės valdomų pastatų, o mažieji ir vidutinieji verslininkai gali perkelti savo įmones į užsienį, kur mokesčių našta mažesnė, tokiu būdu išveždami dalį biudžeto pajamų į užsienį.

Tad norint skatinti investicijas į Lietuvą bei išlaikyti dabartines, reikėtų mažinti verslo reguliavimo funkciją, preciziškai pagrįsti išliekančius reguliacinius barjerus, nuolat vertinti reguliavimo poveikį ekonomikai ir periodiškai peržiūrėti jų būtinumą. Minimalus reguliavimas didelio vaidmens pačiai valstybei neturėtų vaidinti, nes tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys teigiamai vertintų laisvų mainų privalumus, taip pat būtų vengiama reguliavimo sukeltų trūkumų ir pripažįstama, jog klaidingas teorinis reguliavimo pagrindas kelia praktinių problemų.

Įvertinus tai, kad Vakarų visuomenėje nekilnojamojo turto mokesčio tarifas yra geras svirtas pritraukiant ir reguliuojant investicijas, nuo savivaldybės pozicijos gali priklausyti tai, į kokį miestą ar regioną bus pritrauktos papildomos lėšos iš užsienio.

Bendras modelis tiek savivaldybių biudžetams, tiek investuotojams - kad būtų atliekama minimali reguliavimo funkcija: panaikintos daugelis iki šiol egzistavusių lengvatų, kurios padėtų atsikratyti korupcijos šešėlio, nauja mokesčių našta kompensuojama kitų, jau egzistuojančių mokesčių mažinimu.

Aptarus bei išanalizavus Europos Sąjungos bei kitų šalių, o taip pat ir Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio sistemą, galima apibendrinti šio mokesčio tikslingumą. Apie tai kitame skyriuje.

⁷ Konvergencijos programą rengti ir kasmet atnaujinti įpareigoja Europos Sąjungos teisė. Programos tikslas - įvertinti, ar valstybė - narė yra pasirengusi įvesti eurą ir numatyti veiksmus, kurių bus imtasi esamoms ar galimoms kliūtims pašalinti.

3.3. Nekilnojamojo turto mokesčio tikslumas

Šiame skyriuje autorė pateikia argumentus, kodėl tikslingas ir netikslingas nekilnojamojo turto mokestis. Pirmiausiai pateikiami argumentai dėl *nekilnojamojo turto mokesčio netikslumo*.

Įvedus nekilnojamojo turto mokestį fizinių asmenų komerciniais tikslais naudojamam turtui, buvo pabrėžiama, kad tai padaryta, norint suvienodinti verslininkų sąlygas. Tačiau gyventojai gali lengvai išvengti šio mokesčio įsigydami verslo liudijimą.

Remiantis nekilnojamojo turto agentūrų ir statybos bendrovių duomenimis, spekuliuojančių naujos statybos būstais šiuo metu galėtų būti pakankamai daug ir jie galėtų būti rezervavę iki 25 %. Vadinasi, perpardavinėtojai turi teisę į kas ketvirtą naujos statybos būstą. Tačiau spekuliuojantieji nekilnojamuoju turtu lieka už naujos apmokestinimo tvarkos ribų, kuriuos kaip sykis, autorės nuomone, reikėtų apmokestinti.

Kils problemų dėl tikrovės neatitinkančio apmokestinamosios vertės nustatymo - taikant nekilnojamojo turto mokestį, neišvengiama administravimo problemų, kurios žeidžia mokesčio mokėtoją. Didžioji dalis jų susiję su apmokestinamosios vertės nustatymu, t.y. turto įvertinimu. Net vadovaujantis „rinkos kainos“ nustatymo metodu, pasitelkiant nepriklausomus turto vertintojus, turto įvertinimas yra ydingas dėl subjektyvumo. Galiausiai, nesant objektyvaus vertės mato, neišvengiama piktnaudžiavimų bei dirbtinio įvertinimo. Kadangi vertė nustatoma ne rinkoje, ją nustato ne pirkėjas ar pardavėjas, o trečiasis asmuo, turto vertė niekuomet nebus pagrįsta.

Tokio mokesčio įvedimas sąlygoja dvigubą pajamų apmokestinimą: kadangi verslininkų pelnas apmokestinamas, neatimant jokių atskaitymų, nekilnojamojo turto mokestis turi būti sumokėtas iš apmokestintų pajamų.

Mokesčio vengimą iliustruoja atvejis, kuomet turtas bus išnuomotas. Savininkas perkels mokestį nuomininkui, padidindamas nuomos kainą. Taigi, mokesčio našta teks ne stambiesiems nekilnojamojo turto savininkams, o neturintiems turto apskritai, tačiau jį nuomojantiems, ir pasiturintiems - turintiems apmokestinamo turto, tačiau juo besinaudojantiems savo reikmėms.

Nekilnojamojo turto mokestis grubiai pažeidžia mokesčių teisingumo, neutralumo, proporcingumo bei administravimo veiksmingumo principus, kadangi sąlygoja ne proporcingą pajamų apmokestinimą, o progresyvinį, priklausomai nuo to, kas tampa tikruoju mokesčio mokėtoju. Mokestis nėra neutralus, kadangi iš turto įvairovės išskiriamas vienos rūšies turtas ir jo atžvilgiu taikomos skirtingos mokesčių taisyklės.

Nekilnojamojo turto mokestis neigiamai įtakoja nekilnojamojo turto bei užstatų rinką - nekilnojamojo turto rinka taps mažiau likvidi. Esant tokioms sąlygoms, norint gauti kreditą banke, reikės įkeisti daugiau turto. Bankų kreditai pabrangs, net ir nesikeičiant palūkanoms.

