

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETO
FINANSŲ IR MOKESČIŲ KATEDRA

INDRĖ RIMKEVIČIŪTĖ
Finansų teisės dieninių studijų programa

NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS EUROPOS SĄJUNGOS IR NEPRIKLAUSOMŲ
VALSTYBIŲ SANDRAUGOS ŠALYSE

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė –
Doc. dr. Egidija Smalakienė

Vilnius, 2006

TURINYS

ĮVADAS	3
1. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS LIETUVOS RESPUBLIKOJE	6
1.1. Mokesčio samprata, požymiai, raida	6
1.2. Šio mokesčio privalumai ir trūkumai („už“ ir „prieš“).....	10
1.3. Mokesčio mokėtojai	22
1.4. Mokesčio objektas ir lengvatos	24
1.5. Mokesčio tarifas	28
1.6. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė, jos nustatymo problemos	34
1.7. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio perspektyvos Lietuvos Respublikoje	36
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS KITOSE ES ŠALYSE	40
2.1. ES mokesčių politika.....	40
2.2. Nekilnojamojo turto mokestis Čekijos Respublikoje	42
2.3. Nekilnojamojo turto mokestis Ispanijos Karalystėje	48
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS NVS ŠALYSE	52
3.1. NVS istoriniai faktai.....	52
3.2. Nekilnojamojo turto mokestis Armėnijos Respublikoje	52
3.3. Nekilnojamojo turto mokestis Kazachstano Respublikoje.....	55
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI	59
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	61
SANTRAUKA	68
SUMMARY	69
PRIEDAI	70

IVADAS

„Geras mokestis valstybei yra toks,
kuri galima iš žmogaus paimti jam nepastebint..“
(R.Vainienė)

Temos aktualumas ir problematika. Turto mokesčiai apskritai, pasak A. Marcijono ir B. Sudavičiaus, siejami su atitinkamo turto turėjimu ar jo prieaugiu. Šių mokesčių skaičiavimui ir dydžiui neturi reikšmės nauda, kurią mokesčio mokėtojas gauna iš turto, nes jau pats mokesčio mokėtojo turto turėjimas ar jo įgijimo faktas jau yra pakankamas pagrindas turto mokesčiams imti. Asmuo, turintis savo dispozicijoje atitinkamą turtą, privalo perduoti valstybei dalį savo nuosavybės mokesčio forma. Apmokestinimo objektu gali būti ir nekilnojamas (žemė, statiniai), ir kilnojamas turtas (pinigai, vertybiniai popieriai, transporto priemonės), o mokesčio dydis dažniausiai tiesiogiai proporcingas turto vertei.¹ Šiame darbe nagrinėsime kaip ir kodėl yra apmokestinamas būtent nekilnojamas turtas, t.y. statiniai, pastatai.

2006 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas² (toliau - NTMI) (aktuali redakcija nuo 2006 m. spalio 24 d.), kuriuo remiantis pirmą kartą Lietuvos Respublikoje apmokestinamas fizinių asmenų turimas ir komerciniais tikslais naudojamas nekilnojamas turtas. Ši reforma susilaukė daug prieštaringų vertinimų ne tik įsigaliojus NTMI, bet ir rengiant jo projektą. Tačiau nekilnojamojo turto apmokestinimas kelia daug diskusijų ne tik Lietuvoje, bet ir kitose Europos Sąjungos (toliau - ES) bei Nepriklausomų Valstybių Sandraugos (*Commonwealth of Independent States*) (toliau - NVS) šalyse.

Problemos ištyrimo lygis ir darbo naujumas. Darbo naujumą sąlygoja tai, kad NTMI Lietuvoje įsigaliojo tik 2006 m. sausio 1 d. Lietuvos teisės moksle pirmą kartą sistemiškai nekilnojamojo turto apmokestinimą nagrinėjo V. Šulija daktaro disertacijoje, tema „Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos“. Tačiau nekilnojamojo turto mokestis buvo nagrinėtas tik įstatymo projekto lygmenyje. Reikia pabrėžti, jog šio vienus metus galiojančio įstatymo atžvilgiu jau dabar priimta ne vieno straipsnio pataisa, kurias detaliam aptarsime pirmoje darbo dalyje.

Skirtingas nuomones dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo tikslingumo Lietuvoje yra pareiškę Lietuvos laisvosios rinkos instituto ekspertai (R. Vainienė, G. Steponavičienė, R. Šimašius), Lietuvos Banko bei komercinių bankų finansų analitikai (R. Kuodis, R. Zabulienė, A. Budrytė, A. Danys), Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos bei Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos specialistai. Nagrinėdami kitų ES šalių nekilnojamojo turto

¹ Marcijonas A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003. P. 19.

² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

mokesčio ypatumus, remsimės *M. Radvan* straipsniais, *R. Stačioko*, *J. Rimo* bei kitų autorių tyrinėjimais.

Kaip jau minėjome, dėl šio NTMI, kuriuo pirmą kartą apmokestintas fiziniams asmenims priklausantis komercinės paskirties nekilnojamasis turtas, iki šiol netyla aršios diskusijos. Tačiau, atsiribojant nuo emocinių faktorių, šiame darbe teisiniu aspektu bus nagrinėjami teisės aktai, įtakojantys nekilnojamojo turto mokestį: Lietuvos Respublikos savivaldybių tarybų sprendimai dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sumažinimo, NTMI konkrečių straipsnių pakeitimo įstatymai, pasirinktų ES bei NVS šalių Mokesčių kodeksai bei kiti teisės aktai. Darbe taip pat bus aptariama aktuali ES valstybių narių patirtis, apmokestinant nekilnojamąjį turtą – pastatus. ES kontekste bus nagrinėjami Čekijos Respublikos ir Ispanijos Karalystės nekilnojamojo turto mokesčio ypatumai. Darbas naujas ir tuo, kad bus nagrinėjama dviejų pasirinktų NVS šalių – Armėnijos Respublikos ir Kazachstano Respublikos – nekilnojamojo turto mokesčio ypatumai. Rusija – didelė ir galinga Rytų bloko valstybė, viena iš NVS pradininkių, bet atsižvelgdami į tai, kad rusų teoretikai aktyviai analizuoja savo šalies finansų ir mokesčių teisę, šios šalies nekilnojamojo turto mokestis nėra šio darbo objektas.

Tyrimo objektas. Darbe tyrimo objektu pasirinktas nekilnojamojo turto mokestis.

Tyrimo dalykas. Lietuvos Respublikos, pasirinktų ES bei NVS šalių nekilnojamojo turto (būtent - pastatų) mokestis. Nagrinėjami šio mokesčio elementai: mokėtojai, objektas, tarifas, lengvatos, privalumai ir trūkumai, perspektyvos.

Tyrimo tikslas – išnagrinėti nekilnojamojo turto mokesčio reikalingumą ir pagrįstumą Lietuvoje, atsižvelgiant į šio mokesčio ypatumus ES ir NVS šalyse.

Pagal darbo tikslą, iškeliami šie **uždaviniai**:

- 1) Objektiviai išanalizuoti nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje privalumus ir trūkumus;
- 2) Analizuoti NTMI numatytus mokesčio mokėtojų, tarifų, objekto, lengvatų ypatumus;
- 3) Apžvelgti nekilnojamojo turto mokesčio perspektyvas Lietuvoje;
- 4) Išanalizuoti pasirinktų ES šalių narių bei NVS šalių nekilnojamojo turto mokesčio ypatumus.

Tyrimo hipotezė – fiziniams asmenims priklausančio komercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra tikslingas ir socialiai teisingas.

Mokslinio tyrimo metodai. Darbe naudojami tokie **teoriniai metodai**:

1) Analizės metodas. Mokslinio tyrimo metodas, praktiškai ar mintyse suskaidant daiktą, reiškinį, visumą į sudėtinę dalis, požymius, savybes, kurios nors dalies, kuri vėliau nagrinėjama

atskirai, išskyrimas iš visumos.³ Šis metodas bus naudojamas analizuojant atskirus mokesčio elementus, teisės aktų straipsnius.

2) Lyginamasis istorinis metodas. Naudodamiesi šiuo metodu nagrinėsime nekilnojamojo turto mokesčio raidą Lietuvoje;

3) Lyginimo metodas. Remiantis šiuo metodu lyginsime nekilnojamojo turto mokestį Lietuvoje, ES ir NVS šalyse;

Taip pat darbe bus naudojami tokie **empiriniai metodai**:

1) Anketinis metodas. Remiantis šiuo metodu, atliktas socialinis tyrimas nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje tema.

2) Statistinių duomenų analizės metodas. Susisteminti ir apibendrinami socialinio tyrimo rezultatai.

3) Teisinių dokumentų analizės metodas. Analizuojami teisės aktai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto mokestį ne tik Lietuvoje, bet ir ES bei NVS šalyse;

Darbo struktūra. Darbas sudarytas iš įvado, trijų dalių (pirmoje dalyje analizuojami nekilnojamojo turto mokesčio ypatumai Lietuvos Respublikoje, antroje – pasirinktų ES šalių, o trečioje – pasirinktų NVS šalių nekilnojamojo turto apmokestinimo principai), toliau seka išvados, pasiūlymai, literatūros sąrašas, santraukos lietuvių bei anglų kalbomis bei darbo priedai.

³ Tidikis R. Socialinių mokslų ir tyrimų metodologija. – Vilnius: LTU, 2003. P. 375.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS LIETUVOS RESPUBLIKOJE

1.1. Mokesčio samprata, požymiai, raida

Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso (toliau – LR CK) 1.98 str. 2 d. nekilnojamas turtas (nekilnojamieji daiktai) apibrėžiamas kaip žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). To paties straipsnio 3 d. skelbia, kad nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą.⁴ NTMĮ 2 str. 7 p. reglamentuojama, jog nekilnojamas turtas – tai Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 9 str. reglamentuojama, kas yra pripažįstama nekilnojamojo turto objektais. Tai yra žemės sklypas su jame esančiais statiniais, įskaitant ir inžinerinius įrenginius, žemės sklypas, statinys (taip pat nebaigtas statyti), butas, patalpa pastate (suformuota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas), inžinerinis įrenginys, kurio funkcijos tiesiogiai nesusijusios su žemės sklypu ar pastatu.⁶ Tokia yra nekilnojamojo turto, nekilnojamojo daikto samprata.

Taigi nekilnojamas turtas apmokestinamas mokesčiu, kuris priskiriamas turto mokesčių klasifikacinei kategorijai. Pagrindinis požymis, pasak V. Šulijos, atibojantis šį mokestį nuo kitų turto mokesčių, yra tai, kad į nekilnojamojo turto mokesčio bazę turėtų patekti vien nekilnojamas turtas. Kitokios rūšies turtas paprastai šiuo mokesčiu neapmokestinamas. Atsižvelgiant į tai, šis minėtas mokestis dažniausiai vadinamas realiniu mokesčiu. Mokestis paprastai apskaičiuojamas remiantis ne tuo, kokią naudą faktiškai duoda tam tikras turtas, bet laikantis nuostatos, kad pats tam tikros vertės turtas savaime privalo duoti tam tikrą naudą mokesčių mokėtojui. Galima būtų išskirti taip pat ir kitus, specifinius, **nekilnojamojo turto mokesčio požymius:**⁷

- Nekilnojamas turtas apmokestinamas periodiškai. Mokestinio laikotarpio periodiškumą lemia tam tikras kalendorinis laiko tarpas. Paprastai turto apmokestinamoji vertė apskaičiuojama kartą per metus, o mokestis mokamas du kartus per metus;
- Mokesčio konkrečiam nekilnojamajam turtui nustatymas nėra siejamas su šio turto savininko pasikeitimu ar kitais veiksniais (pvz., paveldėjimu, dovanojimu, finansinėmis

⁴ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.

⁷ Šulija. V. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sumoderninimas Lietuvoje // Jurisprudencija. 2006, Nr. 2 (80). P. 113.

operacijomis ir pan.). Tuo tarpu, pvz., mokesčiai susiję su finansų ar kapitalo perleidimu, paprastai turi būti mokami tik tuomet, kai konkretus turtas yra perleidžiamas;

- Mokesčio dydis priklauso nuo konkretaus nekilnojamojo turto ir nėra atsižvelgiama į asmens turimas skolas. Tačiau, apmokestinant nekilnojamąjį turtą, gali būti atsižvelgiama į kai kurių asmenų socialinį pažeidžiamumą, taikomos mokesčio lengvatos arba nustatoma, kad kai kurių rūšių turtas išimtinai nėra apmokestinamas.

Toliau darbe – bendra nekilnojamojo turto mokesčio raidos apžvalga, pradedant Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atgavimu 1918 m.

1918 m. atkuriant Lietuvos valstybingumą, iškilo didžiulis lėšų poreikis. Todėl turėjo būti daug dėmesio skiriama teisingos ir efektyvios mokesčių sistemos, taip pat jos funkcionavimą užtikrinančios įstatymų bazės kūrimui.

1919 m. sausio 23 d. priimtas mokesčių įstatymas ir pradėta kurti mokesčių sistema. Tuometinio Ministerių Kabineto įsakymu įvedami mokesčiai, kurie buvo renkami ir carinės Rusijos laikais: žemės, pagrindinis prekybos ir pramonės įstaigų, paprastasis žyminis bei **nekilnojamojo turto miestuose mokestis**. Kalbant apie šį nekilnojamojo turto mokestį, tai jis buvo renkamas miestuose ir miesteliuose ir skaičiuojamas nuo turimo nekilnojamojo turto pajamingumo arba jo vertės. Jo įplaukos sudarė 7 – 15 proc. visų tiesioginių mokesčių surenkamų įplaukų. Egzistavo ir su nekilnojamojo turto įsigijimu susiję mokesčiai: tai nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo arba pripažinimo mokestis, apskaičiuojamas nuo pirkimo kainos, bei palaikų (palikimo).⁸ Apibendrinant duomenis, pateiktus apie nepriklausomos Lietuvos mokesčių sistemą, galima daryti išvadą, kad nemaža mokesčių našta krito ant gyventojų pečių ir ji nuolatos didėjo. Sudėjus žemės, nekilnojamojo turto, darbo pajamų mokesčio, fiskalinių monopolijų ir akcizų dalis, gaunami tokie rezultatai: 1925 m. šie mokesčiai sudarė 60,1 proc. visų mokestinių pajamų, 1930 m. – 48,8 proc., 1935 m. – 58,2 proc., 1939 m. – 66,3 proc.

Sovietiniais metais (1940 – 1989 m.) nepriklausomos tarpukario Lietuvos mokesčių sistema buvo sugriauta. Tuo laikotarpiu Lietuva neturėjo mokestinio savarankiškumo, šalyje taikyta centralizuota apmokestinimo tvarka, nukreipta prieš privačią veiklą bei įtvirtinanti kolektyvinę priespaudą.⁹

1990 m. atkūrus nepriklausomybę, Lietuvoje pradėjus formuoti rinkos santykiams, senoji centralizuota apmokestinimo tvarka buvo skubiai keičiama į naujus mokestinius santykius.¹⁰ Lietuvos Respublikos mokesčių sistemos ir jos teisinių pagrindų reformavimo tikslas buvo sukurti darnią, šiuolaikinę, pagrįstą ES reikalavimus atitinkančiais mokesčių įstatymais

⁸ Meidūnas V., Puzinauskas P. Mokesčiai: teorija, vaidmuo, raida. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2001. P. 47.

⁹ Buškevičiūtė E. Mokesčių sistema. – Kaunas: Technologija, 2005. P. 21.

¹⁰ Ten pat. P. 23.

mokesčių sistemą, kuri skatintų sparčią krašto ekonomikos raidą, užtikrintų stabilias valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamas, teisingą bei proporcingą mokesčių naštos paskirstymą, sąžiningą konkurenciją.¹¹ Tokie mokesčių sistemos bei jos teisinių pagrindų reformos prioritetai buvo numatyti jau 1998 m. rugpjūčio 11 d. Vyriausybės nutarimu patvirtintoje Mokesčių teisinės bazės sutvarkymo programoje.¹² Pasak A. Marcijono ir B. Sudavičiaus, reformuota Lietuvos mokesčių sistema turėjo būti grindžiama teisingumo, lygybės ir neutralumo, aiškumo, viešumo bei mokesčių administravimo veiksmingumo principais. Taigi šalia daugelio mokesčių tobulinimo, reformos metu buvo numatoma pertvarkyti ir turto mokesčių ėmimo tvarką, apjungti tuomet galiojančius Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio bei Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymus, o tokio atnaujinto mokesčio ėmimą paremti apmokestinamojo turto vertinimu pagal rinkos kainą. Be to, buvo planuojama suteikti teisę savivaldybių institucijoms didinti bazinį mokesčio tarifą toms įmonėms ir organizacijoms, kurios naudoja nekilnojamąjį turtą ne pagal paskirtį, taip pat teisę spręsti klausimą dėl gyventojams priklausančio nekilnojamojo turto (išskyrus žemę) apmokestinimo tikslingumo.¹³

Taigi 1994 m. liepos 20 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas¹⁴, įsigaliojęs nuo 1995 m. sausio 1 d. ir galiojęs iki 2005 m. gruodžio 31 d. Pagal šį įstatymą mokestį mokėjo juridiniai asmenys, kuriems nuosavybės teise priklausė nekilnojamas turtas Lietuvos Respublikoje. Užsienio juridiniai asmenys ir organizacijos už Lietuvos Respublikoje esantį ir nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą mokestį mokėjo nuo 2002 m. sausio 1 d. Šis mokestis turėjo skatinti naudingiau eksploatuoti privatizuotą bei valstybinį turtą, nes pradžioje už nenaudojamą daugiau kaip metus turtą buvo imamas penkis kartus didesnis mokestis.¹⁵ Mokesčio objektas buvo Lietuvos Respublikos teritorijoje juridiniams asmenims priklausantis nekilnojamas turtas, išskyrus žemę, orlaivius ir laivus.¹⁶ Tačiau tuometinis nekilnojamojo turto apmokestinimo teisinis reglamentavimas ne visiškai atitiko modernias nekilnojamojo turto apmokestinimo tendencijas. Nors, pasak V. Šulijos, kai kurie nekilnojamojo turto apmokestinimo patobulinimai buvo daromi jau per visą pirmąjį atkurtos Lietuvos dešimtmetį:¹⁷ nuo 1996 m. buvo teikiami kai kurie pasiūlymai dėl nekilnojamojo turto mokesčio reformavimo, suteikiant daugiau įgalinimų savivaldybėms. Pavyzdžiui, aštuntosios Vyriausybės (1996 12 04 – 1999 05 03, vadovavo G.

¹¹ Marcijonas A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003. P. 23.

¹² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugpjūčio 11 d. nutarimas Nr. 1016 „Dėl mokesčių teisinės bazės sutvarkymo programos“ // Valstybės žinios. 1998, Nr. 72-2102.

¹³ Marcijonas A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003. P. 25.

¹⁴ Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 59-1156.

¹⁵ Buškevičiūtė E. Mokesčių sistema. – Kaunas: Technologija, 2005. P. 179.

¹⁶ Apie nekilnojamojo turto mokesčio objektą žr. darbo 1.4. skyrių.

¹⁷ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 9.