Kadangi yra tiek daug argumentų, kuriais patvirtinamas nekilnojamojo turto mokesčio netikslingumas, matau ir tokių argumentų, dėl ko *nekilnojamojo turto mokestis yra tikslingas*.

Didžiausias nekilnojamojo turto mokesčio tikslingumas yra šio mokesčio neišvengiamumas, nes nekilnojamojo turto neįmanoma paslėpti.

Nekilnojamojo turto mokestis skatina nuoseklesnę ekonomikos plėtrą visuose regionuose, kartu apriboja spekuliacines investicijas, sudaro prielaidas nekilnojamojo turto kainoms stabilizuotis, užtikrina mokesčių neutralumą priimant investicinius ir ekonominius sprendimus, kartu skatindamas teisingą konkurenciją.

Mokestis sąlygoja papildomas išlaidas į savivaldybių biudžetą, iš kur lėšos gali grįšti atgal į miestus, juos gražinant, renovuojant senus pastatus, esančius savivaldybės jurisdikcijoje. Tuo mes tapsime priimtinesni investuotojams.

Įstatymas trukdo įmonėms nesažiningai vengti mokesčių, kai turimą nekilnojamąjį turtą verslo subjektai perrašo fiziniams asmenims.

Įvertinus teisę savivaldybėms pačioms nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, padidėjo tikimybė, kad jų teikiamų viešųjų paslaugų vertė labiau atitiks mokesčio mokėjimų dydį.

Užšaldytas turtas ekonomiškai žalingas, jis turi veikti valstybės ir žmonių interesų labui. Nekilnojamojo turto mokestis sąlygotų didesnę apmokestinimą nenaudojamų pagal paskirtį žemės sklypų. Nekilnojamąjį turtą pirks tie, kuriems to reikia, o ne tie, kurie tik nusiperka ir vėliau galvoja, ką su juo daryti. Pavyzdžiui, pastatų pirkimo populiarėjimas privertė Kinijos Vyriausybę įvesti nekilnojamojo turto pardavimo mokesčius, kad pažabotų didėjančio masto spekuliacijas. Be to, valdžia labai sėkmingai tvarkosi su žemės sklypų rinka. Kontroliuodama žemės kiekį, kad palaikytų pasiūlos lygmenį, apmokestina „užkonservuotą“ ir neplėtojamą žemę mokesčiais po vienerių metų (Radzevičius, 2006). Panašus sprendimas galėtų būti reikšminga ir svarbi žemės sklypų rinkos efektyvumo ir skaidrumo didinimo priemonė ir Lietuvoje.

Apibendrintai galima teigti, kad Konvergencijos programoje yra išvardinti ekonominiai ir ideologiniai argumentai, kodėl reikia apmokestinti nekilnojamąjį turtą: „Nepamatuoti turto bei žemės kainų kilimo lūkesčiai inspiruoja netvarų kainų kilimą, riboja turto ir žemės panaudojimą produktyviais ir socialiniais tikslais, sudaro nevienodas galimybes gauti viršpelnio žemės ir turto savininkams, sukuria prielaidas finansiniam nestabilumui dėl kainų „burbulo“ (Lietuvos Respublikos seimas, 2005).

Nekilnojamojo turto mokestį įtakoja daug elementų: įstatymai, nekilnojamojo turto vertė, savivaldybių mokestinė politika ir t.t. Tad norint, kad nekilnojamojo turto mokesčio sistema maksimaliai funkcionuotų, būtinas pastovus šių elementų įstatyminės bazės tobulinimas. Kitame skyriuje pateikiami autorės siūlymai dėl nekilnojamojo turto mokesčio sistemos tobulinimo.

3.4. Įstatyminės bazės, įtakojančios nekilnojamojo turto mokestį, tobulinimo galimybės

Nors dabar galiojantis nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas gan stipriai pakoreguotas lyginant su ankstesniu, tačiau vis dar yra tam tikrų aspektų, kurie iškreipia šio mokesčio pagrindinius principus.

Įstatymas nustato, kad valstybės, savivaldybių turimas nekilnojamasis turtas yra neapmokestinamas. Ši nuostata yra ydinga mokesčių neutralumo požiūriu, kadangi sukuria skirtingus turto turėjimo standartus. Kaip valstybės įstaigose dirbantys žmonės moka pajamų mokestį, taip valstybės nuosavybės įmonės turi mokėti turto mokestį, siekiant išsaugoti bendrųjų ekonominės veiklos sąlygų neutralumą.

Nekilnojamasis turtas vertinamas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės pasirinktą vertinimo metodą t.y. pagal masinį nekilnojamojo turto vertinimą, kuomet turtas bus vėl perkainojamas tik po 5-rių metų, arba anksčiau jei vartojimo kainų indeksas viršija 1,25 per kalendorinius metus. Šis metodas taikomas beveik visoje ES šalyse ir labiausiai atitinka realias rinkos kainas. Tačiau Lietuva atlikdama šį vertinimo metodą pasirinko tam netinkamą laiką, kai nekilnojamojo turto kainos pasiekė aukščiausią tašką. Nekilnojamojo turto vertei realiai sumažėjus, tiek fiziniams bei juridiniams subjektams teks mokėti nekilnojamojo turto mokestį, prilygintą ankstesnei vertei. Taip pat masinis turto įvertinimas naudingas tuomet, kai šalyse yra nusistovėjusi prestižinių bei vidutinių rajonų dinamika. Lietuvoje tokie rajonai tik formuojasi, o tam tikrose vietovėse esančių visų objektų mokestinė vertė neadekvačiai ūgtelėjo vien dėl keleto didelių sandorių, sudarytų pastaraisiais metais. Todėl ateityje statant pastatus būtina atsižvelgti į tų rajonų specifiką, kad dirbtinai nedidinti nekilnojamojo turto kainų.