Vagnorius)¹⁸ programoje buvo numatoma pertvarkyti valstybės ir savivaldybės funkcijas, siekti, kad kai kurie mokesčiai (turto taip pat) būtų perduoti savivaldybėms.¹⁹ Devintosios vyriausybės (1999 06 01 – 1999 10 27, vadovavo R. Paksas), programoje buvo užsibrėžta sekti kitų valstybių pavyzdžiu laipsniškai įgyvendinant nekilnojamojo turto mokesčių, kuris būtų imamas tik už ypač brangius pastatus ir žemę. Tačiau konkretesnių nuostatų dėl naujojo nekilnojamojo turto mokesčio rengimo nebuvo.²⁰ Dešimtosios Vyriausybės (1999 11 03 – 2000 11 09, vadovavo A. Kubilius), programoje buvo numatytas siekis reglamentuoti nekilnojamojo turto (tiek pastatų, tiek žemės) apmokestinimą viename įstatyme.²¹ Beje, šios Vyriausybės priimtame 1999 m. gruodžio 28 d. nutarime (*Nr. 1497*) jau buvo numatoma parengti NTMI projektą. Pasak E. Buškevičiūtės, 1999 m. buvo parengtas bei visuomenei įvertinti pateiktas gyventojų NTMI projektas. Projekte buvo numatytas mokesčio tarifas – 1 proc. turto mokesstinės vertės. Be to, buvo siūlomas neapmokestinamasis minimumas – iki 200 tūkst. litų, o kiekvieno kito turto vieneto – iki 25 tūkst. litų. Į tai operatyviai ir su dideliu nepasitenkinimu sureagavo turtingesni asmenys – potencialūs šio mokesčio mokėtojai.²² Vienuoliktosios Vyriausybės (2000 10 27 – 2000 11 09, vadovavo R. Paksas) programoje numatoma sudaryti galimybę savivaldybėms formuoti savo biudžetus iš vietinių mokesčių ir rinkliavų. Taip pat numatyta įstatymais įteisinti ribas, kurių laikydamasi savivaldybė pati galėtų nustatyti jai mokamų mokesčių dydį.²³ Jau konkrečiau užsimenama apie ketinimus parengti naujos redakcijos NTMI koncepciją, kai koncepcijai bus pritarta, parengti naujos redakcijos NTMI projektą, kuriame būtų numatyta savivaldybės taryboms teisė nustatyti konkrečius mokesčio dydžius, neviršijant įstatyme nustatyto maksimalaus dydžio. Dvyliktoji Vyriausybė (2001 07 12 – 2004 12 04, vadovavo A. Brazauskas) taip pat savo programoje gan lakoniškai įtvirtino, kad numatoma praplėsti nekilnojamojo turto mokesčio bazę, jo administravimą pavesti savivaldybėms. 2001 m. ketvirtame ketvirtyje numatoma parengti NTMI projektą, kuriame būtų praplėsta nekilnojamojo turto mokesčio bazė, šio mokesčio taikymo srityje suteiktos didesnės teisės savivaldybėms, nuosavybės teise turimo nekilnojamojo turto, įskaitant žemę, apmokestinimą reglamentuoti vienu įstatymu.²⁴ Tryliktosios Vyriausybės (2004 12 14 – 2006 06 01, vadovavo A. Brazauskas) programoje nėra jokių nuostatų dėl nekilnojamojo turto mokesčio reformavimo. Konkretesnių

¹⁸ <http://www.lrv.lt/main.php?cat=27&d=2004>; prisijungimo laikas: 2006-09-03.

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-2000 metų veiklos programa // Valstybės žinios. 1996, Nr. 120-2821.

²⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-2000 metų programa // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/9_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.

²¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gruodžio 28 d. nutarimas Nr. 1497 „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-2000 metų veiklos programos įgyvendinimo priemonės“ // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/10_priemones.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.

²² Buškevičiūtė E. Viešieji finansai. – Kaunas: Technologija, 2006. P. 251.

²³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000-2004 metų programa // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/11_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.

²⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 – 2004 metų programa // http://www.lrv.lt/12_vyr_dok/12-programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.

nuostatų dėl šio mokesčio nėra ir Vyriausybės 2004 – 2008 m. programos įgyvendinimo priemonių plane.²⁵ Paskutiniosios, t.y. keturioliktosios Vyriausybės (2006 07 06 iki dabar, vadovauja G. Kirkilas) programoje taip pat nėra išskirta jokių kardinalių reformų, susijusių su nekilnojamojo turto mokesčiu. Bendrai nurodoma, jog bus siekiama tobulinti mokesčių sistemą, kad būtų užtikrintas Lietuvos verslo konkurencingumo didėjimas ES ir pasaulio rinkose, didinamas mokesčių mokėtojų skaičius, mažinama administravimo našta ir pan.²⁶ Taigi šiuo metu turto mokestis įvestas beveik visose išsivysčiusiose šalyse. Turto mokestis, jei supratume jį plačiausia prasme, turėtų būti taikomas visam finansiniam ir nefinansiniam turtui, t.y. žemei, būstui, namų ūkių ilgalaikio vartojimo prekėms (automobiliams, jachtoms, meno kūriniams ir netgi baldams), įmonių turimoms produktų ir žaliavų atsargoms, taip pat vertybiniais popieriams. Tačiau šiuolaikiniame pasaulyje paplitęs turto mokestis yra vertės (*ad valorem*) mokestis. Jo bazė – nekilnojamojo turto rinkos vertė. Šis mokestis yra pagrindinis savivaldybių, o ne centrinės valdžios išlaidų finansavimo šaltinis.

Naujasis NTMI buvo priimtas siekiant įgyvendinti Vyriausybės 2004–2008 m. programoje numatytas nuostatas – tobulinti mokesčių sistemą bei suvienodinti verslo sąlygas komercinėje – ūkinėje veikloje dalyvaujantiems subjektams. Šiuo įstatymu yra siekiama sukurti aiškia ir suprantama nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę, taikyti tarptautinėje nekilnojamojo turto apmokestinimo praktikoje vyraujančius nekilnojamojo turto vertinimo metodus, išplėsti nekilnojamojo turto mokesčio bazę, naikinti apmokestinimo spragas bei skatinti teisingą konkurenciją, tolygiai paskirstant mokesčių našta.²⁷

Siekiant išsiaiškinti mokesčių mokėtojų nuomonę dėl nekilnojamojo turto mokesčio įvedimo Lietuvoje, buvo atlikta socialinė apklausa (žr. 1 Priedą). Remiantis gautais apklausos rezultatais (iš viso apklausta 112 respondentų), matome, kad 18 proc. mokesčių mokėtojų net nėra girdėję apie tokį mokestį, taikomą ir fiziniams asmenims (žr. 2 Priedo, 1 pav.). O dauguma tų, kurie žino, jog nuo 2006 m. sausio 1 d. įsigaliojo NTMI, apie tai sužinojo iš TV (37 proc.), dienraščių (20 proc.), interneto (20 proc.). Mažuma respondentų išgirdo apie tai darbe, universitete, iš tėvų (2 proc.) (žr. 2 Priedo, 2 pav.).

1.2. Šio mokesčio privalumai ir trūkumai („už“ ir „prieš“)

Vertinant bet kokio mokesčio privalumus ir trūkumus, kaip teigia V. Šulija, pagrindiniais reikėtų laikyti fiskalinio pobūdžio argumentus, t.y. ar konkretus apmokestinimas yra efektyvus ir ar duos numatomų finansinių įplaukų. Jeigu konkretus apmokestinimo būdas fiskaliniu požiūriu

²⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 – 2008 metų programa // http://www.lrv.lt/13_vyr_dok/13-programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.

²⁶ Keturioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 – 2008 metų programa // http://www.lrv.lt/14_vyr_dok/14_vyr_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.

²⁷ Tiaškevičius. A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 17.

yra efektyvus, tuomet turėtų būti atsižvelgiama ir į kitus kriterijus: ar asmenys apmokestinami proporcingai jų galimybėms sumokėti mokesčių (apmokestinimo lygybės principas), ar tas apmokestinimo būdas atitinka valstybėje užsibrėžtus socialinės politikos prioritetus ir pan.²⁸

Lietuvos Banko Ekonomikos departamento direktorius Raimundas Kuodis, savo ruožtu, išskiria šiuos pagrindinius mokesčio vertinimo kriterijus: mokesčio įtaka išteklių išdėstymui (mokesčio efektyvumas), mokesčio įtaka pajamų pasiskirstymo tolygumui (mokesčio progresyvumas) ir mokesčio administravimo paprastumas.²⁹ Pagal šiuos kriterijus toliau bandysime vertinti nekilnojamojo turto mokesčių.

Pradėkime nuo to, ar nekilnojamojo turto mokestis, įsigaliojęs 2006 m. sausio 1 d. yra **efektyvus?** Ekonomistų nuomone, nekilnojamojo turto mokestis (gyventojams – aut. past.) yra „geras“ mokestis, nes palyginti nedaug iškreipia ekonominę elgseną.³⁰ Tai ypač būdinga žemės mokesčiui, nes žemės pasiūla kiekvienoje konkrečioje šalyje yra pastovi. Būsto apmokestinimas taip pat atrodo labai patraukliai. Pasak ekonomistų, labai svarbu, koku valstybės valdymo lygmeniu šis mokestis yra nustatomas ir kam finansuoti taikomas. NTMI 14 str. reglamentuojama, kad šis mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamas turtas, biudžetą. Jeigu nekilnojamas turtas yra kelių savivaldybių teritorijoje, mokestis įskaitomas proporcingai nekilnojamojo turto daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei.³¹ Taigi teisę nustatyti nekilnojamojo turto mokesčių turi savivaldybės. Tokiu atveju tarp jų gali kilti konkurencija dėl skirtingų mokesčio tarifų, juolab, kad turtingesni vietinės valdžios atstovai tikriausiai sieks nustatyti kuo mažesnę tarifą. Be to, savivaldybės gali skirtingai panaudoti gaunamas pajamas: vienos galbūt teiks daugiau ir geresnių švietimo paslaugų, kitos – viešosios tvarkos palaikymo paslaugų. Tokiu atveju, žmogus savo gyvenamąją vietą rinksis pagal tai, koks mokesčio tarifas ir už jį teikiamų viešųjų paslaugų „krepšelis“ jam yra naudingiausias. Jei nekilnojamojo turto mokestis ir už jį teikiamos viešosios paslaugos pakankamai susiję (pvz., kaip dažniausiai yra ši mokesčių taikančiose šalyse, kad jį nustato ir renka savivaldybės), toks mokestis yra tiesiog mokėjimas už viešąsias paslaugas. Vadinas, rinkdamasis Lietuvos rajoną, kuriame norėtų gyventi, žmogus iš tikrųjų rinktųsi, kiek jis nori vartoti viešųjų paslaugų. Taigi, anot R. Kuodžio, nekilnojamojo turto mokestis yra gera idėja. Deja, šioje situacijoje, galimas vienas svarbus ekonominę elgseną iškreipiantis dalykas – didelė tikimybė, kad žmogus bus linkęs turėti mažesnės vertės (nei tuo atveju, jei mokesčio nebūtų) būstą ir mokėti mažesnę mokesčių, bet vartoti tiek pat viešųjų paslaugų, kaip ir didesnę namą turintis kaimynai. Tokiu atveju, jo vartojamų viešųjų paslaugų mokestinė kaina būtų mažesnė.

²⁸ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 40.

²⁹ Kuodis R. Turto mokestis: už ir prieš // Pinigų studijos. 2005, Nr. 1. P. 86.

³⁰ Ten pat. P. 87.

³¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

Kitaip tariant, nekilnojamojo turto mokestis lemia nepakankamą būsto paslaugų vartojimą, o to iš tokio mokesčio ir galima tikėtis. Bet jei mokestis būtų nustatomas centralizuotai ir patektų į centrinės valdžios biudžetą, sumokėto mokesčio sumos ir už jį teikiamų viešųjų paslaugų ryšys būtų silpnesnis. Tai susiję su kita labai svarbia bet kokio mokesčio, o tame tarpe ir nekilnojamojo turto mokesčio, savybe – **mokesčio progresyvumu**.

Svarbi nekilnojamojo turto mokesčio savybė leidžianti ekonomistams ir politikams jį vertinti palankiai, yra ta, kad šis mokestis yra progresinis (jei būtų nustatomas neapmokestinamasis turto vertės minimumas): kuo daugiau žmogus turi nekilnojamojo turto, tuo didesnė dalis to turto vertės sudaro jo mokamą mokestį. Būtent taip suprantamas bet kokio mokesčio progresyvumas. Lietuvoje prieš priimant NTMI sklandė dvi nekilnojamojo turto mokesčio idėjos. Viena jų – apmokestinamojo turto vertei taikyti tam tikrą neapmokestinamąjį minimumą. Įgyvendinus šią idėją, nekilnojamojo turto mokestis būtų labai panašus į dabar galiojantį gyventojų pajamų mokestį, kuris dėl taikomo neapmokestinamojo minimumo yra progresinis (nors mokesčio tarifas nediferencijuotas). Kita sklandžiusi idėja – neapmokestinti pirmo šeimos būsto, sodo ir garažo (būtent ši antroji idėja ir pasirinkta – aut. past). Tai ne toks progresinis mokestis, nes jo galėtų išvengti vieną brangų namą ar butą turintys asmenys. Tokiu atveju, turintys daugiau turto greičiausiai pasinaudotų teisininkų ir nekilnojamojo turto ekspertų patarimais iki įvedant mokestį perrašyti būstą vaikams, giminaičiams, fiktyviai išsituokti ir pan.

Kalbant apie šio mokesčio administravimą, R. Kuodis teigia, jog rinkti nekilnojamojo turto mokestį nėra lengva. Pagrindinis klausimas, kylantis administruojant šį mokestį, yra toks: kaip nustatyti apmokestinamųjų objektų rinkos vertę.³²

R. Kuodžio nuomone, nekilnojamojo turto mokestis yra gana patrauklus ekonomikos teorijos bei socialinės nelygybės mažinimo politikos požiūriu. Užsienio šalyse jis plačiai taikomas kaip priemonė, užtikrinanti savivaldybių finansinę nepriklausomybę – jos gali pasirinkti, kiek, kokių ir kokio lygio viešųjų paslaugų teikti vietos bendruomenei.³³

Kad nekilnojamojo turto mokestis turi **pozityvių požymių**, pritaria ir V. Šulija. Jis išvelgia septynis šio mokesčio privalumus:³⁴

1) *Fiskalinė mokesčio nauda*. Šis mokestis yra gana reikšmingas, jei jis vertinamas pagal savivaldybių biudžetų mokestinių įplaukų struktūrą.

2) *Palyginti vienodas apmokestinimo naštos paskirstymas*. Vadinasi, anot V. Šulijos, jei nebus taikoma nepagrįstai daug šio mokesčio išimčių, jis turėtų būti pateisinamas

³² Apie nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymą žr. darbo 1.6. skyrių.

³³ Kuodis R. Turto mokestis: už ir prieš // Pinigų studijos. 2005, Nr. 1. P. 89.

³⁴ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 40.

apmokestinimo lygybės požiūriu ir nediskriminuoti (arba priešingai nepriviligijuoti) kai kurių mokesčio mokėtojų grupių.

3) *Mokesčio pajamų stabilumas*. Nekilnojamojo turto mokesčio sunku išvengti, nes nekilnojamas turtas registruojamas, todėl tai yra labai gerai „matomas“ mokestis.

4) *Apskaičiavimo paprastumas*. Mokesčio dydis nustatomas pagal turimo nekilnojamojo turto vertę, o vėliau apmokestinamoji vertė padauginama iš mokesčio tarifo.

5) *Mokestinių pajamų panaudojimo skaidrumas*. Tačiau šis privalumas gali būti laikomas ir trūkumu, kadangi ne tik šio mokesčio pozityvūs požymiai, tačiau ir neigiamos savybės visuomenės akyse tampa aiškesnės (pvz., jei savivaldybių institucijos netinkamai panaudoja gautas mokesčio pajamas). Šio mokesčio skaidrumas visada bus neigiamai vertinamas ir tų asmenų, kurie sugeba manipuliuoti mokesčių sistema ir sugeba išvengti mokesčių mokėjimo.

6) *Vietos valdžios fiskalinė autonomija*. Šiuolaikinės demokratinių valstybių valdymo sistemos pagrįstos tuo, kad valstybės valdymas yra decentralizuotas, ir vietos savivaldos institucijoms suteikta teisė autonomiškai tvarkytis savo teritorijoje. Tačiau savivaldybių savarankiškumas priklauso nuo to, kiek jos turi finansinių išteklių atlikti tam tikroms funkcijoms. Pagal NTMI 14 str. 1 d., mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamas turtas, biudžetą.³⁵ Nors nekilnojamojo turto mokestis ir nesudaro labai didelės dalies mokesčių pajamų, jie yra itin reikšmingi kaip savarankiškas savivaldybių pajamų šaltinis bei finansinės autonomijos užtikrinimas.

7) *Duomenų apie nekilnojamąjį turtą sisteminimas*. Nekilnojamo turto apmokestinimas yra reikšmingas ir dėl to, kad jis prisideda prie nuolatinio duomenų apie disponuojamą nekilnojamąjį turtą sisteminimo ir atnaujinimo.

Savo nuomonę apie naujai priimtą NTMI pateikia ir didžiausio Lietuvoje komercinio SEB Vilniaus banko finansų analitikai.³⁶ Jie teigia, kad šis naujas įstatymas mokestinę aplinką paveikė labiau neigiamai nei teigiamai. Tačiau pradžioje aptarkime kokius nekilnojamojo turto mokesčio teigiamus aspektus išskiria SEB Vilniaus banko vyresnioji analitikė Algė Budrytė. Pasak jos, tėra tik keletas aiškių plusų: mokestis patenka į savivaldybių biudžetus, įstatymas trukdo įmonėms nesąžiningai vengti mokesčių, kai turimą nekilnojamąjį turtą verslo subjektai perrašo fiziniams asmenims. Taip pat įtvirtinus teisę savivaldybėms pačioms nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą,³⁷ padidėjo tikimybė, kad jų teikiamų viešųjų paslaugų vertė labiau atitiks mokesčio mokėjimų dydį. Be to, sukurtos sąlygos savivaldybėms konkuruoti tarpusavyje pritraukiant investicijų į nekilnojamąjį turtą.

³⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

³⁶ SEB Vilniaus banko analitikų teigimu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas sudavė smūgį verslui // http://www.seb.lt/lt/wcp/index.asp?ss=/lt/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3FDUID%3DDUID_E95C4A31D71F7DF1C125712A0036FE07%26xsl%3Dlt/sebarticle.xsl%26sitekey%3Dseb.lt; prisijungimo laikas: 2006-04-12.

³⁷ Apie nekilnojamojo turto mokesčio tarifą žr. darbo 1.5. skyrių.

Finansų ministerijos Tiesioginių mokesčių ir tarptautinio apmokestinimo skyriaus Vyr. specialistas Aleksandras Tiaškevičius, analizuodamas nekilnojamojo turto mokestį, išvelgia tik pranašumus.³⁸ Pasak jo, šis turto mokestis pastovus, lengvai prognozuojamas finansinis šaltinis, todėl juo užtikrinamos stabilios biudžeto pajamos. Nekilnojamojo turto mokestis paprastai priskiriamas vietos mokesčiams. A. Tiaškevičius dar kartą pabrėžia, jog ši mokestinė priemonė vertinama ne tik kaip papildomas vietos valdžios pajamų šaltinis, bet ir kaip veiksminga decentralizavimo priemonė, užtikrinanti konkurenciją tarp savivaldybių, padidinanti savivaldybių tarybų atsakomybę ir sudaranti prielaidas sparčiai savivaldybių socialinei ir ekonominei plėtrai. Nekilnojamojo turto mokestis taip pat skatina ekonomikos plėtrą (apriboja spekuliacines investicijas, sudaro prielaidas nekilnojamojo turto kainoms stabilizuoti), stabilizuoja nekilnojamojo turto rinką ir lemia tolygų nekilnojamojo turto mokesčio naštos pasiskirstymą, užtikrina mokesčių neutralumą priimant investicinius ir ekonominius sprendimus, kartu skatindamas teisingą konkurenciją.

Tokia, pasak teisininkų ir ekonomistų, yra šio nekilnojamojo turto mokesčio teigiami bruožai. Bet norint objektyviai įvertinti šį daug diskusijų ir prieštarų vertinimų sukėlusį mokestį, reikia aptarti ir jo **neigiamus** aspektus.

Rengiant NTMI buvo siūloma apmokestinti **visą** Lietuvos Respublikoje esantį nekilnojamąjį turtą, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre. Rūta Vainienė, tuometinė Lietuvos laisvosios rinkos instituto (toliau - LLRI) viceprezidentė, vertindama dar nekilnojamojo turto mokesčio idėjas 1999 m., bandė įrodyti, kad taikyti šį mokestį yra visiškai netikslinga. Ji rėmėsi tokiais argumentais:³⁹

1) Mokestis mokamas, nesant tam šaltinių. Jis sumažins realiąsias žmonių pajamas. Turtas savaime nekuria pajamų. Nekilnojamojo turto mokesčio ydos slypi tame, kad jo objektas yra daiktas. Apmokestinimui šis, o ne kitas, objektas pasirinktas tik todėl, kad šį daiktą lengva apčiuopti, jo neįmanoma nuslėpti. Apmokestinimui neabejotinai būtų patrauklūs ir kiti daiktai, jei tik jie būtų taip tvarkingai apskaitomi, kaip nekilnojamasis turtas. Istorijoje tokių faktų yra: apmokestinami langai, barzdos, kiti apčiuopiami objektai. Tačiau šių objektų apmokestinimo, tobulėjant visuomenei bei atsirandant efektyvesniems mokesčiams, yra atsisakyta. Įvestas mokestis, pasak R. Vainienės, skaudžiai paliestų gyventojus, padidindamas jų socialinio nesaugumo jausmą bei sumažindamas realiąsias pajamas.

2) Brangus, tikrovės neatitinkantis apmokestinamosios vertės nustatymas. Realusis mokesčio tarifas visuomet skirsis nuo nominalaus. Taikant nekilnojamojo turto mokestį, nors objektas ir yra apčiuopiamas, neišvengiama daugybės administravimo problemų, kurios

³⁸ Tiaškevičius. A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 17.