Remiantis teorija, kad mokesčiai yra pajamų išlyginimo įrankis, teigiama, kad reikia riboti verslininkų apmokestinimą, nes kitaip dings paskata plėsti gamybą. Dabartinis nustatytas mokesčio tarifas nuo 0,3 - 1 %, autorės nuomone, yra per didelis Lietuvos kontekste. Įstatymo lygmenyje geriau jį diferencijuoti nuo 0,2 - 0,8 % (dažniausiai taikoma ES). Tai labiau atitiktų realią Lietuvos situaciją, esant tokiom nekilnojamojo turto kainom. Taip autorė siūlo remdamasi ES patirtimi, nusprendžiant tarifo dydį pagal tam tikrus faktorius: nekilnojamojo turto statybinę vertę, vietą, įmonės dydį, apyvartą, pelningumą ir pan. Taip pat savivaldybės turėtų būti suinteresuotos kapitalo judėjimu iš stipresnių regionų į ekonomiškai silpnesnius tam taikant skirtingus tarifus.

Neutralumo principas teigia, kad mokesčiai turi užtikrinti biudžeto pajamas, o ne spręsti pavienių ūkio subjektų problemas per įvairias mokesčių lengvatas. Analizuojant turto mokesčio suteikiamas lengvatas, dažnu atveju jos gali pasitarnauti ne pagal paskirtį. Nekilnojamojo turto

mokesčio galima išvengti įsigyjant verslo liudijimą ir deklaruojant savo veiklą kaip individualią. Taip pat egzistuoja galimybė perduoti valdyti savo bendrovės nekilnojamąjį turtą kitai bendrovei, turinčiai šio mokesčio lengvatą. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme teigiama, kad šiuo mokesčiu neapmokestinamas kaip pvz.: „nekilnojamas turtas (ar jo dalis), naudojamas laidojimo paslaugoms arba esantis kapinių teritorijoje“. Šiuo atveju grubiai pažeidžiamos įmonių konkurencijos sąlygos, išskiriant tam tikrą veiklą, šiuo atveju laidojimo paslaugas teikiančias įmones, iš kitų ir jas neapmokestinant.

Dėl lengvatų gausos savivaldybių biudžetai praranda nemažai pajamų bei ardo rinkos konkurencijos balansą. Geriausiai, kad visiško atleidimo nuo turto mokesčio, išskyrus ne komerciniais tikslais naudojamą turtą, būtų atsisakyta, o įstatymo lygmenyje geriau įteisinti 1-rių metų atleidimą nuo šio mokesčio naujai susikūrusiom bendrovėm. Tai sudarytų sąlygas bendrovėm greičiau vystytis bei adaptuotis konkurencinėje rinkoje. Praėjus metams įmonės būtų apmokestinamos reguliariais tarifais, atsižvelgiant į tuos pačius faktorius. Dalį lėšų įmonės galėtų atgauti per verslo plėtros fondus. Sutvarkius lengvatų teikimo sistemą, galbūt priartėtų prie skandinaviškojo modelio, kur žmonės nesupranta kaip galima nemokėti mokesčių.

Jei žemė yra „užšaldoma“ ir nenaudojama pagal tikslinę paskirtį - reikėtų tai įteisinti įstatymo srityje ir remiantis Kinijos pavyzdžiu, tokius sklypus apmokestinti po vienierių metų bei taikyti stacionarius tarifus. Tokiu būdu ne tik savivaldybių biudžetai bus papildyti, bet ir bus skatinama aktyviai naudoti turimą nekilnojamąjį turtą. Ta pati situacija liečia ir spekuliantus, kuriuos reikėtų laikyti fiziniiais asmenimis, jei tai ne bendrovės, kurie turimą turtą naudoja komerciniais tikslais. Tai padėtų Lietuvai tapti patrauklesne šalimi investuotojams, kadangi dabartinėje situacijoje trukdo vietinių nekilnojamojo turto vystytojų užsispyrimas neparduoti turimų objektų, kas stabdo ekonomikos plėtrą.

Aiškumo principas turi būti įgyvendinamas ne tik įstatymo lygmenyje, bet ir surinktų pajamų detaliame panaudojime. Tai sustiprintų palankų verslininkų požiūrį į šį mokesčių.

Kad mokesčių sistemos kūrimas vyktų kryptingai, būtina įtvirtinti apmokestinimo principus, nusakančius mokesčių sistemos viziją. Jie privalo būti (kaip daugelyje šalių) įtvirtinti Konstitucijoje, nes tai sustiprina prievolę nuosekliai jų laikytis ir valstybei, ir mokesčių mokėtojams. Šiuo metu tai įtvirtinta Mokesčių teisinės bazės sutvarkymo programoje. Lietuvoje siūlyčiau tai įteisinti jei ne konstituciškai, tai nors įstatymo lygmenyje.

Kadangi Lietuvoje yra daug apleistų, merdinčių senųjų dvarų, o poreikis juos pirkti auga dėl komerciškai naudingos veiklos, todėl apmokestinti tokį turtą reikėtų 0,1 - 0,3 %. Tokios svarbos pastatų savininkų apmokestinimas, mažesniu tarifu nei reguliarius, būtų paskatinimas pirkti ir renovuoti senus pastatus, nekeičiant jų paskirties ir išsaugant valstybinės reikšmės paveldą.

Įstatymuose turėtų būti aiškiai nustatyta atsakomybė už nekilnojamojo turto vertintojų neatsakingą darbą, kada nekilnojamojo turto vertė dirbtinai mažinama. Siūlau traktuoti tai kaip mokesčių slėpimą arba bendrininkavimą vykdant finansinius nusikaltimus stambiu mastu ir taikyti Lietuvos Respublikos Baudžiamajame įstatyme numatytas sankcijas.

Didelė problema - savivaldybių nesugebėjimas susidoroti su jai priskirtomis funkcijomis. Šiais metais savivaldybės sumažino į miestų ir rajonų biudžetus patenkančio mokesčio dalį. Kauno valdžia verslininkams pažadėjo mokesťi sumažinti perpus, o kai reikėjo priimti sprendimą, tai sumažino tik 20 %. Kauno rajono verslininkams šis mokestis sumažintas perpus, tačiau tokia nuolaida yra taikoma tik tiems, kurie savo įmones turi įregistravę rajone, o ne mieste. Yra įmonių realiai veikiančių rajone, nors jos oficialiai įregistruotos mieste. Tad mokestis bus sumažintas ne 50 %, o tik 20 %. Taip šalia esantys du verslo objektai dirba skirtingomis konkurencinėmis sąlygomis, o to neturėtų būti.

Dažnas mokesčių pataisų teikimas, rodo, kad Lietuvos Vyriausybė turi silpną mokesčių viziją, kuri trumparegiškai atitinka tik jos pačios interesus. Iš to kaip buvo priimtas nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas matosi, kad nebuvo atlikta išsami ir aiški analizė, kaip mokestis įtakos apmokestinamo subjekto veiklą. Verslininkai savo galimybes yra apskaičiavę 10 - 15 metų į priekį, o keičiantis mokesčiams jiems tenka koreguoti savo veiklos vizijas bei perspektyvas. Taip pat tai neigiamai įtakoja ilgalaikius nekilnojamojo turto vystytojų projektus bei stabdo investicijas, kai nebegalima prognozuoti, kas bus ateityje, kai kurie projektai gali tapti nepelningi arba net nuostolingi.

Kol kas Lietuvoje neegzistuoja erdvinės plėtros sistema, t.y. nėra bendros valstybinės strategijos, kaip turėtų vystytis nekilnojamojo turto objektų statyba. Šiuo metu pagal Teritorijų planavimo įstatymą žemės paskirtį galima keisti tik pagal bendruosius planus, tačiau bendrųjų planų rengimo procesas vis tęsiasi (savivaldybės privalo būti parengusios bendruosius planus 2007-aisiais metais), o tai dar labiau iškreips žemės rinką, ypač didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir jų priemiesčiuose. Jei procesas būtų paspartintas, tai leistų greičiau daryti išimtis keičiant žemės paskirtį, jei bus žinoma, kas planuojama toje ir aplinkinėse teritorijose, nes investuotojai tiksliau žinos ir galės apskaičiuoti, ar jų investicijos atsipirks. Palaipsniui liberalizavus nekilnojamojo turto rinką, investuotojams į nekilnojamąjį turtą atsirastų galimybė lengviau ir greičiau pateikti rinkai daugiau naujos statybos pastatų. Šiandien pernelyg sunki žemės paskirties keitimo procedūra ir kartais net kelerius metus besitęsiantys detaliųjų planų rengimas ir derinimas verčia nekilnojamojo turto vystytojus laukti, o vėliau dėl padidėjusių kaštų branginti savo produktą.

IŠVADOS

1. Autorės iškelta hipotezė *Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo sistema atsilieka nuo Europos Sąjungos šalyse taikomų modelių turto rinkoje* - pasitvirtino. ES apmokestinimo principai yra įteisinti Konstitucijoje, o Lietuvoje nėra net įteisinti įstatymo lygmenyje. Tiek ES šalyse, tiek Lietuvoje tarifai yra apibrėžti įstatymo lygmenyje ir yra panašūs, tačiau įvertinus gyventojų pragyvenimo lygį, akivaizdu, jog Lietuvoje tarifų ribos per aukštos. ES šalių vietos savivaldos turi aiškias šio mokesčio metodikas, kurios skatina ekonomikos plėtrą, investicijas ir atitinka savivaldos, fizinių bei juridinių asmenų interesus. Lietuvoje vietos svivaldos neturi pakankamai aiškios vizijos bei metodikos ir atspindi daugiausiai tik biudžetinius interesus. ES šalyse nekilnojamojo turto vertinimo klausimams skiriama daug dėmesio, o Lietuvoje trūksta kvalifikuotų turto vertintojų, išvystytos metodikos bei Valstybės skiriamo finansavimo. ES masinis turto įvertinimas pasiteisina dėl nusistovėjusios rajonų dinamikos, o Lietuvoje tokie rajonai tik formuojasi, o tam tikrose vietovėse esančių visų objektų mokesstinė vertė ūgtelėjo vien dėl keleto didelių sandorių, sudarytų pastaraisiais metais.
2. Nuo 2006 m. įsigaliojo nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo patobulinimas ir jo vykdymo perdavimas vietos savivaldos institucijoms atskleidė įvairias problemas: nepakankamą sugebėjimą pasinaudoti Europos Sąjungos šalių patirtimi, visuomeninio požiūrio nebuvimą, finansavimo trūkumą, surinktų šio mokesčio įplaukų nepakankamą tikslinį panaudojimą, o taip pat ir įstatyminės bazės netobulumą.
3. Šiais laikais pagrindiniai pripažinti apmokestinimo principai yra lygybė, teisingumas, administracinis paprastumas, ekonominis efektyvumas. Deja, šie principai nėra pilnai įgyvendinti Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio sistemoje, o tai sudaro sąlygas korupcijai bei šešėlinei ekonomikai.
4. Sėkmingam ir teisingam nekilnojamojo turto mokesčio surinkimui labai svarbu tiksliai nustatyti nekilnojamojo turto vertę. Nekilnojamojo turto apmokestinimas, naudojantis žemės vertės nustatymo būdu, yra pažangesnis nei masinis turto įvertinimas, nes atspindi visus klasikinius apmokestinimo principus bei skatina aktyviai naudoti turimus žemės sklypus.
5. Keičiantis ekonominėm, socialinėm sąlygom nekilnojamojo turto kainų kilimai bei kritimai - natūralūs ekonominės raidos etapai, sąlygojantys nekilnojamojo turto mokesčio surinkimą. Nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ pasekmės atsiliepia ne tik nekilnojamojo turto mokesčiui, bet ir visai šalies ekonomikai. Dauguma šalių vyriausybių stengiasi suvaldyti kainų „burbulo“ procesą ne tik mokesčio tarifais, bet ir kitomis priemonėmis: didinant palūkanų normas ir t.t.