³⁹ Vainienė. R. Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo // <http://www.lrinka.lt/Leidiny/mokesciai.biudzetas/1999.3.nektur.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-08-03.

skaudžiausiai žeidžia mokesčio mokėtoją. Didžioji jų dalis susiję su apmokestinamosios vertės nustatymu, t.y. turto įvertinimu.⁴⁰

3) *Nekilnojamo turto mokesčiai kėsina į privačios nuosavybės pagrindus. Bus sunaikinti ne apleisti, o gražūs ir dideli pastatai.* Nekilnojamo turto apmokestinimas iškreipia žmonių motyvacijas bei skatina išlaidavimą ir valkatavimą. Užuoat pasirūpinę gyvenamuoju būstu, baimindamiesi potencialaus apmokestinimo, žmonės išleis santaupas kitiems tikslams. Neteisingai teigiama, jog mokestis pagelbės sunaikinti neprižiūrėtus, apleistus pastatus. Priešingai, mokestis tokiais pavers šiandien prižiūrėtus namus ir kitus pastatus, daug pastatų apskritai nebus pastatyta. Naujai statomi namai bus tokie, jog mokesčių našta slėgtų kuo mažiau. Lietuvos architektūrinis vaizdas bus stipriai įtakotas ne žmonių poreikių, o nekilnojamo turto mokesčio.

4) *Mokestis nesuvienodins įmonių ir gyventojų apmokestinimo sąlygų, o tik dar labiau pagilins skirtumus.* Argumentuojama, jog įvedant mokestį gyventojams siekiama suvienodinti įmonių ir gyventojų apmokestinimo sąlygas. Šios sąlygos negali būti vienodos, kadangi įmonė turta naudoja veiklai, tuo tarpu asmuo – dažniausiai gyvenimui. Sąlygų suvienodinimas turėtų būti vykdomas ne įvedant naują mokestį, o panaikinant nekilnojamo turto mokestį įmonėms.

5) *Mokesčio įvedimas sąlygos dvigubą pajamų apmokestinimą.* Kadangi visos gyventojų pajamos apmokestinamos, neatimant jokių atskaitymų, nekilnojamo turto mokestis turės būti sumokėtas iš apmokestintų pajamų. Dvigubas apmokestinimas yra viena iš didžiausių mokesčių sistemos ydų, mažinančių sistemos skaidrumą ir racionalumą.

6) *Lietuvoje taikoma viena iš nekilnojamo turto apmokestinimo formų.* Pajamų mokesčiu apmokestinamos pajamos už turto nuomą yra netiesioginė turto apmokestinimo forma.

7) *Dėl mokesčių numetimo fenomeno, bus apmokestinami ne tie, kuriam mokestis taikomas įstatymu.* Nekilnojamo turto mokestis gali būti „numetamas“ (*tax incidence*), taigi tikrasis mokesčio mokėtojas bus ne turto savininkas, kurį siekiama apmokestinti, o kitas asmuo. Geriausiai mokesčio numetimo fenomeną iliustruoja atvejis, kuomet turtas yra išnuomojamas. Savininkas „nukelia“ mokestį nuomininkui, padidindamas nuomos kainą. Taigi, mokesčio našta teks ne stambiesiems nekilnojamo turto savininkams, o neturintiems turto apskritai, tačiau jį nuomojantiems, ir vidutiniokams – turintiems apmokestinamo turto, tačiau juo besinaudojantiems savo reikmėms. Operuojama tokiais pavyzdžiais: asmuo, dabar nuomojantis kambarį už 300 litų kas mėnesį, per metus gauna 3600 litų, o įsigaliojus naujajai tvarkai, jeigu jo būsto mokestinė vertė siekia 200 tūkst. litų, turės susimokėti 2 tūkst. litų mokesčio. Tad norint iš

⁴⁰ Apie nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymą žr. darbo 1.6. skyrių.

nuomos gauti tokį pat pelną kaip anksčiau, esą jam teks padidinti kainą kone dvigubai.⁴¹ Tokia buvo išreikšta pozicija dėl nuomos, svarstant ir derinant NTMI projektą.

8) *Nekilnojamo turto mokestis grubiai pažeidžia Mokesčių teisinės bazės sutvarkymo programoje įtvirtintus mokesčių teisingumo, neutralumo, proporcingumo bei administravimo veiksmingumo principus.* Mokestis yra neteisingas, kadangi sąlygoja ne proporcingą pajamų apmokestinimą, o progresyvinį arba regresinį, priklausomai nuo to, kas tampa tikruoju mokesčio mokėtoju. Mokestis nėra neutralus, kadangi iš visos turto įvairovės išskiriamas vienos rūšies turtas ir jo atžvilgiu taikomos skirtingos mokesčių taisyklės. Nekilnojamo turto mokestis savo esme negali užtikrinti mokesčių lygybės, kadangi įmonė ir asmuo nekilnojamu turtu naudojami skirtingais pagrindais ir tikslais, įmonių pajamos nebus apmokestinamos. Nekilnojamo turto mokesčio administravimo veiksmingumas, lyginant su kitais mokesčiais, bus žymiai mažesnis.

9) *Mokestis bus taikomas ne tik prabagai.* Plačiai naudojamas turtingųjų ir prabangos apmokestinimo argumentas yra „pritemptas“, kaip teigia R.Vainienė. Nekilnojamo turto turėjimas nėra nei prabanga, nei turtingumo įrodymas. Nekilnojamo turto turi ir jį paveldėję ar atgavę žmonės, ir įsigiję turtą iš skolintų lėšų. Apmokestinamo turto gali turėti ir daugiavaikės šeimos, kurioms šio turto turėjimas yra būtinybė, o ne prabanga. Dideliuose pastatuose gali gyventi kelios kartos, turto apmokestinimas skatins jį skaidyti, sukeldamas ir formalių, ir asmeninių sunkumų.

10) *Nekilnojamo turto mokestis prieštarauja valstybės nuostatomis remti būstų įsigijimą.* Valstybė dabartiniu metu remia būstų įsigijimą, ateityje jį numatoma plėsti. Nekilnojamo turto mokesčio gyventojams kontekste ši iniciatyva vertintina tik kaip nekilnojamo turto mokesčio mokėtojų atsiradimo skatinimas.

11) *Nekilnojamo turto mokestis neigiamai įtakoja nekilnojamo turto bei užstatų rinką.* Dėl nekilnojamo turto mokesčio šis turtas pils – atsiras daugiau norinčių jį parduoti. Nekilnojamo turto rinka taps mažiau likvidi. Esant tokioms sąlygoms, norint gauti kreditą banke, reikės įkeisti daugiau turto. Bankų kreditai santykinai pabrangs, net ir nesikeičiant palūkanoms. Tai ypač skaudžiai atsilieps pradedančiam arba šeimos verslui.

Taigi dar 1999 m. buvo priešinamasi **visuotinio nekilnojamojo turto idėjai**.⁴² R. Vainienė tuomet nepritarė nuomonei, jog neigiamų mokesčio įvedimo pasekmių nenumatoma. Ji laikėsi pozicijos, jog nekilnojamo turto mokestis yra žalingas žmonėms, privačios nuosavybės institutui, iškreipia žmonių motyvacijas ir rinkos procesus. Mokestis pažeidžia Vyriausybės patvirtintus mokesčių sistemos principus, todėl nekilnojamo turto mokestis gyventojams neturi

⁴¹ Lebedeva V. Nekilnojamojo turto mokestis butų nuomininkams nesmogs // <http://www.ve.lt/?data=2005-12-14&rub=1078895039&id=1134491410>; prisijungimo laikas: 2006-07-31.

⁴² Apie visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio perspektyvas žr. darbo 1.7. skyrių.

būti įvedamas, priešingai, turi būti atsisakoma mokesčio taikymo tiek žemei, tiek ūmonių nekilnojamam turtui.

Tvirtos pozicijos šiuo klausimu R. Vainienė nepakeitė ir 2001 m.⁴³ Analizuodama nekilnojamo turto mokestį, ji dar kartą pakartoja, jog šio mokesčio ydų sąrašas yra bene ilgiausias ir nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas būtų nepateisinama klaida, mažinanti žmonių socialinio saugumo jausmą, iniciatyvą bei ūkiškumą.⁴⁴

LLRI pozicija išlieka nepakitusi ir 2006 m. pradžioje. Minėto instituto dabartinis viceprezidentas dr. Remigijus Šimašius vertindamas nekilnojamojo turto mokestį, teigia, jog šis mokestis, priešingai nei kiti mokesčiai, turi daug šalininkų. Praėjusių metų diskusijoje, pasak jo, išryškėjo net keli argumentai už gyventojų turto apmokestinimą. Pagrindinis argumentas, kuris yra ir oficiali įvestų pokyčių priežastis – mokesčių sistemos tobulinimas, vienodų sąlygų sukūrimas visiems, **dalyvaujantiems komercinėje-ūkinėje veikloje.**⁴⁵

Jo nuomone, iš pradžių aktyviai propaguota visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio idėja yra klaidinga. R. Šimašius iškelia tokią mintį, jog jei jau pasukama produktyvumo skatinimo keliu, kodėl apsistoti ir apsiriboti tik nekilnojamuoju turtu? Drabužiai, buities prietaisai, automobiliai, knygos ir galiausiai pats žmogaus kūnas turi būti naudojamas produktyviai. Jei pritaikysime nekilnojamajam turtui taikomą šią argumentaciją (o netaikyti jos nėra jokių priežasčių), tai ir kiekvieno žmogaus egzistavimo šioje žemėje metai turi būti apmokestinti pagal šio žmogaus vertę rinkoje.⁴⁶

Taigi po ilgų diskusijų buvo priimtas labai svarbus sprendimas – neapmokestinti pirmojo šeimos būsto, garažo, sodo.

Įvedus nekilnojamojo turto mokestį **visam komercijai naudojamam nekilnojamajam turtui**, pasak R. Šimašiaus, didžioji visuomenės dalis faktiškai mėgavosi tuo, jog pagaliau bus susitvarkyta su spekuliantais ir turčiais. Deja, pasaulinė bet kokio mokesčio istorija liudija, jog dėsninga mokesčių raida yra jų tarifo didėjimas ir bazės plėtimas, jei tik tai leidžia regioninė mokesčių konkurencija. Ne išimtis – ir nekilnojamojo turto mokestis. Panaikinus diskriminaciją tarp fizinių ir juridinių asmenų anksčiau ar vėliau bus sugrįžta prie panaikinimo diskriminacijos tarp fizinių asmenų komercijai ir ne komercijai naudojamam turtui, bent jau brangesnio. Dar vėliau, gal net be atskirų sprendimų, o tik dėl bendros infliacijos arba tik nekilnojamojo turto brangimo

⁴³ Vainienė R. Nekilnojamojo turto mokestiui – ne // <http://www.lrinka.lt/Komentarai/Nektur.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-09-04.

⁴⁴ Vainienė R. Nekilnojamojo turto mokestis nevers atsisakyti beveikio turto // <http://www.lrinka.lt/Komentarai/Nektur2.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-06-17.

⁴⁵ Šimašius R. Nekilnojamojo turto mokestis braunasi ir triukšmingai, ir patyliukais // http://www.freema.org/index.php/meniu/spaudai/straipsniai_ir_komentarai/nekilnojamojo_turto_mokestis_braunasi_ir_triukšmingai_ir_patyliukais/3134; prisijungimo laikas: 2006-08-13.

⁴⁶ Ten pat.

ši mokestį mokės vis daugiau ir daugiau žmonių. Taigi tokią poziciją arba, kitaip tariant, „nekilnojamo turto mokesčiui – ne“ išsako LLRI.

V. Šulija, nagrinėdamas šį daug diskusijų sukėlusį mokestį, taip pat išvelgia kelis neigiamus jo aspektus.⁴⁷ Keli iš jų sutampa su LLRI išskirtais šio mokesčio trūkumais. Būtent:

1) *dvigubo apmokestinimo problema*. Šis mokestis, kaip minėta, nėra mokamas nuo naujai sukurtų prekių ir paslaugų. Be to, lėšos, už kurias buvo įsigytas nekilnojamasis turtas dažniausiai jau buvo kartą apmokestintos arba pajamų, arba paveldimo turto mokesčiais, jeigu mokesčių mokėtoju nebuvo suteikta mokesčio lengvata.

2) *Turto vertinimo problema*.⁴⁸

Be šių jau ne vieną kartą minėtų mokesčio „ydu“, V. Šulija išskiria dar keturias priežastis, dėl kurių nekilnojamojo turto mokestis gali būti kritikuojamas:

3) *Politinis nepopuliarumas*. Kai kurios valstybės apmokestina ir gyventojų nekilnojamąjį turtą. Šis mokestis neigiamai vertinamas gyventojų ypač dėl to, kad, apmokestinus jiems priklausantį nekilnojamąjį turtą, sumažėja jo rinkos vertė.

4) *Vienodų galimybių sumokėti mokestį problema*. Asmenų apmokestinimo lygybės principas reiškia, kad mokesčių mokėtojai turi būti apmokestinami proporcingai jų galimybėms sumokėti mokestį. Pajamos tiesiogiai atspindi asmens galėjimą sumokėti mokestį. Atsižvelgiant į tai, gali būti teigiama, kad vien turimas turtas nesuponuoja einamųjų pajamų. Todėl nekilnojamojo turto mokestis nėra visiškai teisingas vertinant vienodas asmenų galimybes sumokėti mokestį.

5) *Neproporcinga nauda iš vietos paslaugų, finansuojamų nekilnojamojo turto mokesčio*. Naudos gavimas iš nekilnojamojo turto mokesčio taip pat negali būti vertinamas vienareikšmiškai. Praktikoje kartais išvelgiama disproporcija tarp turto vertės ir nuo jos mokamo mokesčio dydžio.

6) *Mokesčio įvedimo ir administravimo išlaidos*. Nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas reikalauja tiek gerai parengtos institucinės bei teisinės bazės, tiek tam būtinų techninių priemonių (pvz., turėtų būti parengta kadastro, registro sistema, įdiegtos reikiamos kompiuterinės programos, kuriomis remiantis galima nustatyti ir apskaityti turtą, mokesčio apskundimo procedūros ir pan.) Siekiant, kad nekilnojamojo turto mokestis darytų vienodą poveikį visiems mokesčio mokėtojams, mokesčio bazė turi būti nuolat tikslinama ir apmokestinamas objektas periodiškai pervertinamas. Taigi įvairi šio mokesčio taikymo pasaulinė ir Lietuvos praktika leidžia daryti išvadą, kad, jei mokestis tinkamai administruojamas ir nedaroma pernelyg daug mokesčio išimčių, jis fiskaliniu aspektu turėtų pasiteisinti.

⁴⁷ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 44.

⁴⁸ Apie nekilnojamojo turto vertinimą žr. darbo 1.6 skyrių.

SEB Vilniaus banko analitikės A. Budrytės nuomone, naujojo įstatymo trūkumai su kaupu atsveria jo privalumus, ir jo neigiamą įtaką netrukus gali pajusti daugelis nekilnojamojo turto rinkos dalyvių, ypač smulkusis ir vidutinis verslas.⁴⁹ Pasak jos, nors pagal naująjį įstatymą mokesčio mokėtojai laikomos ne tik įmonės, bet ir gyventojai, iš esmės jis reiškia papildomą mokesčių našta verslui, nes apmokestinamas tik komerciniais tikslais naudojamas nekilnojamasis turtas. Analitikė įspėja, jog net ir turėdami komercinėms reikmėms naudojamą turtą gyventojai gali lengvai išvengti mokesčio išigydami verslo liudijimą, o spekuliuojantieji nekilnojamuoju turtu apskritai lieka už naujos apmokestinimo tvarkos ribų. A. Budrytė neabejoja, jog vienas iš šio įstatymo priėmimo tikslų – kompensuoti biudžeto pajamų praradimą dėl gyventojų pajamų mokesčio tarifo mažinimo. Deja, pasak jos, šią funkciją įstatymas atliks prastai, nes jame įtvirtinta mokesčių lengvatų gausa lemia, jog nemaža nekilnojamojo turto dalis visai neapmokestinama. Nuo mokesčio atleisti žemės ūkio, švietimo, aplinkosaugos ir kitose srityje nekilnojamąjį turtą naudojantys savininkai, jis negalioja laisvosiose ekonominėse zonose ir gali būti kompensuojamas savivaldybių biudžetų sąskaita.⁵⁰ Taip pat A. Budrytė akcentuoja jau ne kartą paminėtą šio mokesčio trūkumą – nekilnojamojo turto mokesčio administravimo sąnaudų dydį ir kad tai taip pat trukdys surinkti daugiau pajamų į savivaldybių biudžetus.

Dar 2005 m. balandžio mėn., prieš priimant labai daug diskusijų sukėlusį ir įvairiapusių įvertinimų sulaukusį NTMĮ, Vilniaus miesto savivaldybė paskaičiavo, kad planai apmokestinti gyventojų turimą ir komerciniais tikslais naudojamą nekilnojamąjį turtą neatneštų realių pajamų į valstybės biudžetą. Vilniaus mieste tokių nekilnojamojo turto objektų tuomet buvo vos 3545 vienetai iš daugiau nei 300 tūkst. gyventojų turimų objektų. Taigi numatomo apmokestinti turto vertė siekia apie 600 mln. litų, lyginant su daugiau nei 40 mlrd. litų siekiančia bendra viso turto verte. Jei Vilniuje esančiam ir fiziniams asmenims priklausančiam komerciniam turtui būtų pritaikytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, geriausiu atveju valstybė gautų vos 6 milijonus litų. Grynosios pajamos iš šio mokesčio būtų dar mažesnės dėl didelių šio mokesčio administravimo kaštų, pritaikytų išimčių ir lengvatų. Atsižvelgiant į tai, akivaizdu, jog naujas mokeskis neatliks pagrindinės – biudžeto pajamų gavimo – funkcijos.⁵¹

Liberalų frakcijos narys Gintaras Šileikis siūlo nekilnojamojo turto mokesčio apskritai atsisakyti. Jo nuomone, dėl šio mokesčio įvedimo įsivyravo chaosas. Verslininkams kyla daug problemų, iškraipoma visa rinkos sistema, jos dėsniai.⁵²

⁴⁹ SEB Vilniaus banko analitikų teigimu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas sudavė smūgį verslui // http://www.seb.lt/lt/wcp/index.asp?ss=/lt/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3FDUID%3DDUID_E95C4A31D71F7DF1C125712A0036FE07%26xsl%3Dlt/sebarticle.xsl%26sitekey%3Dseb.lt; prisijungimo laikas: 2006-04-12.

⁵⁰ Apie nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas žr. darbo 1.4. skyrių.

⁵¹ Apmokestinusi vilniečių turtą Vyriausybė surinktų iki 6 mln. litų // http://www.vilnius.lt/new/print.php?open=4&sub_cat1=456&id=3630; prisijungimo laikas: 2006-08-14.

⁵² Lukaitytė S. Seimas ėmėsi Nekilnojamojo turto mokesčio // <http://www.delfi.lt/archive/print.php?id=9160980>; prisijungimo laikas: 2006-07-02.

Taigi, apibendrinant nekilnojamojo turto mokesčio privalumus ir trūkumus, nuomonės jo reikalingumu išsiskiria: V. Šulija pasisako „už“ teigdamas, jog šis mokestis yra vienas seniausių ir iki šiol plačiai taikomas.⁵³ Jis nesudėtingai administruojamas ir gali būti panaudojamas kaip vienas iš savarankiškų savivaldybių pajamų šaltinių. Mokestis taip pat yra naudingas dėl jo poveikio ekonominiams procesams, kadangi, apmokestinus nekilnojamąjį turtą, dėl padidėjusių naudojimo kaštų, turtas turėtų būti efektyviau naudojamas kaip tik tų asmenų, kuriems jis tikrai reikalingas. Be to, administruojant šį mokestį, padidėja poreikis nuolat sisteminti ir atnaujinti duomenis apie naudojamą nekilnojamąjį turtą, kurie gali būti panaudojami užtikrinant nekilnojamojo turto civilinės apyvartos teisinį saugumą. V. Šulija nemano, kad tam tikros administravimo problemos, kurias sukelia šio mokesčio taikymas yra svari priežastis atsisakyti nekilnojamojo turto mokesčio. Be to, jis sutinka, kad jeigu būtų apmokestinamas vienintelis gyventojų būstas, mokestis kai kuriems gyventojams gali turėti skaudžių socialinių padarinių.

LLRI, savo ruožtu, pasisako kategoriškai „prieš“ nekilnojamojo turto mokesčio idėją ir teigia, jog įvesti šį mokestį gyventojams (turimas omenyje visuotinis nekilnojamojo turto mokestis – aut. past.) nėra reikalo ir būtų žalinga. Instituto nuomone, bet kuriai paskirčiai naudojamų gyventojų nekilnojamojo turto apmokestinimas būtų ydingas, nes tai yra dvigubas apmokestinimas, baudžiantis tuos gyventojus, kurie taupo ir investuoja. Šis mokestis stabdo vidurinėsios klasės formavimąsi bei iškreipia statybų ir nekilnojamojo turto rinką. Ir galiausiai atsirastų prielaidos korupcijai (pvz., nustatant nekilnojamojo turto vertę). Tik komercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimas, anot LLRI, yra mažesnė „blogybė“ nei viso gyventojų turto, bet vis tiek „blogybė“, nes jis taip pat nėra prasmingas. Šis mokestis nesunkiai išvengiamas, brangiai administruojamas ir mažai surenkantis pajamų. O į V. Šulijos argumentą, kad gyventojų nekilnojamojo turto neapmokestinimas yra nepateisinamas apmokestinimo lygybės tarp gyventojų ir įmonių bei organizacijų atžvilgiu, LLRI viceprezidentas R. Šimašius, atsako tuo, jog įvertinus visą mokesčių aibę, galima daryti išvadą, kad fizinių asmenų mokami mokesčiai dažnai yra didesni nei įmonių. Taigi, pasak jo, visiškai neteisingas argumentas, kad toks naujas mokesčio bazės praplėtimas yra verslo sąlygų suvienodinimas.

SEB Vilniaus banko analitikai taip pat siūlo tobulinti šį įstatymą, kuris, pasak jų, per ilgesnį laikotarpį gali iškraipyti nekilnojamojo turto rinką. Taigi aptarti įstatymo trūkumai skatina kuo skubiau kurti jo pataisas ir artimiausiu metu verslo sektoriui garantuoti bent jau ilgesnį laikotarpį individualiai įvertinti savo nekilnojamąjį turtą.

⁵³ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 47.

Išanalizavę prieštaringas politikų, teisininkų, finansų ekspertų nuomones dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo, pasisakome „už“ nekilnojamojo turto mokestį, savo teiginių grįsdami tokiais pagrindiniais argumentais:

- **Mokestis yra efektyvus, nes atneša fiskalinę naudą.** Europos vietos savivaldos chartijoje, kurią Lietuva ratifikavo 1999 m. gegužės mėn (įsigaliojo 1999 m. spalio 10 d.),⁵⁴ yra skatinama finansinė vietos valdžios institucijų nepriklausomybė nuo centrinės valdžios. O norint užtikrinti tą vietos savivaldos autonomiškumą, reikia stiprinti jų finansinį savarankiškumą. Tad nors pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto mokesčio, nėra labai didelės, jos yra itin reikšmingos kaip savarankiškas savivaldybių pajamų šaltinis. Be to, kiekviena savivaldybė turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti nekilnojamojo turto mokestį arba visai nuo jo atleisti.⁵⁵

- **Mokestis mažai iškraipo mokesčio mokėtojų elgseną.** Mokesčio efektyvumas nustatomas pagal tai, kaip jį taikant keičiasi mokesčio mokėtojų elgsena. Ekonomistų nuomone, nekilnojamojo turto mokestis neslopina mokesčio mokėtojo ekonominės veiklos;

- **Fiziniai ir juridiniai asmenys mokestį moka vienodomis sąlygomis.** Nepritariame nuomonei, kad gyventojų nekilnojamasis turtas apmokestinamas du kartus (pirmiausia sumokamas gyventojų pajamų mokestis, paskui nekilnojamojo turto mokestis), tuo tarpu, kai juridiniai asmenys visus mokesčius moka iš dar neapmokestintų pajamų. Šis nekilnojamojo turto mokestis priklauso ne nuo pajamų dydžio, o nuo nekilnojamojo turto vertės;

- **Mokestis gerai atitinka mokesčių progresyvumo idėją.** Kadangi mokestis mokamas nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės, tad turintis daugiau ir didesnės vertės nekilnojamojo turto, moka didesnę mokestį;

- **Mokesčio panaudojimas yra skaidrus.** Kiekvienam svarbu žinoti, kaip savivaldybės panaudoja jų sumokamą nekilnojamojo turto mokestį. Šį privalumą galime vertinti ir kaip tam tikrą trūkumą, nes, mūsų manymu, savivaldybės turėtų aktyviau deklaruoti mokesčių mokėtojams apie savo patiriamas išlaidas tam, kad gyventojai pajustų iš sumokamo nekilnojamojo turto mokesčio gaunamą faktinę naudą.⁵⁶ Pvz., Vilniaus miesto Savivaldybė svarsto dėl galimo mokesčio panaudojimo miesto infrastruktūros plėtros projektams. 2007 – 2009 m. Vilniuje galios 0,8 proc. dydžio mokesčio tarifas.⁵⁷ Papildomai 0,1 proc. mokesčio mokėtojai galės mokėti savanoriškai ir jį Savivaldybė skirs Vilniaus miesto bendruomenių,

⁵⁴ Europos vietos savivaldos chartija // Valstybės žinios. 1999, Nr. 82-2418.

⁵⁵ Apie nekilnojamojo turto mokesčio tarifą žr. darbo 1.5. skyrių.

⁵⁶ Šulija V. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sumoderninimas Lietuvoje // Jurisprudencija. 2006, Nr.2 (80).P. 120.

⁵⁷ Apie nekilnojamojo turto mokesčio tarifą žr. darbo 1.5. skyrių.

kuriose yra ar bus statomi viešbučiai ar restoranai, reikmėms: keliams, parkams, vaikų žaidimų aikštelėms ir kitiems seniūnijų plėtros projektams;⁵⁸

- **Mokestis yra paprastai apskaičiuojamas;** t.y. nekilnojamojo turto mokestis visada pradedamas skaičiuoti nuo to mėnesio, kurį nekilnojamasis turtas buvo įgytas (kai apmokestinimas nepriklauso nuo to, kaip tas turtas naudojamas) arba buvo pradėtas naudoti individualioje ar ekonominėje veikloje (taikoma gyvenamosios, sodų, garažų, mokslo, religinės, poilsio, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio paskirties statiniams ir/ar patalpoms, žuvininkystės bei inžineriniams statiniams);⁵⁹

- **Mokestis yra pastovus.** Nekilnojamojo turto mokestis mokamas kiekvienais kalendoriniais metais. Jo sunku išvengti, nes nekilnojamasis turtas registruojamas.

- **Mokestis yra pagrįstas ir vienas teisingiausių,** nes apmokestinamas ne tik toks turtas, kuris teikia pajamų, bet apskritai nekilnojamasis turtas kaip kapitalas. Savininkas, turintis savo dispozicijoje atitinkamą turtą, privalo perduoti valstybei dalį savo nuosavybės mokesčio forma;

- **Mokestis nepadidins nuomos kainos butų nuomininkams**, kaip kad teigė R. Vainienė. Šie LLRI ekspertų būgštavimai, kad neva per įstatymo leidėjo neapdairumą nukentės tie, kurie nuomojasi butus, nepagrįsti, nes asmuo, nuomojantis būstą, verčiasi individualia veikla. Paprastai jis nėra pridėtinės vertės mokesčio (toliau - PVM) mokėtojas, o turėtų būti įsigijęs verslo liudijimą. Asmuo, gaunantis pajamas už veiklą įsigijus verslo liudijimą, nekilnojamojo turto mokesčio nemokės. Jei gyventojas nekilnojamąjį turtą nuomoja juridiniam asmeniui, tai mokesčių mokės nuomininkas, t.y. juridinis asmuo.⁶⁰ Pvz., gyventojas, neterminuotai išnuomojęs garažą įmonei, neturės mokėti nekilnojamojo turto mokesčio – ši pareiga teks įmonei.

1.3. Mokesčio mokėtojai

NTMĮ, įsigaliojusio 2006 m. sausio 1 d. 3 str. reglamentuoja, jog mokesčių moka **fiziniai ir juridiniai asmenys**. Didžiausiu diskusijų objektu tapo tai, kad pirmą kartą nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojais tapo ir fiziniai asmenys, t.y. gyventojai, nes pagal 1994 m. liepos 20 d. Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 3 str., mokesčių moka tik juridiniai asmenys, kuriems nuosavybės teise priklauso nekilnojamasis turtas Lietuvos Respublikoje.

⁵⁸ Dalį nekilnojamojo turto mokesčio Vilniaus Savivaldybė skirs miesto bendruomenių gerovei // http://www.lvra.lt/popup2.php?m_news_id=136&tmpl_name=m_news_print_form; prisijungimo laikas: 2006-08-29.

⁵⁹ Trumpai apie gyventojų nekilnojamojo turto mokesčių // <http://www.vmi.lt/lt/?itemId=100410939>; prisijungimo laikas: 2006-11-26.

⁶⁰ Zakalskytė. I. Ar pabrangs studentui nuoma? // <http://www.aruodas.lt/?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=148>; prisijungimo laikas: 2006-11-02.

Pagal naujai priimto NTMĮ 2 str. pateiktą apibrėžimą, fizinis asmuo – tai Lietuvos Respublikos pilietis, užsienio valstybės pilietis ir asmuo be pilietybės. Tame pačiame įstatyme apibrėžiama ir juridinio asmens sąvoka. Tai Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo, užsienio valstybės juridinis asmuo, taip pat bet kokia užsienio valstybės organizacija, pagal Lietuvos Respublikos ar šios užsienio valstybės įstatymus pripažįstama teisės subjektu.

Pagal LR CK 2.33 str. 1 d., juridinis asmuo yra savo pavadinimą turinti įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teises bei pareigas, būti ieškovu ar atsakovu teisme.

Taigi nekilnojamojo turto mokesčių sumoka **turto savininkas**, tačiau tuo atveju, kai turtas yra nuomojamas arba nenaudojamas pagal panaudos sutartį, turto savininkas, sudaręs nuomos ar panaudos sutartį bei vadovaudamasis CK nuostatomis, gali turto naudotoją įpareigoti mokėti už jį nekilnojamojo turto mokesčių.⁶¹ Reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad pagal NTMĮ 12 str. 1 d. fiziniai asmenys (taip pat ir užsienio valstybių fiziniai asmenys) nekilnojamojo turto mokesčių už jiems nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį) ir esantį šio mokesčio objektu, išskyrus nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį), neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis juridiniams asmenims, apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka patys. Juridiniai asmenys (taip pat ir užsienio valstybių juridiniai asmenys) apskaičiuoja, deklaruoja ir sumoka nekilnojamojo turto mokesčių už jiems nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį) bei jiems neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausantį fiziniams asmenims. Jei nekilnojamasis turtas, nuosavybės teise priklausantis fiziniams asmenims – ūkinių bendrijų nariams, individualių įmonių savininkams ir jų šeimos nariams, yra perduotas naudotis tų bendrijų ir įmonių veikloje, tai nekilnojamojo turto mokesčių už tokį nekilnojamąjį turtą privalo mokėti minėtos bendrijos ir įmonės.⁶²

Taigi, pasak V. Šulijos, dauguma kontinentinės Europos valstybių taip pat taiko modelį, pagal kurį nekilnojamojo turto mokesčių turi mokėti turto savininkai. Nors Didžiojoje Britanijoje nekilnojamojo turto mokesčio našta paprastai nustatoma turto naudotojui, pagrindžiant tuo, kad ilgalaikis nuomininkas yra labiau suinteresuotas tuo turtu ir jo naudojimu negu savininkas. O Lenkijoje ir Estijoje numatoma, kad uzufruktoriai (t.y. savarankiškos daiktinės teisės turėtojai,

⁶¹ Smelevičiūtė Š., Stulgytė J. Nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumai // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2006, Nr. 9. P. 19.

⁶² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741) apibendrintas komentaras (2006-01-26 redakcija) // <http://comments.vmi.lt/pdbw.nsf/21e1f758bae13e8e42256b06003d3512/287a411fc16120064225710000305379?OpenDocument>; prisijungimo laikas: 2006-03-07.

kuriems nustatyta teisė naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo naudą) taip pat yra nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojai.⁶³

Pastebėtina, kad ES šalyse nekilnojamojo turto mokestį moka ir juridiniai asmenys, ir fiziniai asmenys, t.y. nekilnojamojo turto mokestis apima visą nekilnojamąjį turtą, neatsižvelgiant į savininką.⁶⁴

1.4. Mokesčio objektas ir lengvatos

Iki 2005 m. gruodžio 31 d. galiojusiame Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme buvo nustatyta, kad nekilnojamojo turto mokesčiu, taikant 1 proc. tarifą, apmokestinamas tik juridiniams asmenims priklausantis nekilnojamasis turtas.

Nuo 2006 m. sausio 1 d. **mokesčio objektas yra fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas (arba jo dalis), esantis Lietuvos Respublikos teritorijoje.** Tačiau reikia pabrėžti, jog ne visas nekilnojamasis turtas yra apmokestinamas. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – VMI) parengtame įstatymo komentare aiškinama, jog remiantis CK nuostatomis, nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą nebesiejama su to turto teisiniu įregistravimu. Todėl nekilnojamasis turtas apmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu nepriklausomai nuo to, ar jis yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, ar ne.

Taigi NTMĮ 4 str. konkrečiai apibrėžia, kokie statiniai bei patalpos, nuosavybės teise priklausantys **fiziniams asmenims**, nėra apmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu. Būtent: gyvenamosios paskirties, sodų paskirties, garažų paskirties, fermų paskirties, šiltnamių paskirties, ūkio paskirties, pagalbinių ūkio paskirties, mokslo paskirties, religinės paskirties, poilsio paskirties, žuvininkystės statiniai, inžineriniai statiniai. Tačiau šie statiniai neapmokestinami su ta sąlyga, kad jie **nėra:**

- ekonominei ar individualiai veiklai naudojamas nekilnojamasis turtas; Remiantis Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 2 str. 5 p., *ekonominė veikla* – tai veikla (įskaitant gamybą, prekybą, paslaugų teikimą, žemės ūkio veiklą, žuvininkystę, kasybą, profesinę veiklą, naudojimąsi turto ir (arba) turtinių teisių turėjimu), kurią vykdant siekiama gauti bet kokių pajamų (neatsižvelgiant į tai, ar ją vykdant siekiama gauti pelno).⁶⁵ O *individuali veikla*, remiantis Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 2 str. 7 p., yra – savarankiška veikla, kuria versdamasis gyventojas siekia gauti pajamų ar kitokios ekonominės naudos per tęstinį laikotarpį. Į šią veiklą įeina savarankiška bet kokio

⁶³ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 63.

⁶⁴ Apie nekilnojamojo turto mokestį ES šalyse žr. darbo 2 dalį.

⁶⁵ Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 35-1271.

pobūdžio komercinė arba gamybinė veikla, įskaitant tą, kuria verčiamasi turint verslo liudijimą, savarankiška kūryba, profesinė ir kita panašaus pobūdžio savarankiška veikla, įskaitant tą, kuria verčiamasi turint verslo liudijimą, savarankiška sporto veikla, savarankiška atlikėjo veikla.⁶⁶ Arba statiniai neapmokestinami, jei jie nėra:

- neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoti naudotis juridiniams asmenims; Tokiu atveju prievolė mokėti mokesť pereina pačiam juridiniam asmeniui. Jeigu fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiose gyvenamose patalpose yra tik įregistruota įmonė (naudojamas tik patalpų adresas), tačiau šios patalpos nenaudojamos ekonominėje ar individualioje veikloje ir nėra perduotos naudotis juridiniams asmenims, tai tokios patalpos nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamos. Tačiau jeigu tokias patalpas (ar jų dalį) įmonė faktiškai naudoja (pvz., patalpose veikia įmonės parduotuvė), tai už tokias naudojamas patalpas (ar jų dalį) įmonė turi mokėti nekilnojamojo turto mokesť, kaip už perimtą iš fizinių asmenų nekilnojamąjį turtą. Kitos paskirties statiniai – administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, gamybos, pramonės, sandėliavimo, gydymo, sporto paskirties – nuosavybės teise priklausantys fiziniams asmenims, yra nekilnojamojo turto mokesčio objektas ir apmokestinami neatsižvelgiant į tai, ar jie naudojami ekonominei ar individualiai veiklai, ar ne. Tokiu atveju nekilnojamojo turto mokesťis už tokius statinius (patalpas) privalo mokėti jų savininkas – fizinis asmuo, jei šis nekilnojamas turtas nėra neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoti naudotis juridiniams asmenims.⁶⁷ Tačiau pabrėžtina, kad ne visas fiziniams asmenims priklausantis turtas yra apmokestinamas. Taigi fiziniai asmenys neprivalo mokėti mokesčio už nekilnojamąjį turtą arba jo dalį, naudojamą kulto apeigų reikmenims gaminti, laidojimo paslaugoms teikti, socialinei globai, rūpybai, žemės ūkio veiklai, švietimo darbui arba kaip kūrybinės dirbtuvės (studija) individualiai kūrybinei veiklai (jei asmuo turi meno kūrėjo statusą).⁶⁸ Reikia pabrėžti, jog mokesčio lengvatos tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims taikomos nuo to mėnesio, kurį atsiranda teisė į lengvatą, ir nustoja galioti nuo ateinančio mėnesio po teisės į lengvatą praradimo.⁶⁹

NTMĮ 4 str. 2 d. reglamentuoja, jog mokesčio objektas taip pat yra **juridiniams asmenims** nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, esantis Lietuvos teritorijoje. Pastebėtina, kad pagal tarptautinę apmokestinimo praktiką, įtvirtintą ir Jungtinių Tautų, ir

⁶⁶ Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 73-3085.

⁶⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741) apibendrintas komentaras (2006-01-26 redakcija) // <http://comments.vmi.lt/pdbw.nsf/21e1f758bae13e8e42256b06003d3512/287a411fc16120064225710000305379?OpenDocument>; prisijungimo laikas: 2006-03-07.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

⁶⁹ Smelevičiūtė Š., Stulgytė J. Nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumai // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2006, Nr. 9. P. 18.

Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) dvigubo apmokestinimo išvengimo sutarties modeliuose, kuriais vadovaujantis sudaromos dvišalės dvigubo apmokestinimo sutartys, pirmumo teisė apmokestinti nekilnojamąjį turtą suteikiama tai valstybei, kurioje tas nekilnojamasis turtas yra.⁷⁰

Minėtame įstatyme juridiniams asmenims taip pat kaip ir fiziniams numatyta nemažai mokesčių lengvatų. Jie neprivalo mokėti nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą, naudojamą aplinkos, priešgaisrinei apsaugai, laidojimo paslaugų teikimui, taip pat už faktiškai nenaudojamus nepripažintus tinkamais naudoti (nebaigtus) statinius. Taip pat neapmokestinamas valstybės įmonių, biudžetinių įstaigų, laisvųjų ekonominių zonų, religinių bendrovių, asociacijų, labdaros ir paramos fondų, žemės ūkio subjektų, bankrutavusių įmonių nekilnojamasis turtas.

Kalbant apie lengvatas juridiniams asmenims, aktualu tai, jog tik nuo 2006 m. sausio 1 d. įsigaliojus NTMĮ, jau yra pateikti keli šio įstatymo 7 str. projektai:

2006 m. vasario 14 d. Seimo nariai E. Pupinis ir V. Čigriejienė pateikė NTMĮ 7 str. papildymo įstatymo projektą (Nr. XP-1101). Teikiamo įstatymo projekto tikslas – atleisti nuo turto mokesčių asmens sveikatos priežiūros ir visuomenės sveikatos priežiūros įstaigas, kurios savo veiklai vykdyti naudoja nekilnojamąjį turtą, kuris nuosavybės teise priklauso fiziniams ir juridiniams asmenims.⁷¹ 2006 m. balandžio 6 d. tie patys Seimo nariai pateikė pataisytą NTMĮ 7 str. papildymo įstatymo projektą (Nr. XP-1101(2)). Šiame projekte siūloma, kad lengvatos įsigaliojūt ne nuo 2006 m. liepos 1 d. (*Įstatymo projektas, Nr. XP-1101*), o nuo 2007 m. sausio 1 d.⁷² 2006 m. spalio 11 d. Seimo sveikatos reikalų komitetas (Komiteto pirmininkė D.Mikutienė) pateikė išvadą – **pritarti** įstatymo projektui Nr. XP- 1101(2).⁷³

2006 m. birželio 29 d. Jonas Lioginas pateikė NTMĮ 7 str. papildymo įstatymo projektą (Nr. XP-1209(3)), siekiant, kad būtų „neapmokestinamas tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų nekilnojamasis turtas, o kitų religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų nekilnojamasis turtas (ar jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai“. Lengvata turėtų įsigaliooti nuo 2007 m. sausio 1 d.⁷⁴ Ankstesni šio projekto variantai buvo pateikti 2006 m. kovo 17 d. (Nr. XP-1209), pateikė Seimo narys Rimantas Jonas Dagys.⁷⁵ Antras šio projekto variantas buvo pateiktas taip pat R. Dagio, 2006 m.

⁷⁰ Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P.19.