6. Daugelyje ES šalių įteisinta daug nekilnojamojo turto mokesčių lengvatų, kas pažeidžia neutralumo principą, o kartu iškreipia vieną iš pagrindinių Mokesčių etikos kodekso taisyklių, - vengti diskriminacinių ar konkurencinių iškreipimų.
7. ES šalyse, o taip pat ir Lietuvoje nėra vieningos apmokestinimo sistemos, regioninės valdžios organams palikta laisvė ir teisė apspręsti mokesčių tarifų dydžius, apmokestinimo tvarką ir metodiką. Bendra tai, kad daugelyje šalių egzistuoja neapmokestinamasis minimumas ir ženkliai didesni mokesčiai už prestižinėje vietoje esantį prabangų nekilnojamąjį turtą.
8. Daugelyje pasaulio šalių nekilnojamojo turto kainos sparčiai kyla. Nekilnojamojo turto rinkoje turto kainų augimu suinteresuota tiek Valstybės mokestinė politika, tiek spekuliantai, siekiantys užsidirbti. Tačiau kainų augimas negali būti beribis. Todėl Valstybių ekonominėje politikoje turi būti numatytos priemonės ir būdai kaip suvaldyti kainų kilimo procesą, nes priešingu atveju tai veda į nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ susidarymą.
9. Remiantis nekilnojamojo turto ekonominėmis fazėmis, dabartinė situacija pietrytinėje Europoje yra ekspansijos stadijoje, kuomet didėja nagrinėjamų šalių ekonominis potencialas, o kartu ir susidomėjimas nekilnojamuoju turtu. Taip pat įvertinus nekilnojamojo turto cikliškumą, galima prognozuoti, jog nekilnojamojo turto kainos kils dar apie 5 m.
10. Lietuvoje nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas buvo priimtas skubotai, nepakankamai išanalizavus kitų šalių patirtį, neįvertinant tam tikrų specifinių niuansų, būdingų tik mūsų regionui. Šiuo mokesčiu buvo siekiama įgyvendinti lygybės principą, negalvojant apie šio mokesčio ilgalaikę perspektyvą. Todėl įgyvendinant šį įstatymą iškilo daug problemų, susijusių su turto vertinimu bei tos srities specialistų paruošimu; nepastovia turto kainų svyravimo dinamika; silpnomis verslininkų žiniomis.
11. Susidaro uždaras ciklas - per mažai žinantys verslininkai nepasitiki turto vertintojais, kurie savo ruožtu, nesažiningai vertindami turtą atima iš savivaldybių biudžetų dalį mokesčių, smukdo Lietuvos ekonomiką ir juodina Lietuvos įvaizdį ES šalių, tarptautinių organizacijų, tarptautinės politikos akivaizdoje. Tuo tikslu, reikia stiprinti įstatyminę bazę, numatyti sprendimo būdus ir skirti papildomas lėšas kvalifikuotų specialistų kompetencijos gerinimui.
12. Įvertinus tai, kad Vakarų visuomenėje nekilnojamojo turto mokesčio tarifas yra geras svertas pritraukiant investicijas, todėl galima drąsiai teikti, kad tik nuo savivaldybės pozicijos gali priklausyti ar miestas bus patrauklus investuotojui.
13. Norint skatinti investicijas į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką bei išlaikyti dabartines, reikėtų mažinti verslo reguliavimo funkciją, preciziškai pagrįsti išliekančius reguliacinius barjerus, nuolat vertinti reguliavimo poveikį ekonomikai ir periodiškai peržiūrėti jų būtinumą. Minimalus reguliavimas didelio vaidmens pačiai valstybei neturėtų vaidinti, nes tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys teigiamai vertintų laisvų mainų privalumus, taip pat būtų vengiama

reguliavimo sukeltų trūkumų ir pripažįstama, jog klaidingas teorinis reguliavimo pagrindas kelia praktinių problemų.