⁷¹ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=273696; prisijungimo laikas: 2006-10-25.

⁷² Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=273694; prisijungimo laikas: 2006-10-25.

⁷³ Komiteto išvada nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektui // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=284168; prisijungimo laikas: 2006-10-25.

⁷⁴ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=279213; prisijungimo laikas: 2006-10-28.

⁷⁵ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=272017; prisijungimo laikas: 2006-10-28.

kovo 29 d. (Nr. XP-1209(2)).⁷⁶ Vyriausybė pateikė Seimui išvadą, siūlydama iš dalies jam pritarti. Tradicinėms religinėms bendruomenėms priklausanti didžioji dalis pastatų yra kultūrinis, istorinis paveldas, reikalaujantis nuolatinės priežiūros, išlaikymo ir restauravimo ir didelių lėšų šiems darbams, kuriems ir dabar teikiama parama iš valstybės biudžeto, todėl Vyriausybė siūlo visą jų nekilnojamąjį turtą (tiek komercinės, tiek nekomercinės paskirties) atleisti nuo nekilnojamojo turto mokesčio. Kitų religinių bendruomenių nekilnojamojo turto apmokestinimo tvarkos siūloma nekeisti, t.y. siūloma ir ateityje nuo nekilnojamojo turto mokesčio atleisti jų nekilnojamąjį turtą, naudojamą nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai.⁷⁷ Labai svarbu, jog **2006 m. spalio 24 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė NTMĮ 7 str. pakeitimo įstatymą (Nr. X-878)**⁷⁸ (projektas Nr.XP-1209 (3)). Balsavo: už – 47, prieš – 7, susilaikė – 24. Pakeistame 7 str. 2 d. 8 p. nutarta tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų komercinei veiklai naudojamą nekilnojamąjį turtą, bei kitoms religinėms bendruomenėms priklausantį turtą, kuris naudojamas nekomercinei veiklai arba kulto apeigų reikmenų gamybai, atleisti nuo nekilnojamojo turto mokesčio. Ši pataisa įsigalioja nuo 2007 m. liepos 1 d. Dabar galiojantis įstatymas numato, kad religinės bendruomenės, naudojančios nekilnojamąjį turtą komercinei veiklai nėra atleidžiamos nuo nekilnojamojo turto mokesčio. Šio NTMĮ 7 str. pakeitimo įstatymo rengimą paskatino Lietuvos Evangelikų Reformatų bažnyčios vadovų bei Lietuvos Evangelikų Liuteronų bažnyčių atstovų kreipimaisi.⁷⁹

2006 m. liepos 10 d. buvo pateiktas NTMĮ 7 str. papildymo įstatymo projektas (Nr. XP-1537). Šį projektą inicijavo Sveikatos apsaugos ministerija. Projekto tikslas – sudaryti vienodas sąlygas asmens ir visuomenės sveikatos priežiūros paslaugų teikėjams, kad nekilnojamasis turtas, naudojamas teikiant asmens ir / ar visuomenės sveikatos priežiūros paslaugas, apmokamas iš Privalomojo sveikatos draudimo fondo, valstybės ar savivaldybių biudžetų ar savivaldybių visuomenės sveikatos rėmimo specialiosios programos lėšų, jei pajamos už suteiktas asmens ir / ar visuomenės sveikatos priežiūros paslaugas, apmokamas iš Privalomojo sveikatos draudimo fondo, valstybės ar savivaldybių biudžetų ar savivaldybių visuomenės sveikatos rėmimo specialiosios programos lėšų sudaro ne mažiau kaip 80 proc. visų už suteiktas asmens ir / ar visuomenės sveikatos priežiūros paslaugas gautų pajamų, nebūtų

⁷⁶ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=272900; prisijungimo laikas: 2006-10-28.

⁷⁷ Religines bendruomenes siūloma atleisti nuo nekilnojamojo turto mokesčio // <http://www.vtv.lt/content/view/22455/183/>; prisijungimo laikas: 2006-10-28.

⁷⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 119-4549.

⁷⁹ Religinių bendruomenių komercinei veiklai naudojamas nekilnojamasis turtas atleistas nuo nekilnojamojo turto mokesčio // http://www3.lrs.lt/pls/INTER/w5_show?p_d=60131&p_r=4445; prisijungimo laikas: 2006-11-09.

apmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu.⁸⁰ Sveikatos reikalų komitete 2006 m. spalio 12 d. šiam projektui nepritarta.⁸¹

Pats naujausias projektas – **2006 m. spalio 5 d. Seimo nario Algio Čapliko pateiktas NTMĮ 7 str. papildymo įstatymo projektas (Nr.XP-1713)**. Teikiamo įstatymo projekto tikslas – papildyti nuo nekilnojamojo turto mokesčio atleidžiamų objektų sąrašą, t.y. 7 str. 2 d. papildyti 21 p. ir jį išdėstyti taip: „politinių partijų, įsteigtų ir veikiančių pagal Politinių partijų įstatymą, nekilnojamas turtas (ar jo dalis), naudojamas nekomercinei veiklai (neapmokestinamas – aut. past.)”.⁸² Įstatymo projekto rengimą paskatino šiuo metu plačiai diskutuojamas politinių partijų biudžetinio finansavimo klausimas, taip pat siekiant mažinti politinių partijų finansinę priklausomybę nuo juos finansuojančių asmenų, siūlymas drausti juridinių asmenų aukas, bei būtinumas skaidrinti politinių partijų finansavimą bei efektyvinti jo kontrolę. Siūloma numatyti šios lengvatos politinėms partijoms įsigaliojimą nuo 2008 m. sausio 1 d.⁸³

Daugelyje ES valstybių nekilnojamojo turto mokesčio objektas yra visas nekilnojamas turtas – tiek gyvenamosios paskirties turtas (butai, gyvenamieji namai), tiek kitas (komercinės, gamybinės paskirties) turtas. Tačiau ne visose, Airija ir Latvija neapmokestina gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (t.y. būsto). Belgijoje taikomas analogiškas mokesčiui už nekilnojamą turtą hipotetinių pajamų iš nekilnojamojo turto mokestis. Tam tikrose šalyse būstas yra neapmokestinamas tik tam tikrais atvejais: kai yra išnuomotas (Danijoje), naudojamas studentų (Jungtinėje Karalystėje), neįgaliųjų (Čekijoje)⁸⁴, ar mažas pajamas turinčių asmenų (Prancūzijoje). Apskritai, kai kurios valstybės neapmokestina prastos būklės ar žemės ūkiui naudojamų pastatų, Graikija neapmokestina mažesnių nei 160 kvadratinųjų metrų ploto pastatų.⁸⁵ Suomijoje nuo nekilnojamojo turto mokesčio atleisti kooperatyvai ir ribotos atsakomybės įmonės.⁸⁶

1.5. Mokesčio tarifas

NTMĮ 6 str. reglamentuojama, kad mokesčio tarifas – **1 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tačiau toks tarifas galios tik iki 2006 m. gruodžio 31 d. Pagal 2006 m. gegužės 25 d. **Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15**

⁸⁰ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=279792; prisijungimo laikas: 2006-11-02.

⁸¹ Komiteto išvada Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektui // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=284180; prisijungimo laikas: 2006-11-02.

⁸² Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=283749; prisijungimo laikas: 2006-11-03.

⁸³ Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=28375; prisijungimo laikas: 2006-11-03.

⁸⁴ Apie nekilnojamojo turto mokestį Čekijoje žr. darbo 2 dalies 2.2. skyrių.

⁸⁵ Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 20.

⁸⁶ Stačiokas R., Rimas J. Mokesčiai: teorija ir praktika. – Kaunas: Technologija, 2004. P. 143.

straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymą⁸⁷ (*Nr. X-618*) mokesčio tarifas yra **nuo 0,3 proc. iki 1 proc.** nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Taigi savivaldybės turi teisę savo biudžeto sąskaita sumažinti nekilnojamojo turto mokestį arba visai nuo jo atleisti. Konkrečius mokesčio tarifus, kurie savivaldybės teritorijoje galios nuo 2007 m. sausio 1 d., savivaldybės taryba turėjo nustatyti iki 2006 m. rugpjūčio 15 d. Jei savivaldybės taryba iki numatytos datos nenustatė konkrečių mokesčių tarifų, apskaičiuojant mokestį 2007 m. laikotarpiu taikomas 0,3 proc. mokesčio tarifas.⁸⁸ Tokia situacija susiklostė Molėtų, Pagėgių, Panevėžio raj., Pasvalio raj., Rokiškio raj., Zarasų raj. savivaldybėse.⁸⁹ Unikali situacija dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo 2007 metams susiklostė Kalvarijos savivaldybėje. Šios savivaldybės taryba sprendimą „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio 2007 metų tarifo nustatymo“ (*Nr. T-49-19*) priėmė 2006 m. rugpjūčio 30 d. Todėl Kalvarijos savivaldybėje bus taikomas **0,3 proc.** nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, nes minėtas sprendimas priimtas po 2006 m. rugpjūčio 15 d. Panagrinėkime kelias atskiras savivaldybes, kaip jos naudojasi jai suteikta teise sumažinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba, vadovaudamasi NTMĮ ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo pakeitimo įstatymu, 2006 m. kovo 22 d. priėmė sprendimą „Dėl 2006 metų nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo“ (*Nr. 1-1088*)⁹⁰. Juo nusprendė sumažinti 50 proc. 2006 m. nekilnojamojo turto mokestį juridiniams ir fiziniams asmenims, kurie apskaičiuoja šį mokestį nuo turto, įvertinto NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodytais metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, arba individualiai įvertinto turto⁹¹, bet ne daugiau kaip iki tos metinės mokesčio sumos, kuri buvo deklaruota ir sumokėta 2005 metais. Tačiau tokia nekilnojamojo turto mokesčio lengvata šiemet Vilniuje bus taikoma tik prižiūrintiems ir pagal paskirtį naudojantiems savo nekilnojamąjį turtą. Be to, Taryba patvirtino sąrašą statinių, kuriems šiemet nebus taikoma mokesčio lengvata. Šiame sąrašė - apleisti, nenaudojami arba ne pagal paskirtį naudojami statiniai, priklausantys juridiniams fiziniams asmenims. Šis sąrašas gali būti papildomas. Statiniai taip pat gali būti išbraukiami iš šio sąrašo, jei jų savininkai pateiktų Savivaldybei dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas yra naudojamas arba nenaudojamas pagrįstai, dėl objektyvių priežasčių. Patvirtintas sąrašas galės būti keičiamas tik Tarybos sprendimu. Siekdama sudaryti palankias sąlygas verslui ir tuo pačiu užtikrinti, kad mieste nebūtų apleistų pastatų, prieš priimdama šį sprendimą sostinės savivaldybė diskutavo su

⁸⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 65-2384.

⁸⁸ Seimas leido taikyti mažesnę nekilnojamojo turto mokestį // <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=9655745>; prisijungimo laikas: 2006-10-15.

⁸⁹ Žr. Priedas Nr. 3.

⁹⁰ Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl 2006 metų nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo // <http://www.vilnius.lt/dokum/06T1-1088.htm>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

⁹¹ Apie nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nustatymą žr. darbo 1.6. skyrių.

Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacija, Vilniaus prekybos, pramonės ir amatų rūmais, LLRI, Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos bei verslo atstovais. Taip pat buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos finansų ministerijos bei Seimo Verslo ir užimtumo komisijos rekomendacijas. Taigi 2006 m. nekilnojamojo turto mokestis – **0,5 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės. **2006 m. liepos 26 d.** atsižvelgdama į NTMI pakeitimus, įsigaliojusius 2006 m. birželio 10 d., Vilniaus miesto savivaldybės taryba sprendimu (*Nr. 1-1252*) nustatė 2007–2009 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifus.⁹² Trejų metų laikotarpiui nustatyti tarifai leis nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojams iš anksto numatyti būsimus mokėjimus, prognozuoti pinigų srautus bei užtikrins stabilesnę verslo aplinką. Nustatoma, kad juridiniai ir fiziniai asmenys turės mokėti **0,9 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės mokestį. Iš šios sumos 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės pateks į miesto biudžetą, o 0,1 proc., atitinkamoje teritorijoje (seniūnijoje) esančio nekilnojamojo turto turėtojams susitarus su gyvenamosios vietovės bendruomenės taryba, galės būti laisvanoriškai skiriamas bendruomenės reikmėms: keliams, parkams, vaikų žaidimų aikštelėms ir kitiems seniūnijų plėtros projektams. Taip siekiama skatinti bendruomenių ir verslo atstovų bendradarbiavimą ir formuoti verslo socialinę atsakomybę. Kaip ir anksčiau, **1 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės mokesčio tarifas bus taikomas visoms patalpoms ir statiniams, kurie yra nenaudojami arba naudojami ne pagal paskirtį, arba yra apleisti, neprižiūrimi. Kadangi įstatymo pakeitimuose numatytas 2006 ir 2007m. pereinamasis laikotarpis, kurio metu bus taikomas dėl naujos vertinimo tvarkos padidėjusios turto vertės mažinimo koeficientas, vilniečiams nekilnojamojo turto mokesčio suma, palyginus su dabartine, išliks beveik nepakitusi. 2006 m. spalio 25 d. Vilniaus miesto taryba patvirtino tvarką, pagal kurią sostinėje bus sudaromas ir keičiamas statinių bei patalpų, apmokestinamų 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčiu, sąrašas. 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas yra maksimalus. Jis taikomas visoms patalpoms ir statiniams, kurie yra nenaudojami arba naudojami ne pagal paskirtį, arba yra apleisti, neprižiūrimi. Patvirtinta tvarka reglamentuoja tokių statinių ar patalpų nustatymą, jų savininkų veiksmų dėl šių objektų naudojimo, priežiūros, būklės gerinimo, jų užimamos teritorijos tvarkymo įvertinimą bei pačią sąrašo sudarymo ir keitimo procedūrą.

Kauno miesto savivaldybės taryba 2006 m. balandžio 27 d. sprendimu (*Nr. T-150*), turintiems Kaune nekilnojamojo turto sumažino **20 proc.** 2006 m. nekilnojamojo turto mokestį fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie apskaičiuoja šį mokestį nuo turto, įvertinto NTMI 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodytais metodais⁹³, taikant masinį arba individualų nekilnojamojo turto vertinimą, mokestinės vertės, bet ne daugiau kaip iki tos mokestinės mokesčio sumos, kuri buvo

⁹² Vilniuje nustatyti 2007 – 2009 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifai // http://www.fps.lt/lt/pranesimai_spaudai/turto_mokescio_tarifai.html; prisijungimo laikas: 2006-08-10.

⁹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

deklaruota ir sumokėta už 2005 metus. 2006 m. liepos 20 d. Kauno miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą „Dėl 2007 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“.⁹⁴ Šiuo sprendimu nustatytas 2007 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – **0,8 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Taip pat nustatytas 2007 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – **0,6 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės fiziniams asmenims, smulkaus ir vidutinio verslo subjektams ir naujai pastatytam pagal nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p.⁹⁵ vertinamam nekilnojamajam turtui, įregistruotam 2007 metais Nekilnojamojo turto registre.

Panevėžio miesto savivaldybės taryba 2006 m. kovo 30 d. priėmė sprendimą „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo“ (*Nr. I-45-19*).⁹⁶ Panevėžio savivaldybės meras V. Matuzas pasirašė sprendimą, kuriuo 2006 m. nekilnojamojo turto mokestis sumažintas tiek, kad jis būtų **20 proc.** didesnis negu 2005 m. (skaičiuojant nuo mokestinės vertės) fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie apskaičiuoja šį mokestį nuo turto, įvertinto NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodytais metodais taikant masinį arba individualų nekilnojamojo turto, kurio mokestinė vertė 2006 metais padidėjo, vertinimą. 2006 m. gegužės 18 d. buvo priimtas sprendimas „Dėl savivaldybės tarybos 2006 m. kovo 30 d. sprendimo *Nr. I-45-19* „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo „papildymo“ (*Nr. I-48-2*). Šiuo sprendimu savivaldybės taryba sumažino 50 proc. 2006 metų nekilnojamojo turto mokestį naujam pastatytam, pagal NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. vertinamam nekilnojamajam turtui, įregistruotam 2006 m. Nekilnojamojo turto registre. 2006 m. liepos 27 d. Panevėžio miesto savivaldybės taryba priėmė kitą sprendimą „Dėl 2007 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo ir miesto savivaldybės tarybos sprendimų 2006 m. kovo 30 d. *Nr. I-45-19* ir 2006 m. gegužės 18 d. *Nr. I-48-2* pripažinimo netekusiais galios“ (*Nr. I-51-9*).⁹⁷ Atsižvelgdama į susidariusią socialinę ekonominę situaciją mieste dėl AB „Ekranas“ bankroto bylos išskėlimo, savivaldybės taryba nusprendė nustatyti 2007 metams Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje nekilnojamojo turto mokesčio tarifą **0,5 proc.** nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Nuo 2007 m. sausio 1 d. nekilnojamojo turto mokestis **Klaipėdoje** bus **0,8 procento**. Taip buvo nuspręsta 2006 m. liepos 27 d. sprendimu. Savivaldybės tarybos nustatytos nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos nebus taikomos nenaudojamiems, neprižiūrimiems, apleistiems pastatams, taip pat nekilnojamajam turtui, naudojamam ne pagal paskirtį.

Šiaulių mieste nustatytas **0,5 proc.** nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.

⁹⁴ Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl 2007 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo // <http://www.kaunas.lt/files/599/Mokestis.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

⁹⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

⁹⁶ Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo // <http://www.panevezys.lt/Portals/57ad7180-c5e7-49f5-b282-c6475cdb7ee7/nekurtas.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

⁹⁷ <http://www.panevezys.lt/Portals/57ad7180-c5e7-49f5-b282-c6475cdb7ee7/nekurtas.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

Tokie šio mokesčio tarifai galios 2007 m. didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Trumpai paanalizuokime kaip nekilnojamojo turto mokestį nusprendė mažinti mažesniųjų miestų bei rajonų savivaldybės: **Marijampolėje**⁹⁸ 2007 m. numatomas bendras tarifas – **0,8 proc.** – komercinio naudojimo nekilnojamajam turtui – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių ir kitų paskirčių, **1 proc.** – inžinerinių ir kitų statinių nekilnojamajam turtui, **1 proc.** – Marijampolės miesto teritorijoje esantiems prekybos įmonių pastatams, kurių bendras plotas didesnis nei 500 kv. m., **1 proc.** – nenaudojamiems (neeksploatuojamiems) pastatams.

Kazlų Rūdos savivaldybės taryba 2006 m. rugpjūčio 3 d. sprendimu (*Nr. TS34-8*)⁹⁹ nustatė nekilnojamojo turto mokesčio tarifą 2007 m. – **1 proc.** nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

Kėdainių rajono savivaldybės taryba nustatė tokius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus komercinio naudojimo nekilnojamam turtui:¹⁰⁰ administracinėms, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio paskirties statiniams ir patalpoms, esantiems mieste, kai bendras statinių plotas yra iki 500 kv. m. – **0,8 proc.**, kai bendras statinių plotas viršija 500 kv. m. – **1 proc.**, esantiems kaimo vietovėje – **0,8 proc.** Gydomo, kultūros, mokslo, sporto paskirties statiniams, esantiems mieste – **0,8 proc.**, esantiems kaimo vietovėje – **0,3 proc.** Gyvenamosios, sodų ir garažų (išskyrus pramoninius) paskirties nekilnojamam turtui – **0,8 proc.** Inžineriniams statiniams, kitam nenurodytam nekilnojamam turtui (gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir kitiems statiniams bei patalpoms) ir faktiškai nenaudojamam nurodytam nekilnojamam turtui – **1 proc.**

Detaliau aptarėme tik kelių miestų ir rajonų savivaldybių tarybų sprendimus dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sumažinimo. Visų Lietuvos Respublikos savivaldybių nekilnojamojo turto mokesčio tarifai, galiosiantys nuo 2007 m. sausio 1 d. pateikti 3 Priede.

Būtina pabrėžti, kad ES praktikoje nekilnojamojo turto mokestis taip pat kaip ir Lietuvoje laikomas vietos mokesčiu. Vietos savivaldos institucijos paprastai nusprendžia dėl mokesčio tarifų, gali koreguoti mokesčio bazę, o mokesčio pajamos patenka į savivaldybių finansinius fondus. Bet, tarkime, Švedijoje, Graikijoje, Belgijoje nekilnojamojo turto mokestis yra visiškai administruojamas centrinės valdžios.¹⁰¹

⁹⁸ Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimas dėl 2007 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo // http://www.marijampole.lt/download.php3?doc_id=2585; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

⁹⁹ Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo 2007 metams // <http://www.kazluruda.lt/docs/TS34-8.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.

¹⁰⁰ Rajono savivaldybės tarybos posėdžio apžvalga // <http://www.kedainiai.lt/index.php?1282524483>; prisijungimo laikas: 2006-08-13.

¹⁰¹ Šulija V. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sumoderninimas Lietuvoje // Jurisprudencija. 2006, Nr. 2 (80). P. 113.

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.¹⁰² Daugiau nei pusėje ES šalių mokesčio tarifas priklauso nuo savivaldybės ar regiono. Vienose jų savivaldybės, atsižvelgdamos į įstatymų nustatytas ribas, mokesčio tarifus nustato pačios (tarifai svyruoja nuo 0,025 proc. Graikijoje iki 3 proc. Vengrijoje. Italijoje nekilnojamojo turto mokesčio (*Imposta comunale sugli immobili*) tarifas svyruoja nuo 0,4 proc. iki 0,6 proc. turto vertės priklausomai nuo vietos savivaldos), kitose bazinius tarifus didina tam tikrais korekcijos koeficientais. Portugalijoje ir Ispanijoje skirtingi tarifai taikomi mieste ir kaime esančiam turtui. Kalbant apie Portugaliją, jei nuosavybė kaimo teritorijoje – tarifas 0,8 proc., jei nuosavybė miesto teritorijoje – nuo 0,7 proc. iki 1,3 proc.¹⁰³ Abiem atvejais mokesčio dydis priklauso nuo nekilnojamojo turto vertės ir apskaičiuojamas pagal vietinių mokesčių biurų „oficialias turto mokesčio lenteles“. Tokio nekilnojamojo turto mokesčio modelis turi privalumų – skirtingų tarifų atskirose savivaldybėse taikymas mažina regioninius skirtumus, skatina asmenų ir kapitalo judėjimą iš stipresnio į silpnesnio ekonominio išsivystymo regionus.

Švedijoje, Suomijoje, Lenkijoje, Čekijoje, Slovėnijoje ir Slovakijoje mokesčio tarifo dydis priklauso nuo turto rūšies, t.y. gyvenamoji vieta apmokestinama mažesniu tarifu nei kitas turtas. Švedijoje turto mokesčio tarifas yra 0,5 proc. gyvenamajam turtui ir 1 proc. biurų nekilnojamajam turtui nuo nustatytos turto rinkos vertės.¹⁰⁴ Suomijoje taip pat yra nustatyti tokie nekilnojamojo turto tarifai, atsižvelgiant į turto vertę: turtas iki 185 tūkst. eurų apmokestinamas 80 eurų mokesčiu, o turtas, viršijantis 185 tūkst. eurų, apmokestinamas 0,9 proc. turto vertės mokesčiu ir papildoma 252 eurų įmoka.¹⁰⁵ 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 mokesťį. Progresyvinis nekilnojamojo turto apmokestinimas laikomas socialiai teisingu, tačiau sudaro paskatas dirbtinai mažinti apmokestinamąją turto vertę, be to, sudėtinga administruoti. Labai įdomi Danijos patirtis apmokestinant nekilnojamąjį turtą.¹⁰⁶ Šioje šalyje yra trijų rūšių turto mokesčiai: žemės mokesťis (*grundskyld*), nekilnojamojo turto vertės mokesťis (*ejendomsverdiskat*), kuriuo apmokestinamas visas privatus nekilnojamasis turtas, esantis tiek Danijoje, tiek užsienyje. Trečia rūšis – pastatų mokesťis (*dekningssafgift*), taikomas tik komerciniams pastatams. Šį pastatų mokesťį nustato savivaldybės (ne daugiau kaip 1 proc. pastato vertės).

¹⁰² Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 18.

¹⁰³ Stačiokas R., Rimas J. Mokesčiai: teorija ir praktika. – Kaunas: Technologija, 2004. P. 140.

¹⁰⁴ Ten pat. P. 144.

¹⁰⁵ Ten pat. P. 143.

¹⁰⁶ Ten pat. P. 127.

Remiantis atliktos socialinės apklausos rezultatais (žr. 2 Priedo, 3 pav.), 54 proc. respondentų teisingai įvardino iki 2006 m. gruodžio 31 d. galiosiantį 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, 11 proc. įvardino 0,3 – 1 proc. tarifą, kuris galios nuo 2007 m. sausio 1 d., o likę 35 proc. mokesčio tarifo dydžio nežinojo. Į klausimą, ar reikėtų mažinti mokesčio tarifą (žr. 2 Priedo, 8 pav.), teigiamai atsakė 70 proc. respondentų, 2 proc. mano, kad šį tarifą reikėtų dar padidinti, o 28 proc. – reikia palikti mokesčio tarifą tokį, koks yra dabar.

1.6. Nekilnojamojo turto mokestinė vertė, jos nustatymo problemos

Jau minėjome, kad nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – 1 proc. nekilnojamojo turto **mokestinės vertės**. Pagal Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą,¹⁰⁷ kuris nustojo galios 2006 m. gruodžio 31 d., mokestinė turto vertė buvo nustatoma tik atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. Tačiau, kaip teigia Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos tiesioginių mokesčių ir tarptautinio apmokestinimo skyriaus vyr. specialistas Aleksandras Tiaškevičius, toks nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo būdas neatitinka tarptautinėje nekilnojamojo turto apmokestinimo praktikoje vyraujančiais nekilnojamojo turto vertinimo metodais nustatytos nekilnojamojo turto vertės.¹⁰⁸ Pastebėtina, kad Jungtinių Tautų Ekonomikos komisija Europai 2005 m. sausio 18 d. rekomendavo kuo greičiau sukurti ir įtvirtinti nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę pagrįstą nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema. Nekilnojamojo turto mokestinę vertę nustato valstybės įmonė „Registru centras“ (toliau – Registras).

NTMĮ, įsigaliojusiame nuo 2006 m. sausio 1 d. numatyta, kad turto mokestinė vertė yra:

- vidutinė rinkos vertė, kuri nustatoma lyginamosios vertės bei pajamų vertės metodais, taikant masinį turto vertinimo būdą (Vidutinės rinkos vertės sąvoka apibrėžta NTMĮ 2 str. 9 dalyje. Tai tą pačią pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį turinčių nekilnojamojo turto objektų vertė, atspindinti nekilnojamojo turto vidutinę rinkos kainą nagrinėjamoje teritorijoje (zonoje) ir nustatyta masinio vertinimo būdu panaudojant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus vertinimo metodus);
- vertė, nustatyta atkuriamosios vertės (kaštų) metodu.

Taigi, taikant **masinį nekilnojamojo turto vertinimo būdą**, pasak VMI, Mokesčių teisės departamento, Tiesioginių mokesčių skyriaus vyriausiojo specialisto Rolando Ragėno, turto mokestinė vertė bus nustatoma objektyviau, labiau atitiks jo rinkos kainą.¹⁰⁹ Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 10 p., masinis turto vertinimas yra

¹⁰⁷ Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 59-1156.

¹⁰⁸ Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 19.

¹⁰⁹ Ragėnas R. Nekilnojamojo turto mokesčiai // <http://www.vmi.lt/lt/?itemId=10130061>; prisijungimo laikas: 2006-03-06.

toks vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu yra vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų. Panašiai masinio vertinimo sąvoką apibrėžia ir NTMĮ 2 str. 8 p.: tai procesas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės bei vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra panašių nekilnojamojo turto objektų grupės vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama. Taigi taikant šį naują vertinimo būdą, vertinamas NTMĮ 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodytas nekilnojamas turtas. Pažymėtina, kad komercinio naudojimo, t.y. administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių) paskirties nekilnojamas turtas vertinamas lyginamosios vertės ir naudojimo pajamų vertės metodais, o gyvenamosios, sodų ir garažų paskirties nekilnojamas turtas – lyginamosios vertės metodu. Dėl šios priežasties kai kurių įmonių turimo nekilnojamojo turto vertė nepagrįstai padidinama, atsižvelgiant į galimas, bet nebūtinai faktines naudojimo pajamas, kurias įmonės turėtų gauti iš tokio turto. Tai ypač aktualu įmonėms, turinčioms nekilnojamojo turto didžiųjų miestų centruose.¹¹⁰

Be to, naujajame įstatyme nustatyta, kad mokesčių mokėtojai (fiziniai ir juridiniai asmenys), kurie nesutiks su Registro įvertinimu, gali užsisakyti **individualų savo turto įvertinimą**, kurį atliks nepriklausomi turto vertintojai ir pateikti prašymą Registrui turto mokestine verte laikyti individualaus vertinimo metu nustatytą vertę, tačiau tik tuo atveju, kai turto vertės, nustatytos masinio ir individualaus vertinimo metodais, skiriasi daugiau kaip 20 proc. Reikia pabrėžti, jog 2006 m. gegužės 25 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatyme,¹¹¹ reglamentuojama, jog nuo 2007 m. sausio 1 d. keičiami reikalavimai nekilnojamojo turto individualiam vertinimui bei patikslintos sąlygos, kada mokestinė vertė gali būti laikoma vertė, nustatyta atlikus individualų vertinimą. Būtent tada, kai individualus vertinimas atliktas pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo pagrindų įstatymą, jeigu masinio ir individualaus vertinimo metodais nustatytos vertės skiriasi daugiau kaip 10 proc., o pats vertinimas atitinka tam tikras įstatyme nustatytas sąlygas. Mokesčių mokėtojai, nesutinkantys su nustatyta turto mokestine verte arba norintys pateikti prašymą mokestine verte laikyti individualaus vertinimo metu nustatytą vertę, privalo kreiptis į Nekilnojamojo turto registrą per šešis mėnesius nuo nekilnojamojo turto vertės nustatymo, o nuo

¹¹⁰ Š. Smelevičiūtė, J. Stulgytė. Nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumai // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2006, Nr. 9. P. 18.

¹¹¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 65-2384.

2007 m. – per tris mėnesius. Skundai ir prašymai išnagrinėjami per du mėnesius ir, jei mokesčių mokėtojas nesutinka, gali būti skundžiami administracine tvarka.

Ir tik tam tikros rūšies turtas (gamybiniai pastatai, inžineriniai statiniai) bus vertinamas kaip iki 2006 m. sausio 1 d. – taikant atkuriamosios vertės (kaštų) metodą. Iki tol, visas turtas buvo vertinamas, taikant tik **atkuriamosios vertės (kaštų) metodą**, ir tokiu būdu nustatyta mokestinė vertė ne visada atitikdavo jo rinkos kainą. Atkuriamoji vertė¹¹² – tai apskaičiuota pinigų suma (kaštai), kurios reikėtų tokių pat fizinių ir eksploatacinių savybių objektui sukurti, pagaminti arba pastatyti (įrengti). Taigi atkuriamosios vertės (kaštų) metodas taikomas tik tai turto daliai, kurios rinkos vertę sudėtinga nustatyti (pvz., inžinerinių tinklų, gamybinių objektų). Vyriausybė 2005 m. rugsėjo 29 d. priimtose nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse¹¹³ numatė vertinimo atkuriamosios vertės (kaštų) metodų procedūrą, pagal kurią nekilnojamojo turto mokestinė vertė nustatoma iš nekilnojamojo turto apskaičiuotos statybinės vertės atėmus fizinių nusidėvėjimą ir pakoregavus vietovės pataisos koeficientu (koeficientas netaikomas inžineriniams statiniams).

ES šalyse paprastai daugeliu atvejų nekilnojamojo turto mokestine verte laikoma nekilnojamojo turto vertė, pagrįsta nekilnojamojo turto rinkos verte ir nustatyta atliekant vertinimą masiniu būdu kaip tai reglamentuoja ir naujasis NTMĮ.¹¹⁴ Graikija, Nyderlandai, iš dalies Vengrija nekilnojamojo turto mokesčių skaičiuoja nuo tikrosios rinkos vertės. Tačiau daugelyje šalių nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra mažesnė nei tikroji (aktuali) rinkos kaina, o Suomijoje, Švedijoje ir Portugalijoje – mažesnė nei rinkos kaina (sudaro 70–90 proc. rinkos kainos). Praktikuojamas ir individualus nekilnojamojo turto vertinimas. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad individualus vertinimas brangiai kainuoja ir dažniausiai taikomas tik unikaliems objektams. Pastebėtina, kad kai kuriose valstybėse savivaldybės gali mažinti nekilnojamojo turto apmokestinamąją vertę, t. y. joms suteikta teisė priimti sprendimą atskirų rūšių nekilnojamajam turtui bei konkreitiems objektams arba atskiroms apmokestinamųjų asmenų grupėms bei konkreitiems mokėtojams nuosavybės teise priklausančio turto apmokestinamąją vertę, kuriai taikomas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, laikyti tik dalį nustatytos nekilnojamojo turto apmokestinamosios vertės.

1.7. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio perspektyvos Lietuvoje

Tarptautinio valiutos fondo paraginta Vyriausybė ketina imtis ryžtingų priemonių pažaboti infliaciją Lietuvoje, kad ši atitiktų Maastrichto kriterijus ir Lietuva galėtų 2010 m.

¹¹² Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.

¹¹³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo // Valstybės žinios. 2005, Nr. 117-4234.

¹¹⁴ Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9. P. 20.

įsivesti eurą. Kaip teigia Lietuvos Banko valdybos pirmininko pavaduotoja Ramunė Zabulienė, infliacijos mažinimo receptas – griežta fiskalinė politika. Taigi iki 2010 m. planuojama įvesti **gyventojų arba, kitaip vadinamą, visuotinį nekilnojamojo turto mokestį** ir panaikinti būsto paskolų lengvatas.¹¹⁵ Daugelis su nerimu laukia gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio. Finansų analitikai tikina, esą jo įvedimas nebūtų staigmena, nes mūsų valdžia jau seniai mažindama vienus mokesčius didina kitus. Visai realu, kad mažinamą gyventojų pajamų mokestį gali kompensuoti visuotinis nekilnojamojo turto apmokestinimas.¹¹⁶

Apie ketinimus įvesti visuotinį nekilnojamojo turto mokestį jau prabilo ir finansų ministras Zigmantas Balčytis, nes tai esą apmaldytų įkaitusią nekilnojamojo turto rinką. Šalies premjeras Gediminas Kirkilas pareiškė, kad mažaverčio būsto savininkai nuo tokio mokesčių būtų atleisti. Vyriausybės vadovas samprotauja, kad kalbama apie apmokestinimą tų, kurie turi ne minimalų turtą – vieną butą, o daugiau nei esą žmogui reikia. Premjero nuomone, jei ir bus įvestas šis mokestis, jis bus nedidelis. Bet aišku viena, Lietuvos įstatymų leidėjas neatsisako gyventojų nekilnojamojo turto mokesčio idėjos.

Seimo Liberalų sąjūdžio frakcijos narį, parlamentinio Biudžeto ir finansų komiteto pirmininko pavaduotoją prof. Kęstutį Glavecką stebina finansų ministro Zigmanto Balčyčio iniciatyva įvesti visuotinį nekilnojamojo turto mokestį. Pasak jo, Tarptautinis valiutos fondas nebe pirmą kartą siūlo Lietuvai apmokestinti visą gyventojų nekilnojamąjį turtą. Keista, kad Vyriausybė šiems gundymams pasiduoda dabar, kuomet neturi politinės daugumos Seime, taigi ir beveik jokios tikimybės, kad tokiam nepopuliariam siūlymui parlamentas pritartų.¹¹⁷

Finansų ministerija nekomentuoja galimo šio mokesčio įvedimo datos, nes vos pasklidus kalboms apie jo pasirodymą sulaukta prieštarų visuomenės ir ekspertų vertinimų. Galime išskirti pagrindinius – visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio – **privalumus ir trūkumus**.

Pradėkime nuo teigiamų aspektų. SEB Vilniaus banko vyriausiosios analitikės A. Budrytės žodžiais, pasaulinė praktika rodo, kad mokesčiai atskiriems subjektams nepasiteisina, todėl visuotinis mokestis būtų priimtinesnis. Dabar Lietuvoje nekilnojamojo turto mokestį moka įmonės ir fiziniai asmenys, turintys komercinės paskirties būstus. A. Budrytės manymu, visuotinis mokestis leistų optimaliau išnaudoti turtą, jis nestovėtų nenaudojamas.¹¹⁸ Kad gyventojams priklausančio nekilnojamojo turto (šis turtas dažniausiai yra jų gyvenamieji būstai) apmokestinimas yra vienas iš labiausiai ginčytinų nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimų

¹¹⁵ Euras reikalauja naujo mokesčio // <http://www.zvilgsmis.com/pradzia.php?id=10200&veiksmas=naujienos1>; prisijungimo laikas: 2006-11-09.

¹¹⁶ Valatkevičius P. Iš valdininkų stalčių lenda nauji mokesčių projektai // <http://www.sa.lt/index.php?cid=403&p=385>; prisijungimo laikas: 2006-11-25.

¹¹⁷ Glaveckas K. Nekilnojamojo turto mokestis būtų smūgis besiformuojančiam viduriniajam sluoksniui // http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=3944&p_d=58185&p_k=1; prisijungimo laikas: 2006-11-25.

¹¹⁸ Valatkevičius P. Iš valdininkų stalčių lenda nauji mokesčių projektai // <http://www.delfi.lt/archive/print.php?id=10844179>; prisijungimo laikas: 2006-11-25.

pritaria ir V. Šulija.¹¹⁹ Jis pasisako už fiziniams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto, įskaitant ir gyvenamuosius būstus, apmokestinimą Lietuvoje. Toks apmokestinimas leistų mokesčio forma gauti daugiau finansinių įplaukų į savivaldybių biudžetus, be to, tikėtina, kad gyventojai būtų priversti atsisakyti to turto, kuris jiems nėra labai reikalingas. Tad fiziniams asmenims priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimas, nenumatant daug mokesčio išimčių, daro nekilnojamojo turto mokestį neutralėsniau.

Pasak V.Šulijos svarstyti keli gyvenamojo būsto apmokestinimo Lietuvoje variantai:

- Mokesčio objektu laikyti tik didelės vertės gyventojams nuosavybės teise priklausančius pastatus, pvz., kurių rinkos vertė viršija 100 tūkst. litų;
- Mokesčio objektu laikyti visą gyventojams nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąją turtą, tačiau neapmokestinti pastatų, kuriuos gyventojai deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietą;
- Mokesčio objektu laikyti visą gyventojams nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąją turtą, tačiau pastatams, kuriuos gyventojai deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietą, nustatyti neapmokestinamąjį minimumą, pvz., iki 300 tūkst. litų. Skirtingose savivaldybėse gali būti nustatomi skirtingi neapmokestinamieji minimumai. Tuometinis finansų ministras A. Butkevičius yra pasisakęs už tai, kad neapmokestinamasis minimumas gyvenamiesiems būstams galėtų būti 350 tūkst. litų.¹²⁰
- Taikyti skirtingus mokesčio tarifus ir skirtingai apmokestinti pastatus, kuriuos gyventojai deklaruotų kaip pagrindinę gyvenamąją vietą, ir kitą jiems priklausančią nekilnojamąją turtą;
- Mokesčio objektu laikyti visą gyventojams priklausančią nekilnojamąją turtą ir taikyti kiek galima mažiau išimčių.

Seimo pirmininkas V. Muntianas taip pat pasisako už tai, kad šalyje būtų įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis.¹²¹ Pasak jo, rinkos ekonomikos šalyje visuotinis turto mokestis turi būti besąlygiškai. Jis siūlo numatyti ir neapmokestinamąjį minimumą - 500 tūkst. litų ribą. Nekilnojamasis turtas iki šios ribos neturėtų būti apmokestinamas.

Tačiau visuotinis nekilnojamojo turto mokestis turi ir nemažai trūkumų. Vienas pagrindinių – sudėtingas administravimas. „Hansabanko“ Mažmeninės tarnybos vadovas A. Danys aiškino, kad visuotinis turto mokestis būtų sumažinto gyventojų pajamų mokesčio

¹¹⁹ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 116.

¹²⁰ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005. P. 116.

¹²¹ Naujasis Seimo vadovas - už visuotinį nekilnojamojo turto mokestį // <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=245>; prisijungimo laikas: 2006-09-27.

kompensacija valstybei. Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis vėl padidintų mokesčių našta gyventojams.¹²²

K. Glaveckas taip pat kritikuoja visuotinio apmokestinimo idėją. Anot politiko, nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas, nekeičiant likusių mokesčių, būtų ne kas daugiau, kaip papildoma našta visiems šalies gyventojams. Svarbiausia, kad toks mokestis gerokai trukdytų vystytis viduriniajam gyventojų sluoksniui, kuris yra reikšmingiausias tiek valstybės politikai, tiek ekonomikai. Apie bet kokio naujo mokesčio įvedimą galima kalbėti tik lygiagrečiai siūlant mažinti kitų mokesčių tarifus. K. Glaveckas teigia nemanęs, kad jei ir Vyriausybė imtųsi iniciatyvos apmokestinti gyventojų nekilnojamąjį turtą, ji sulauktų paramos Seime. Priežastis, pasak jo, labai paprasta: daugelis Seimo narių yra pasiturintys, jiems priklauso nemažai pastatų, žemės, todėl neįsivaizduojama, kad jie sutiktų patys sau užkrauti naują mokestį. Vyriausybė turėtų ieškoti kitų būdų augančiai infliacijai pažaboti.¹²³ Politikas įsitikinęs, kad minėto mokesčio įvedimas paveiktų ne tik nekilnojamojo turto rinką, bet ir visą valstybės ekonomiką, nes sumažėjus šio turto paklausai, gerokai aprintų ir statybos, su jomis susiję gyventojai bei pramonės šakos turėtų mažiau darbo, kas lemtų žymų šalies ekonomikos augimo sulėtėjimą.