14. Kad mokesčių sistemos kūrimas vyktų kryptingai, būtina įtvirtinti apmokestinimo principus, nusakančius mokesčių sistemos viziją. Jie privalo būti (kaip daugelyje šalių) įtvirtinti Konstitucijoje, nes tai sustiprina prievolę nuosekliai jų laikytis tiek valstybei, tiek mokesčių mokėtojams. Lietuvoje siūlyčiau tai įteisinti jei ne konstituciškai, tai nors įstatymo lygmenyje.
15. Įstatyme turi būti numatytos tikslios ir aiškios nekilnojamojo turto mokesčio skaičiavimo ir mokėjimo taisyklės, nes kol kas nėra optimalaus modelio ne tik mokesčio sistemoje, bet ir turto vertinimo srityje.
16. Nustatant nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, reikėtų turėti tam tikrą metodiką, kurioje būtų įvertinti įvairūs tik tai savivaldybės teritorijai būdingi faktoriai, nes mokestis neturės tokios įtakos didelėms įmonėms taip, kaip galėtų paveikti mažąsias ir vidutines įmones. „Didieji“ vienaip ar kitaip nekilnojamojo turto mokesčio neišvengs dėl daugybės valdomų pastatų, o mažieji ir vidutiniai verslininkai gali perkelti savo įmones į užsienį, kur mokesčių našta mažesnė, tokiu būdu išveždami dalį biudžeto pajamų į užsienį.
17. Jei žemė „užšaldoma“ ir nenaudojama pagal tikslinę paskirtį - reikėtų tai įteisinti įstatymo srityje ir remiantis Kinijos pavyzdžiu, tokius sklypus apmokestinti po vienierių metų bei taikyti stacionarius tarifus. Tokiu būdu ne tik savivaldybių biudžetai bus papildyti, bet ir skatinama aktyviai naudoti turimą turtą. Ta pati situacija liečia ir spekuliantus, kuriuos reikėtų laikyti fiziniaisiais asmenimis, kurie turimą turtą naudoja komerciniais tikslais. Tai padėtų Lietuvai tapti patrauklesne šalimi investuotojams, kadangi dabar trukdo vietinių nekilnojamojo turto vystytojų užsispyrimas neparduoti turimų objektų, kas stabdo ekonomikos plėtrą.
18. Turėtų būti aiškus šio mokesčio surinktų pajamų panaudojimas. Tai sustiprintų palankų verslininkų požiūrį į šį mokestį, nes šie žinotų už ką yra mokama.

Pagrindinė magistrinio darbo išvada, jog taikant suderintą nekilnojamojo turto mokesčio sistemą, paremta žemės vertės įvertinimu, išsispęstų daug problemų: biudžeto deficitas; mokesčių slėpimas; socialinis teisingumas; investicijų pritraukimas; kainų „burbulo“ susidarymo suvaldymas; „užšaldomų“ žemės sklypų efektyvus panaudojimas; mažesni kaštai dėl šio mokesčio administravimo; paskata verslui, nes verslininkai galėtų prognozuoti savo kaštus dėl šio mokesčio, bei tinkamai pasirinkti vietą savo verslui; turto vertintojų problema, neliktų sąlygų piktnaudžiavimo tarnybine padėtimi bei korupcijos apraiškų ir pan.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Anna, Margarita, Steve. (2000). Finansų ministerijos fiskalinės politikos Interneto kursas, 7 paskaita. Valstybės pajamų politika.
<<http://www.finansai.tripod.com/vf.htm>>, 27 gegužės, 2006.
2. Apeh. (2006). System of taxation in Hungary.
http://www.apoh.hu/english/adorsz_en.htm>, 6 kovo, 2006.
3. Asa - architektūros ir statybų agentūra. (2006). Nekilnojamasis turtas: ar sprogs kainų burbulas?
<<http://pastatai.asa.lt/publication.php?iq=3&p=&kalba>>, 13 birželio, 2006.
4. Bagdonavičius, A. (2004). Nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams. Konferencija.
<<http://www.webas.su.lt/lt/papt100/turtas/bendras.doc>>, 3 liepos, 2006.
5. Budreikaitė, D., Mockutė, A., Anuškevičiūtė, G. (2002). Verslo steigimas ES šalyse. Vilnius: Europos komitetas prie Lietuvos Respublikos vyriausybės.
6. Cesevičius, D. (1995). Lietuvos ekonominė politika. 1918 - 1940. Vilnius: Academia.
7. Deloitte. (2006¹). Czech Republic - real estate tax guide.
<<http://www.deloitte.com/dtt/article/0,1002,sid%...>>, 6 kovo, 2006.
8. Deloitte. (2006²). Netherlands - real estate tax guide.
<<http://www.deloitte.com/dtt/article/0,1002,sid%253D5214%...html>>, 10 kovo, 2006.
9. DnB NORD. (2006¹). Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga. Lietuvos ekonomikos aktualijos.
<<http://www.dnb nord.lt/files/Ataskaitos...investicijos.pdf>>, 8 birželio, 2006.
10. DnB NORD (2006²). Nekilnojamojo turto rinkos apžvalgos pristatymas. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos apžvalga: Kainų burbulas?
<<http://www.dnb nord.lt/files/Ataskaitos/Aktualios...vt1.pdf>>, 8 birželio, 2006.
11. Emerson, M. G. (2006). Marketing. Seek. Bulgaria - The Best Property Investment In The EU.
<<http://www.marketing-see.com/content/article4530.php>>, 10 rugpjūčio, 2006.
12. Finansų ministerija. (2001 - 2005). Savivaldybių biudžetų pajamos pagal LR valstybės finansinių rodiklių patvirtinimo įstatymą.
<<http://finmin.lt/finmin/selectpage.do?pathid>>, 11 liepos, 2006.
13. Jurgutis, V. (1938). Finansų mokslo pagrindai. Kaunas.
14. Kiyosaki, R. (2005). Rich Dad - Your Journey to Financial Freedom. All Booms Bust!
<http://www.richdad.com/pages/article_dollar_crisis.asp>, 15 spalio, 2006.
15. Kiyosaki, R. (2005). Rich Dad - Your Journey to Financial Freedom. All Booms Bust: Making Myself Clear.
<http://www.richdad.com/pages/article_dollar_crisis_part3.asp>, 15 spalio, 2006.