Kada ir kokia forma bus įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje kol kas galime tik spėti, tačiau ši idėja kasdien vis labiau stiprėja ir susilaukia vis daugiau šalininkų.

Mes, savo ruožtu, pritariame nekilnojamojo turto mokesčio idėjai ir teigiame, kad:

- Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis suponuoja lygybės ir solidarumo principą; Mokesčiai atskiriems subjektams nepasiteisina;
- Visuotinis apmokestinimas surenka daugiau finansinių pajamų į savivaldybių biudžetus;
- Pritariame, jog reikia nustatyti tam tikrą neapmokestinamąjį minimumą nekilnojamajam turtui. Tad pigesnius butus turintys fiziniai asmenys šio mokesčio galėtų išvengti.

Toliau darbe analizuosime pasirinktų ES šalių nekilnojamojo turto mokesčio ypatumus.

¹²² Valatkevičius P. Iš valdininkų stalčių lenda nauji mokesčių projektai // <http://www.delfi.lt/archive/print.php?id=10844179>; prisijungimo laikas: 2006-11-25.

¹²³ Glaveckas K. Nekilnojamojo turto mokestis būtų smūgis besiformuojančiam viduriniajam sluoksniui // http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=3944&p_d=58185&p_k=1; prisijungimo laikas: 2006-11-25.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS KITOSE ES ŠALYSE

2.1. ES mokesčių politika

Prieš pradėdant analizuoti nekilnojamojo turto mokesčio ypatumus pasirinktose ES šalyse narėse, trumpai apžvelkime, kokia apskritai propaguojama mokesčių politika Europos Sąjungoje, kurios pati pradžia fiksuojama 1950 m. gegužės 9 d., kai Robertas Šumanas (tuometinis Prancūzijos užsienio reikalų ministras) savo garsiojoje kalboje pasiūlė Europos integracijos idėją – būdą kaip užtikrinti taiką ir kurti gerovę pokario Europoje. Jo pasiūlymai padėjo šiandieninės ES pamatus, todėl gegužės 9 d. yra švenčiama kaip ES gimtadienis.

Vienas esminių ES mokesčių politikos prioritetų yra **siekis pašalinti visas mokesčių kliūtis**. Reikalaujama, kad mokesčių taisyklės atitiktų darbo vietų kūrimo, ES konkurencingumo, vienos bendros rinkos ir laisvo kapitalo judėjimo tikslus. Tačiau, jei mokesčių taisyklės kenkia vienai bendrai rinkai, laisvam kapitalo judėjimui arba asmenų teisėms, Europos Komisija arba tie, kam jos kenkia, gali siekti atitaisyti žalą Europos Teisingumo Teisme, priėmusiam kelis svarbius sprendimus mokesčių klausimais.¹²⁴

Visų pirma reikia atskirti tiesioginį ir netiesioginį apmokestinimą. Netiesioginis apmokestinimas yra susijęs su gamybai ir vartojimui taikomais mokesčiais, t.y. PVM, registracijos mokesčiu, akcizo mokesčiu, aplinkosaugos mokesčiais ir pan. Netiesioginis apmokestinimas turi būti labiau suderintas, kadangi jis yra susijęs su laisvu prekių ir paslaugų judėjimu.¹²⁵ Bet kadangi nekilnojamojo turto mokestis priskiriamas prie tiesioginių mokesčių, detaliau aptarsime tiesioginių mokesčių ES derinimo (harmonizavimo) probleminius aspektus. Taigi tiesioginis apmokestinimas apima visus fizinių asmenų pajamų mokesčius ir juridinių asmenų pelno mokesčius (pajamų mokestį, pelno mokestį, **nekilnojamojo turto mokestį** ir daugumą vietinių mokesčių). **ES valstybės narės pačios nustato tiesioginių mokesčių tarifus.**¹²⁶ Neįmanoma harmonizuoti mokesčių tarifų, kol nėra visiškai harmonizuotos mokesčių sistemos, o to ES nuostatos nenumato. ES mokesčių politikos tikslas nėra įvesti bendrus mokesčius.¹²⁷ V. Šulija taip pat abejoja, ar ES šalyse narėse bus vienodinamos vietos mokesčių sistemos. Tiesioginiai mokesčiai, prie kurių priskirtas ir nekilnojamojo turto mokestis, daugiausia buvo derinami vadovaujantis bendraisiais principais (diskriminacijos draudimo,

¹²⁴ Europos Sąjungos veiklos sričių apžvalga. Mokesčiai // http://europa.eu/pol/tax/overview_lt.htm; prisijungimo laikas: 2006-10-09.

¹²⁵ Tiesioginiai ir netiesioginiai mokesčiai (Europos Sąjunga) // http://ec.europa.eu/youreurope/nav/lt/business/management/taxation/direct-indirect-tax/index_lt.html; prisijungimo laikas: 2006-10-09.

¹²⁶ Ten pat.

¹²⁷ Mokesčių sistema ir Europos valiutų sąjunga. Phare verslo paramos programa – SMECA // <http://www.ueapme.com/business-support/Training%20tools/Lithuania/LT-SMECA%20Taxation%20and%20European%20union.pdf>; prisijungimo laikas: 2006-10-10.

subsidiarumo ir kt.). Be to, atitinkamuose teisės aktuose daugiau dėmesio skiriama ne tiek pačių tiesioginių mokesčių normų suvienodinimui, kiek dvigubo apmokestinimo išvengimui. Šiuo metu ES institucijos nereikalauja, kad būtų įvedami nauji nekilnojamojo turto mokesčiai arba, kad šis mokestis Lietuvoje būtų smarkiai pertvarkytas. Nekilnojamas turtas nėra mobilus ir nejuda per sieną. Todėl šis mokestis laikomas nacionaliniu mokesčiu. Be to, kadangi nekilnojamojo turto mokesčio dalis, palyginti su kitomis mokesčių pajamomis, nėra didelė, manytina, kad šis mokestis pagal ES rekomendacijas artimiausiu metu nebus vienodinamas.¹²⁸ Tad tiesioginis apmokestinimas priklauso ES valstybių narių vyriausybių kompetencijai, jos pačios nustato mokesčių tvarką: apmokestinimo bazę, mokesčių tarifus, lengvatas.

Kadangi EB sutartyje konkretus tiesioginių mokesčių suderinimas nėra numatytas, šis klausimas lieka ganėtinai subtilus. Bet kuriuo atveju tiesioginis apmokestinimas negali pažeisti keturių svarbiausių EB sutartyje numatytų laisvių (laisvo prekių, asmenų, paslaugų ir kapitalo judėjimo) bei fizinių ir juridinių asmenų steigimosi teisės. Nuo 1997 m. ES stengiasi sukurti bendrą požiūrį į Bendrijos mokesčių politiką. 1997 m. gruodžio mėn. Europos Taryba patvirtino „Mokesčių paketą“ („Mokesčių rinkinį“), kuriame įtvirtino nuostatas, susijusias su žalingos konkurencijos ES mažinimu. Be to, šalys narės yra įtvirtinusios savo teisinėje bazėje EB Sutarties 93, 94 ir 95 str. nustatytas taisykles dėl abipusės pagalbos ir bendradarbiavimo mokesčių klausimais.¹²⁹

Tačiau apmokestinimas yra pagrindinis šalies pajamų šaltinis. Jis leidžia valstybei finansuoti savo politiką ir todėl yra lemiamas suvereniteto veiksnys. ES mokesčių politika yra valstybių narių kompetencijoje, kurios tam tikras funkcijas gali perduoti regioninėms arba vietinėms valdžios įstaigoms, priklausomai nuo konstitucinio arba administracinio valstybinių įstaigų veiklos organizavimo. Todėl mokesčių srityje ES veiksmai tėra papildomi: jų tikslas yra ne standartizuoti privalomas nacionalines apmokestinimo sistemas, o jas suderinti ne tik tarpusavyje, bet ir atsižvelgiant į EB steigimo sutartyje numatytus tikslus.¹³⁰

2001 m. gegužės 23 d. Europos Komisijos priimtame pranešime „Mokesčių politika Europos Sąjungoje – ateities prioritetai“, akcentuojama, jog nėra reikalo suvienodinti ES šalių mokesčių sistemas. Šalys narės yra laisvos pasirinkti mokesčių sistemą, kuri labiausiai atitinka jų poreikius.

¹²⁸ Šulija V. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Rytų ir Vidurio Europoje // *Jurisprudencija*. 2006, Nr. 6 (84). P. 67.

¹²⁹ Europos Sąjungos steigimo dokumentai ir Sutartis dėl Konstitucijos Europai. Sud. Vitkus G. – Eugrimas, 2005. P. 84.

¹³⁰ Mokesčiai (Europos Sąjunga) // <http://ec.europa.eu/youreurope/nav/lt/business/management/taxation/index.html>; prisijungimo laikas: 2006-10-10.

Po bendros ES mokesčių politikos apžvalgos, pereikime prie atskirų šalių narių nekilnojamojo turto mokesčio analizės. Tolesnio tyrimo objektu pasirinktos dvi ES šalys: Čekijos Respublika ir Ispanijos Karalystė.

2.2. Nekilnojamojo turto mokestis Čekijos Respublikoje

2002 m. gruodžio 13 d. Europos Vadovų Taryba Kopenhagoje pritaria Čekijos Respublikos (toliau - Čekija) ir kitų devynių šalių kandidačių stojimui į ES.¹³¹ O 2003 m. balandžio 16 d. Atėnuose pasirašoma stojimo į ES sutartis, kuri įsigaliojo 2004 m. gegužės 1 d.

Čekija yra viena iš labiausiai išsivysčiusių buvusio „soclagerio“ šalių, su stabilia ekonomika, puikia bankų sistema ir geru klimatu investicijoms.¹³²

Čekijos, kaip ir Lietuvos, mokesčių sistema susideda iš tiesioginių ir netiesioginių mokesčių bei įvairių vietinių rinkliavų.¹³³ Prie tiesioginių mokesčių priskiriama:

- Įmonių ir organizacijų pajamų mokestis;
- Gyventojų pajamų mokestis;
- **Turto mokestis;**
- Turto perleidimo mokestis;
- Paveldėjimo mokestis;
- Dovanojimo mokestis;
- Kelių mokestis (apmokestinamos tik tos transporto priemonės, kurios naudojamos komerciniams tikslams).

Netiesioginiai mokesčiai tai:

- PVM;
- Akcizo mokestis.

Turto mokesčiais Čekijoje apmokestinamas tam tikros nuosavybės turėjimas, valdymas, nuomojimas ar naudojimas tam tikru turto. Pagrindiniai turto mokesčiai – tai nekilnojamojo turto mokestis bei kelių mokestis (*road tax*)¹³⁴ (galime įvardinti kaip „kilnojamojo turto mokestį“, nes apmokestinamos transporto priemonės).

Taigi, šiuo metu nekilnojamojo turto mokestį reglamentuoja **Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (*the Real – Estate Tax Act*)**.¹³⁵ Pertvarkytas šio mokesčio įstatymas

¹³¹ Pagrindinės Europos integracijos datos // http://europa.eu/abc/12lessons/key_dates_lt.htm; prisijungimo laikas: 2006-11-04.

¹³² Gyvenamasis plotas Europos centre įvairiausiai skoniui // <http://www.asa.lt/cgi-bin/sna.cgi?grp=56>; prisijungimo laikas: 2006-07-03.

¹³³ Direct and indirect taxation (Czech Republic) // http://ec.europa.eu/youreurope/nav/lt/business/management/taxation/direct-indirect-tax/cz/index_en.html; prisijungimo laikas: 2006-10-02.

¹³⁴ Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005. P. 11.

¹³⁵ Act no. 338/1992 Coll., Real – Estate Tax Act, as amended.

Čekijoje pradėtas taikyti nuo 1993 m. Jis numato atskirai žemės (*land*) ir pastatų (*buildings*) apmokestinimo tvarką.¹³⁶ Tačiau teorijoje čekų mokslininkai išskiria ir trečiąją grupę nekilnojamojo turto, kuriam taikomas tas pats įstatymas. Tai butai ir negyvenamosios patalpos (*flats and non-residential premises (spaces)*).¹³⁷ Taip pat egzistuoja nuomonė, kad butų ir negyvenamųjų patalpų mokestis yra specialus pastatų mokesčio porūšis. Jei pritarsime šiai nuomonei, tikslinga būtų trumpai apžvelgti, kaip suprantama ši sąvoka – negyvenamosios patalpos. Ši sąvoka apima daržines, pastoges, neužrakintus pastatus ar statomus pastatus, atskirus garažus, rūsius, skalbyklas ir pan. Šios negyvenamos patalpos nėra prieinamos visuomenei ir kurios apima taip pat gamybinės patalpas, sandėlius ir biurus.¹³⁸ Šiame darbe analizuosime tik pastatų, esančių Čekijos teritorijoje, apmokestinimo ypatumus.

Taigi šio **mokesčio mokėtojas** dažniausiai yra pastato, statinio, buto ar atskirų negyvenamųjų patalpų savininkas.¹³⁹ Tačiau tam tikrais išimtiniais atvejais mokestį moka nekilnojamojo turto naudotojas ar jo nuomininkas. Nekilnojamojo turto bendrasavininkiai mokestį moka bendrai.

Kalbant apie nekilnojamojo turto mokesčio **objektą**, galime pabrėžti, jog nekilnojamasis turtas (t.y. pastatai) Čekijoje skirstomas į tris grupes:¹⁴⁰

- valstybinį (valstybinio nekilnojamojo turto turėjimas suteikia teisę jį nuomoti iki gyvenimo galo, be teisės keisti, užstatyti, parduoti ar paveldėti);
- kooperatyvų (kooperatinė nuosavybė atima teisę gauti kreditus nekilnojamajam turtui ir nesuteikia teisės pilnai naudoti nekilnojamąjį turtą (norint išnuomoti tokį butą, reikia gauti kooperatyvo sutikimą ir pan.);
- asmeninį.

Taigi Čekijos teritorijoje esantys **gyvenamosios ir komercinės paskirties pastatai yra apmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu**. Šie pastatai turi turėti priėmimo aktą (*acceptance certificate*).

Yra išskiriama keletas pastatų grupių, kurie apmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu.¹⁴¹

- 1) pastatai, kurie naudojami, net jei nėra priėmimo akto (bet jis turėtų būti);

¹³⁶ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S)/ Vilnius: MRU, 2005. P. 97.

¹³⁷ Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005. P. 26.

¹³⁸ <http://ue.eu.int/uedocs/cmsUpload/CS2.pdf>; prisijungimo laikas: 2006-10-08.

¹³⁹ Real estate tax // <http://www.czech.cz/en/economy-business-science/investment-counsel/tax-system/real-estate-tax/>; prisijungimo laikas: 2006-10-19.

¹⁴⁰ Gyvenamasis plotas Europos centre įvairiausia skoniui // <http://www.asa.lt/cgi-bin/sna.cgi?grp=56>; prisijungimo laikas: 2006-07-03.

¹⁴¹ Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005. P. 30.

2) pastatai, kurie naudojami, net jei nėra priėmimo akto, tačiau pastato savininkas turi leidimą jais naudotis;

3) pastatai, kuriems priėmimo aktas nebuvo privalomas, bet dabar jau yra.

Kiti, ypač mažo ploto, pastatai nėra apmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu.

Vienas iš svarbiausių mokesčio elementų yra pripažįstamas **mokesčio tarifas**. Čekijoje, vertinant nekilnojamojo turto tarifą, galima daryti pagrįstą išvadą, kad šis mokestis nėra didelė našta turto savininkams.¹⁴²

Pastatai Čekijoje apmokestinami pagal jų plotą (kvadratiniais metrais), atsižvelgiant į pastato naudojimo paskirtį. Be to, mokestis didėja už kiekvieną papildomą aukštą, jei pastatas yra daugiau negu vieno aukšto. (žr. 1 Lentelė)

Toks nekilnojamojo turto mokesčio dydžio nustatymas pagal plotą arba turto dydį, turi savų privalumų ir trūkumų: nėra sunku tiksliai nustatyti turto vertę, kadangi gana aiškus mato vienetas, bet iš kitos pusės, vienodo dydžio (ploto) nekilnojamas turtas gali būti visiškai skirtingos rinkos vertės.¹⁴³

Mokesčio tarifai statiniams svyruoja priklausomai ir nuo statinio paskirties. Didžiausi tarifai nustatomi komercinės paskirties statiniams, mažesni – gamybinės, žemės bei miškų ūkio statiniams. Kaip ir daugelyje šalių (tame tarpe ir Lietuvos Respublikoje) vietos valdžios institucijos dalyvauja nustatant konkrečius mokesčio tarifus. Mokestį nustato įstatymas, tačiau savivaldybės gali nuspręsti, ar taikyti tam tikrus koeficientus, ar ne.

1 Lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas Čekijoje

Nekilnojamojo turto mokesčio objektas	Standartinis mokesčio tarifas (CZK/kv.m)	Mokesčio tarifo padidėjimas (pridedant papildomus aukštus) (CZK/kv.m)
Gyvenamieji pastatai	1	+ 0,75
Kiti gyvenamosios paskirties statiniai, kurie gauna lengvatų (didesni nei 16 kv.m.)	1	+ 0,75
Pastatai, fizinių asmenų naudojami individualiam poilsiui	3	+ 0,75
Kiti statiniai, fizinių asmenų naudojami individualiam poilsiui, kurie gauna lengvatų	1	+ 0,75
Garažai	4	+ 0,75
Komercinės paskirties statiniai	1	+ 0,75

¹⁴² Czech Republic real estate and property tax // <http://www.czech-real-estate.com/czech-real-estate-tax.html>; prisijungimo laikas: 2006-10-04.

¹⁴³ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S)/ Vilnius: MRU, 2005. P. 130.

(gamybinės, žemės, vandens bei miškų ūkio statiniai)		
Komercinės paskirties statiniai (pramoninei produkcijai, civilinei inžinerijai, transportui, energijai, žemės ūkiui)	5	+ 0,75
Komercinės paskirties statiniai – kita komercinė veikla	10	+ 0,75
Kiti statiniai	3	+ 0,75

Konkrečioje gyvenvietėje pastatams priklausomai nuo gyventojų tankumo taikomi skirtingi koeficientai (galutiniam tarifui nustatyti). Jie svyruoja nuo 0,3 iki 4,5. Atkreiptinas dėmesys, kad aukščiausias koeficientas yra taikomas šalies sostinėje – Prahoje (žr. 2 Lentelė).¹⁴⁴

2 Lentelė. Koeficientai, skirti galutiniams mokesčio tarifams nustatyti

Nr.	Koeficientas	Gyventojų skaičius savivaldybėje neviršija
1.	0,3	300 gyventojų
2.	0,6	600 gyventojų
3.	1,0	1000 gyventojų
4.	1,4	6000 gyventojų
5.	1,6	10 000 gyventojų
6.	2,0	25 000 gyventojų
7.	2,5	50 000 gyventojų
8.	3,5	Virš 50 000 gyventojų
9.	4,5	Prahoje

Čekijos įstatymų leidėjas nustatydamas tam tikras **mokesčio lengvatas**, atsižvelgia į viešąjį interesą, ekologinius aspektus, tarptautines sutartis ir pan.

Čekijoje neapmokestinami specialios paskirties statiniai (pvz., vandens tiekimo sistemos, nutekamosios sistemos, kiti įrenginiai, viešajam transportui naudojami statiniai ir pan.).¹⁴⁵ Be to, šio mokesčio lengvatomis gali naudotis vyresnio amžiaus asmenys, be to asmenys, gaunantys nedideles pajamas.

Yra išskiriamos dvi šio nekilnojamojo turto (pastatų) mokesčio lengvatų rūšys:¹⁴⁶

¹⁴⁴ Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005. P. 33.

¹⁴⁵ Ten pat. P. 30.

¹⁴⁶ Ten pat. P. 31.

1) Pastatai, kurie yra atleisti nuo mokesčio visam laikui. Ši lengvata taikoma pastatams, kurie nuosavybės teise priklauso bažnyčioms, mokykloms ir universitetams, muziejams ir galerijoms, ligoninėms ir pan.