16. Kiyosaki, R., Lechter, S. (2005¹). Pinigų srauto kvadrantas. Vilnius: Sirokas.
17. Kiyosaki, R., Lechter, S. (2005²). Turtingojo tečio investavimo vadovas. Vilnius: Sirokas.
18. Lietuvos istatymai. (2003). Lietuvos Respublikos individualios veiklos, kuria gali būti verčiamasi turint verslo liudijimą, klasifikatorius.
<http://skelbimas.lt/istatymai/individualios_veiklos...htm#Scene_1>, 12 spalio, 2006.
19. Lietuvos istatymai. (2004). Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas.
<http://skelbimas.lt/istatymai/mokesciu_administravimo_istatymas.htm>, 12 spalio, 2006.
20. Lietuvos istatymai. (2005). Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
<http://skelbimas.lt/istatymai/nekilnojamojo_turto_mokescio_istatymas.htm>, 2 spalio, 2006.
21. Lietuvos istatymai. (1995). Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas.
<http://skelbimas.lt/istatymai/teritoriju_planavimo_istatymas.htm>, 3 spalio, 2006.
22. Lietuvos istatymai. (1999). Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
<http://skelbimas.lt/istatymai/turto_verslo_vertinimo_pagrindu_istatymas.htm>, 6 spalio, 2006.
23. Lietuvos Respublikos seimas (2005). Dėl Lietuvos konvergencijos programos.
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=249238>, 10 spalio, 2006.
24. Makroekonomika (2003). Kolektyvinė monografija / Pukelienė V., Snieška V., Čiburienė J., Urbonas J., ir kt. Kauno technologijos universitetas. Kaunas: Technologija.
25. Malienė, V. (2004). Vertės sąvoka nekilnojamojo turto vertinime. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Statybos technologijos ir vadybos katedra. Konferencija.
<<http://www.webas.su.lt/lt/papt100/turtas/bendras.doc>>, 9 liepos, 2006.
26. Ministry of Finance Republic of Latvia. (2004). Law on Immovable Property Tax.
<http://www.fm.gov.lv/likumi/nin/Par_NIN_en.pdf>, 10 kovo, 2006.
27. Ministry of Finance Republic of Latvia. (2005). Survey of the state budget.
<http://www.fm.gov.lv/image/file/Jan_2005a.pdf>, 10 rugsėjo, 2006.
28. Ministry of Finance of the Slovak Republic. (2004). Local Taxes and Local Fees for Municipal Waste and Minor Construction Waste as amended by Act No. 733/2004 Coll.
<http://www.finance.gov.sk/EN/Documents/1_Adresar_redaktorov/...rtf7>, 6 kovo, 2006.
29. Ministry of Finance Republic of Slovenia. (2006). Taxation in Slovenia.
<http://www.gov.si/mf/slov/dav_car/Taxation_in_Slovenia_2006.pdf>, 6 kovo, 2006.
30. MyHome- real estate& Construction (2006). Property Investment in Turkey.
<<http://www.myhomealanya.com/asp/li/showpage.asp?pageid=1009>>, 11 spalio, 2006.
31. Tiaškevičius, A. (2005). Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Pačiolis.
<<http://www.paciolis.lt/?cid=12239&details=1>>, 25 birželio, 2006.
32. Premier property Bulgaria (2006). Bulgaria Property Investments.
<<http://www.premierapartmentsbg.com/bulgaria-property.php>>, 19 rugsėjo, 2006.

33. Property Showrooms.com. (2006). Property tax - Cyprus.
<<http://www.propertyshowrooms.com/cyprus/property/cyprus-property-tax>>, 6 kovo, 2006.
34. Radzevičius, A. (2006). In Real - invalda real estate. Rinkos apžvalga.
<www.inreal.lt/admin/files/get.php?id=161>, 29 rugsėjo, 2006.
35. Rutkauskas, A. V. (2001). Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika. Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas. Vilnius: Technika.
36. Stačiokas, R. (2003). Mokesčiai: istorinė raida ir dabartis. Kaunas: Technologija.
37. Stačiokas, R., Rimas, J. (2004). Mokesčiai: teorija ir praktika. Kauno technologijos universitetas. Kaunas: Technologija.
38. Stock Market Crash! Net. (2006). Florida Real Estate Bubble.
<<http://www.stock-market-crash.net/florida.htm>> , 18 rugpjūčio, 2006.
39. Tax system. (2006). Local tax on real estate in Portugal.
<<http://www.dgci.min-financas.pt/dgciappl/informacaodgci.nsf/...>> , 5 kovo, 2006.
40. The Economist. (2005). In come the waves.
<http://www.economist.com/finance/displayStory.cfm?story_id=4079027>, 9 spalio, 2006.
41. Valstybės įmonė Registrų centras. (2006¹). Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai. Komercinės paskirties pastatai ir patalpos.
<http://www.registrucentras.lt/img/vzvertes/statiniu_zemelapiai/...pdf>, 7 balandžio, 2006.
42. Valstybės įmonė Registrų centras. (2006²). Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai. Komercinės paskirties žemė.
<http://www.registrucentras.lt/img/vzvertes/zonu_planai_5/komerc...pdf>, 7 liepos, 2006.
43. Valstybinė mokesčių inspekcija. (2002 - 2006). VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo trumpa apžvalga.
<<http://www.nauja.vmi.lt/lt/?itemId=20149>>, 10 balandžio, 2006.
44. Vero Skatt. (2005). Ministry of finance. Taxation in Finland.
<http://www.vm.fi/vm/en/04_publications_and_documents/01...pdf>, 11 kovo, 2006.
45. Wikipedia - the free encyclopedia¹. (2006). Business cycle.
<http://en.wikipedia.org/wiki/Economic_cycle>, 7 rugsėjo, 2006.
46. Wikipedia - the free encyclopedia². (2006). Land value tax.
<http://en.wikipedia.org/wiki/Land_value_tax>, 9 spalio, 2006.
47. Wikipedia - the free encyclopedia³. (2006). Real estate bubble.
<http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_bubble>, 11 spalio, 2006.

SANTRAUKA

NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS EUROPOS SĄJUNGOS ŠALYSE: SITUACIJOS ANALIZĖ IR TOBULINIMO GALIMYBĖS LIETUVOJE

- Nekilnojamasis turtas - žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų paskirties arba nemažinant jų vertės.
- Nekilnojamojo turto mokestis - mokestis, pagrįstas nekilnojamojo turto nuosavybe, valdymu ar panaudojimu (Rutkauskas, 2001).
- Masinis turto vertinimas - per apibrėžtą laiką yra įvertinama labai daug panašių objektų, taikant vieningą metodologiją ir technologijas.
- Mokestinė sistema - tarpusavyje susiję bei vienas kitą lemiančių elementų visuma, nustatyta sprendžiant apmokestinimui keliamus uždavinius.

Magistriniame darbe analizuojama Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto mokestinė sistema, siekiant numatyti šio mokesčio tobulinimo kryptis Lietuvoje.

Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio sistema yra kurimosi cikle, todėl nėra pritaikyta kiekvienam regionui kaip daugelyje Europos Sąjungos šalių. Tačiau daugelyje ES šalių, o ypač Lietuvoje įteisinta daug nekilnojamojo turto mokesčių lengvatų, kurios sudaro sąlygas korupcijai bei šešėlinei ekonomikai, o kartu iškreipia Mokesčių etikos kodekso taisykles. Tad norint skatinti smulkų ir vidutinį verslą, svarbu nustatant tarifus bei parenkant vertinimo metodiką atsižvelgti į regioninius ypatumus. Dabartinis pasirinktas turto vertinimo metodas, masinis turto vertinimas, neturi tokio efektyvumo, kaip buvo tikimasi. Metodas ne tik, kad neišsprendė anksčiau buvusių problemų, bet sudarė prielaidas naujoms. Esant tokiai situacijai, tikslingiau būtų taikyti nekilnojamojo turto mokestį, susietą su žemės verte, apie kurio taikymą svarsto daugelis ES šalių.

Nekilnojamojo turto mokestį įtakoja ne tik įstatymai ar nekilnojamojo turto vertė, bet ir savivaldybių mokestinė politika. Nuo savivaldų pasirinktos politikos priklauso valdžios ir verslo atstovų tarpusavio ryšiai, sugebant pagrįsti šio mokesčio įplaukų panaudojimą miesto įvaizdžiui, o kartu ir investicijų pritraukimui.

Kad nekilnojamojo turto mokesčio sistema maksimaliai funkcionuotų, būtinas pastovus visų išvardintų elementų įstatyminės bazės tobulinimas.

SUMMARY

THE REAL ESTATE TAX IN EUROPEAN UNION COUNTRIES: ANALYSIS OF SITUATION AND POSSIBILITIES OF DEVELOPMENT IN LITHUANIA

- | | |
|-----------------------|---|
| The real estate | - the land and with it relate the objects, which occurrence it's not possible exchange, to unalterable their purpose or don't reduce their value. |
| The real estate tax | - the tax, reasoned the real estate property, control or practice (Rutkauskas, 2001). |
| The massive appraisal | - per determinate time is appraising very much similar objects, to employ undivided methodology and technologic. |
| The tax system | - to interdependent and together determinant completeness of elements, to stated of solving taxation raising tasks. |

The purpose of master work is to analyse the current situation of the real estate taxing system in the European Union countries and provide the perfect ways for this tax in Lithuania.

The real estate tax system in Lithuania is on the creation cycle, so it doesn't adjust to each region as in many European Union countries. However in many EU countries, and especially in Lithuania are validate many privileges of the real estate tax, which make a reserve of the corruption and the black economy and also it twist the rules of the Taxes ethical codex. On purpose to stimulate a small and medium enterprises, it's very important estimate the rates and the value method regard to regional peculiarity. The current value method of the real estate, massive appraisal, doesn't have such efficiency, how was expected. The method doesn't crack the latest problems but made presumptions to new. In that case it would be advisable to practise the real estate tax, which is relate with the land value, about what consider many EU countries.

The real estate tax impact not only laws or real estate value, but also taxing policy of the local government. From the local government chosen policy depends concatenations between authority and enterprisers, to manage motivate this tax incomes resorting for towns image and together for raising investment.

To make the real estate system working in maximal function, it's necessary all named elements of jus base constantly development.

PRIEDAI