2) Pastatai, atleisti nuo mokesčio tam tikram laikotarpiui: penkiolika metų neapmokestinami naujai pastatyti gyvenamieji pastatai, kurie naudojami savininkų ar jų artimiausių giminaičių; aštuonis metus neapmokestinami pastatai – kultūriniai paminklai, esant tam tikroms sąlygoms; taip pat penkerius metus nuo mokesčio atleidžiami pastatai, kuriuose šildymo sistema buvo pakeista, pereinant prie daug ekologiškesnio kuro naudojimo; penkerius metus ši lengvata taikoma pastatams, nukentėjusiems nuo nenugalimos jėgos; pastatai, kurie buvo restitucijos tvarka gražinti buvusiems jų savininkams ir įpėdiniams naudosis šia lengvata iki 2007 m.

Centrinė Mokesčių administravimo institucija Čekijoje – Centrinė finansų ir mokesčių valdyba (*Central Financial and Tax Directorate*), įsteigta 1995 m. Finansų ministro sprendimu kaip Finansų ministerijos skyrius. Ši mokesčių administravimo institucija yra sudėtinė Čekijos finansų ministerijos dalis. Ši valdyba vadovauja teritorinių finansinių įstaigų sistemai, sukurtai 1991 m. sausio 1 d. Šiuo metu Čekijoje mokesčius administruojančių institucijų sistemą sudaro 8 teritorinės mokesčių administravimo įstaigos – finansų valdybos, turinčios 222 teritorinius skyrius.¹⁴⁷

Taigi Čekijoje sprendžiant mokesčių politikos klausimus, didelį vaidmenį atlieka centrinės valdžios institucijos. Mokesčių administratorius yra finansų valdyba, kurios teritorijoje yra konkretus nekilnojamas turtas. Pajamos iš nekilnojamo turto mokesčio patenka į biudžetą būtent tos savivaldybės, kurios teritorijoje yra apmokestintas nekilnojamas turtas.¹⁴⁸ Mokesčio deklaracija mokesčio mokėtojo privalo būti oficialiai pateikta iki sausio 31 d. už mokesčių laikotarpį (kalendorinius metus). Tačiau nėra būtina kiekvienais metais pateikti šio mokesčio deklaraciją. Jei deklaracija buvo pateikta anksčiau ir nėra jokių mokesčio tarifo, koeficientų pasikeitimų, nėra nustatoma pareigos pateikti mokesčio deklaraciją.¹⁴⁹ Kiekvienais metais finansų valdyba siunčia pranešimą dėl apmokestinimo sumos kiekvienam mokesčio mokėtojui. Jei metinis nekilnojamojo turto mokestis neviršija 1 tūkst. CZK, jis mokėtinas ne vėliau kaip iki dabartinio mokesčio laikotarpio gegužės 31 d. Jei mokestis viršija 1 tūkst. CZK, jis mokamas keturiomis lygiomis dalimis: ne vėliau kaip iki gegužės 31 d., birželio 30 d., rugsėjo 30 d. ir lapkričio 30 d.

¹⁴⁷ The Central Financial and Tax Directorate (CFTD) // http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/en_tax_affairs.html; prisijungimo laikas: 2006-10-04.

¹⁴⁸ Radvan M. Real-Estate Tax in the Czech Republic // Viešoji politika ir administravimas. Vilnius: MRU leidybos centras, 2006. Nr. 15. P. 82.

¹⁴⁹ Ten pat. P. 81.

Įdomi, pasak V. Šulijos, yra Čekijos praktika ir tuo aspektu, kad nekilnojamojo turto mokesčiui sumokėti taikoma deklaravimo sistema. Mokestį apskaičiuoja pats mokesčio mokėtojas pagal specialiai parengtą deklaracijos formą. Pvz., mokestis pastatams apskaičiuojamas jo plotą padauginus iš atitinkamo koeficiento pagal miesto dydį. Kadangi mokesčio tarifai nėra dideli, paprastai nebūna daug ginčų dėl mokamo mokesčio.¹⁵⁰

Pelningumo atžvilgiu nekilnojamojo turto mokestis Čekijai nėra naudingas, surenkama mažai pajamų į biudžetus, todėl nuolat diskutuojama, panaikinti šį mokestį ar ne.¹⁵¹ Bet čekų teisininkas Michal Radvan, mano, jog tai reikalingas mokestis, ypač savivaldybėms, kurios iš šio mokesčio gauna papildomų pajamų, nes visas nekilnojamojo turto mokestis Čekijoje yra įskaitomas į savivaldybės biudžetą. Pajamos, gaunamas iš šio mokesčio, yra stabilios, jų surinkimas nesudėtingas, tokio mokesčio išvengti beveik neįmanoma.¹⁵²

Apskritai nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimas yra svarbus, sprendžiant investavimo į jį galimybę. Apmokestinimas netgi yra pagrindinis faktorius, svarstant sandorį, kurio objektas yra svarbus nekilnojamasis turtas.¹⁵³

Čekijoje, kaip ir kitose Rytų ir Vidurio Europos valstybėse, numatoma tęsti nekilnojamojo turto mokesčio modernizavimą. Pagrindinė reformos kryptis – pradėti skaičiuoti nekilnojamojo turto apmokestinamąją vertę pagal rinkos vertę. Kaip jau minėjome, šiuo metu pastatai Čekijoje apmokestinami pagal jų plotą (kvadratiniais metrais), atsižvelgiant į pastato naudojimo paskirtį. Šis aktualus klausimas, kad būtų tikslinga nustatyti vienodą mokesčio bazę pagal nekilnojamojo turto rinkos kainą, Čekijos parlamente buvo iškeltas dar 2001 m., tačiau šis pasiūlymas buvo atmestas. Vis dėl to didžiausių miestų gyventojai nepritaria svarstomai reformai, nes dėl numatomų pasikeitimų galimai padidės mokesčio našta. Tačiau nekilnojamojo turto mokesčio skaičiavimas pagal turto plotą, pasak V. Šulijos, neturi sąryšio nei su turto įsigijimo kaina, nei su iš jo gaunama nauda. Toks apmokestinamosios vertės apskaičiavimo būdas neatitinka lygių mokesčio mokėtojo galimybių sumokėti mokestį, be to, labai sumažina gautinas pajamas iš šio mokesčio.¹⁵⁴

Rengiamame naujajame nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatoma ir daugiau naujovių:

¹⁵⁰ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S)/ Vilnius: MRU, 2005. P. 99.

¹⁵¹ Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005. P. 26.

¹⁵² Radvan M. Real-Estate Tax in the Czech Republic // Viešoji politika ir administravimas. Vilnius: MRU leidybos centras, 2006. Nr. 15. P. 83.

¹⁵³ Taxation of real estate in the Czech Republic // <http://www.allenoverly.com/AOWEB/Knowledge/Editorial.aspx?contentTypeID=1&contentSubTypeID=7950&itemID=7979&prefLangID=410>; prisijungimo laikas: 2006-10-19.

¹⁵⁴ Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S)/ Vilnius: MRU, 2005. P. 104.

- Plečiami savivaldybių įgalinimai administruojant nekilnojamojo turto mokestį. Savivaldybėms numatoma suteikti teisę parinkti konkrečius mokesčių tarifus, laikantis patvirtintų maksimalių ir minimalių mokesčio tarifų. Kaip siūlo M. Radvan, savivaldybės turėtų nustatyti mokesčio tarifus įteisintose 0,05 – 0,5 proc. ribose. Kiti (paprastai - aukštesni) mokesčio tarifai turėtų būti nustatomi teritorijos plėtrai ir nekilnojamojo turto paslaugas teikiančioms įmonėms. Mažesni mokesčio tarifai galėtų būti nustatomi gyvenamiesiems namams ar butams;¹⁵⁵

- Supaprastinama nekilnojamojo turto mokesčio sistema;
- Numatoma taikyti mokesčio išimtis naujai pastatytiems statiniams penkerių metų laikotarpiui tam, kad nesumažėtų investicijų į nekilnojamąjį turtą. Tačiau greičiausiai bus panaikinta nekilnojamojo turto mokesčio išimtis ir apmokestinama po statiniais esanti žemė.

Kalbant apie Čekijos ir Lietuvos santykius, pabrėžtina, kad po 1993 m. sausio 1 d., Čekoslovakijai pasidalijus į dvi valstybes, Lietuva 1993 m. sausio 5 d. pripažino Čekijos Respubliką, o 1993 m. sausio 6 d. užmezgti diplomatiniai santykiai.¹⁵⁶

1994 m. spalio 27 d. šios valstybės pasirašė sutartį dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos, kuri įsigaliojo 1995 m. rugpjūčio 8 d.¹⁵⁷

2.3. Nekilnojamojo turto mokestis Ispanijos Karalystėje

Pagal 1978 m. konstituciją, Ispanijos karalystė (toliau - Ispanija) – parlamentinė monarchija.¹⁵⁸ 1985 m. birželio 12 d. pasirašoma Ispanijos ir Portugalijos stojimo į Europos Bendrijas sutartis, kuri įsigalioja 1986 m. sausio 1 d. Valstybių narių skaičius Bendrijoje padidėja iki dvylikos.¹⁵⁹ Nuo 1993 m. Ispanija – ES narė.

Prieš pradėdant analizuoti nekilnojamojo turto mokestį Ispanijoje, tikslinga būtų trumpai apžvelgti pagrindines šios šalies mokesčių sistemos tendencijas. Taigi dabartinė Ispanijos mokesčių sistema formavosi nuo 1977 m. Po daugelio mokestinių reformų galime teigti, jog Ispanijos mokesčių sistemą sudaro trys mokesčių grupės, priklausomai nuo to, į kokius biudžetus mokesčiai renkami. Atitinkamai išskiriami:¹⁶⁰

¹⁵⁵ Radvan M. Real-Estate Tax in the Czech Republic // Viešoji politika ir administravimas. Vilnius: MRU leidybos centras, 2006. Nr. 15. P. 83.

¹⁵⁶ Visuotinė lietuvių enciklopedija. IV tomas. Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas. Vilnius., 2003. P. 281.

¹⁵⁷ Lietuvos Respublikos ir Čekijos Respublikos sutartis „Dėl pajamų ir kapitalo dvigubo apmokestinimo ir fiskalinių pažeidimų išvengimo“ // Valstybės žinios. 1995, Nr. 75-1749.

¹⁵⁸ Visuotinė lietuvių enciklopedija. - Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003. T. VIII. P. 284.

¹⁵⁹ Pagrindinės Europos integracijos datos // http://europa.eu/abc/12lessons/key_dates_lt.htm; prisijungimo laikas: 2006-11-04.

¹⁶⁰ Buškevičiūtė E. Mokesčių sistema. – Kaunas: Technologija, 2005. P. 254.

- Valstybiniai mokesčiai (pajamų mokestis, korporacijų pajamų mokestis, nuosavybės mokesčiai, PVM ir pan.);
- Regioniniai mokesčiai (nuosavybės mokesčiai, gyvybės draudimo mokestis, lošimų verslo mokesčiai);
- Vietiniai (municipaliniai) mokesčiai (nekilnojamojo turto mokesčiai, ekonominės veiklos mokestis ir pan.).

Taigi, šiame darbe didžiausią reikšmę turi trečioji mokesčių grupė, nes prie jos kartu su ekonominės veiklos (verslo) mokesčiu, transporto priemonių mokesčiu, įrengimų diegimo bei statybos darbų mokesčiu bei įvairiomis rinkliavomis priskiriamas **nekilnojamojo turto mokestis** (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*).¹⁶¹

Taip pat mokesčius dar galime skirstyti į tiesioginius ir netiesioginius. Pagrindiniai tiesioginiai mokesčiai Ispanijoje yra:¹⁶²

- Fizinių asmenų (rezidentų) pajamų mokestis (*Impuesto sobre de las Personas Fksicas, IRPF*);
- Bendrovių pelno mokestis (*Impuesto sobre Sociedades, IS*);
- Pajamų ir kapitalo mokesčiai;
- Paveldėjimo ir dovanojimo mokestis (*Impuesto sobre Sucesiones y Dotaciones, ISD*);

Netiesioginiai mokesčiai:¹⁶³

- PVM (*Impuesto sobre el Valor Anadido, IVA*);
- Akcizo mokestis

Tiesioginiai mokesčiai yra progresiniai. Taigi šiuo atveju mokesčių tarifai didėja, augant objekto apimčiai.

Nekilnojamojo turto mokestį vieną kartą moka **nekilnojamojo turto savininkai**, t.y. fiziniai ir juridiniai asmenys. Reikia pabrėžti, kad Ispanijos mokesčių sistemoje rezidentais laikomi fiziniai asmenys, kurie daugiau kaip 183 dienas per metus praleidžia Ispanijoje, arba asmenys kurių verslo, profesinės veiklos ar ekonominių interesų vieta yra Ispanijos teritorijoje, taip pat juridiniai asmenys, įsisteigę pagal Ispanijos įstatymus arba turintys pagrindines būstines Ispanijos teritorijoje.¹⁶⁴

Šiuo turto mokesčiu Ispanijoje apmokestinama žemė ir pastatai (statiniai), esantys savivaldybės (municipalitet) teritorijoje.

Nekilnojamojo turto vertę nustato valstybinė institucija – kadastrų valdyba.

¹⁶¹ Stačiokas R., Rimas J. Mokesčiai: teorija ir praktika. – Kaunas: Technologija, 2004. P. 130.

¹⁶² Direct and indirect taxation (Spain) // http://ec.europa.eu/youreurope/nav/lt/business/management/taxation/direct-indirect-tax/es/index_en.html; prisijungimo laikas: 2006-10-02.

¹⁶³ Stačiokas R., Rimas J. Mokesčiai: teorija ir praktika. – Kaunas: Technologija, 2004. P. 131.

¹⁶⁴ Ten pat. P. 129.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai Ispanijoje diferencijuoti, svyruoja nuo didžiausio 1,17 proc. (mieste) iki mažiausio 0,3 proc. (kaime). Pavyzdžiui, galite sumokėti 50 eurų per metus už paprastą statinį atokioje kaimo vietovėje, tuo tarpu, kai prabangūs apartamentai didžiuosiuose miestuose apmokestinti nuo 1500 iki 2000 eurų per metus. Šiuos tarifus nustato atskiros savivaldybės (municipalitetai).¹⁶⁵

Reikia pabrėžti, jog 2002 m. gruodžio 27 d. teisės aktas (*LEY 51/2002, de 27 de diciembre*), pakeitęs teisės aktą, galiojusį nuo 1988 m. gruodžio 28 d. (*Ley 39/1988, DE 28 DE DICIEMBRE*), pateikia minimalius ir maksimalius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus (žr. 3 Lentelė)¹⁶⁶

3 Lentelė. Ispanijos nekilnojamojo turto mokesčio tarifai

Nekilnojamojo turto buvimo vieta	Minimalus nekilnojamojo turto mokesčio tarifas (proc.)	Maksimalus nekilnojamojo turto mokesčio tarifas (proc.)
Mieste	0,4	1,1
Kaime	0,3	0,9

Šio minėto 2002 m. gruodžio 27 d. teisės akto, reglamentuojančio nekilnojamojo turto apmokestinimą Ispanijoje, 72 str. yra nurodomas 3 lentelės patikslinimas (žr. 4 Lentelė)¹⁶⁷. Numatoma, kad savivaldybės gali padidinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifo procentą keliomis dalelėmis, vadovaujantis tam tikromis sąlygomis (žr. 4 Lentelė).

4 Lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifų patikslinimai

	Nekilnojamajam turtui, esančiam mieste (proc.)	Nekilnojamajam turtui, esančiam kaime (proc.)
Savivaldybė, kuri yra provincijos (žemės) sostinė ar autonominė bendruomenė	0,07	0,06
Savivaldybė, kurioje teikiamos viešojo transporto paslaugos	0,07	0,05
Savivaldybė, kurios administracija teikia daugiau paslaugų, nei yra įpareigota	0,06	0,06
Savivaldybė, kurioje žemės sklypai su kaimo vietovėmis sudaro daugiau nei 80 proc. žemės.	0,00	0,15

¹⁶⁵ Property services and Advice – Property taxes // <http://www.andalucia.com/property/propertytaxes.htm>; prisijungimo laikas: 2006-10-13.

¹⁶⁶ http://www.dipgra.es/aytos/documenta/hacienlocal/circular_HACIENDASLOCAL.pdf; prisijungimo laikas: 2006-10-13.

¹⁶⁷ Ten pat.

Nagrinėjant **nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas** Ispanijoje, aptarsime Malagos savivaldybės teikiamas lengvatas tam tikroms asmenų grupėms. Asmuo gali priklausyti tik vienai iš toliau darbe minimų asmenų grupių. Taigi Remiantis minėtos savivaldybės priimtu teisės aktu,¹⁶⁸ yra teikiama 75 eurų vertės pagalba nekilnojamojo turto mokesčio sumokėjimui:

1. pensininkams;
2. pensininkams, kurie nevykdo ekonominės veiklos;
3. neįgaliems asmenims, kurių fizinė negalia siekia daugiau kaip 65 proc. ir kurie nevykdo ekonominės veiklos;
4. bedarbiams, kurie nedirba ne trumpiau kaip šešis mėnesius be pertraukos;
5. Vienam daugiavaikės šeimos nariui.

Kalbant apie Ispanijos ir Lietuvos santykius, pabrėžtina, kad diplomatiniai santykiai tarp šių valstybių atkurti 1991 m. spalio 7 d. O 2003 m. liepos 22 d. šios valstybės pasirašė sutartį dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos, kuri įsigaliojo 2003 m. gruodžio 29 d. Ši sutartis, pagal 2 str. 3 d., taikoma ir nekilnojamojo turto mokesčiui (Lietuvos Respublikoje).¹⁶⁹

¹⁶⁸ <http://www.ayto-velezmalaga.es/portal/ficheros/pdf/oac/75.pdf>; prisijungimo laikas: 2006-10-14.

¹⁶⁹ Lietuvos Respublikos ir Ispanijos Karalystės Sutartis dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos // Valstybės žinios. 2004, Nr. 15-460.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS NVS ŠALYSE:

3.1. NVS istoriniai faktai

1991 m. gruodžio 8 d. Rusija, Baltarusija ir Ukraina Minske pasirašė galutinį aktą, kuriuo konstatuoja, kad Sovietų Sąjunga (SSRS) nustoja egzistuoti ir tuo pačiu deklaruoja apie Nepriklausomų Valstybių Sandraugos (NVS) įkūrimą.¹⁷⁰ Tų pačių metų gruodžio 21 d. Almatoje pasirašius NVS deklaraciją, prie Sandraugos prisijungia dar aštuonios valstybės: Azerbaidžanas, Armėnija, Kazachstanas, Kirgizija, Moldavija, Tadžikistanas, Turkmėnija, Uzbekistanas. Baltijos valstybės ir Gruzija atsisako tapti NVS narėmis, tokia sandrauga joms primena nuo neatmenamų laikų gyvavusį Maskvos imperializmą.¹⁷¹ Tačiau šiandien NVS nėra tvirta. Tai lemia skirtingi valstybių interesai, regioniniai konfliktai, su kuriais susiduria beveik visos NVS šalys.

Trumpai apžvelgus NVS atsiradimą, toliau darbe bus nagrinėjami atskirų NVS šalių narių nekilnojamojo turto mokesčio ypatumai. Tolesnio tyrimo objektu pasirinktos dvi NVS šalys: Armėnijos Respublika ir Kazachstano Respublika.

3.2. Nekilnojamojo turto mokestis Armėnijos Respublikoje

Armėnijos Respublika (toliau – Armėnija), išsidėsčiusi vakarinėje Azijoje, pagal 1995 m. Konstituciją yra prezidentinė demokratinė respublika.¹⁷² 1991 m. rugsėjo 23 d. Armėnija paskelbė nepriklausomybę, 1993 m. lapkritį įvedė nacionalinį piniginių vienetą – dramą (toliau - AMD).

Pereinant prie Armėnijos mokesčių sistemos analizės, atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu egzistuojanti mokesčių sistema yra labai palanki verslo plėtojimui. Skirtingai nei kai kuriose kitose NVS šalyse, Armėnijoje mokesčių sistema suformuota taip, kad dauguma mokesčių yra valstybiniai ir tiesiogiai įskaitomi į valstybės biudžetą. Išskiriami septyni pagrindiniai mokesčiai:¹⁷³

- PVM;
- Pelno mokestis;
- Pajamų mokestis;
- **Turto mokestis;**
- Žemės mokestis;

¹⁷⁰ Europos istorija. – Vilnius: Alma Litera, 2001. P. 396.

¹⁷¹ Ten pat.

¹⁷² Visuotinė lietuvių enciklopedija. - Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003. T. II. P. 14.

¹⁷³ The tax system in Armenia. How the system works - and doesn't work // http://www.tacentral.com/economy.asp?story_no=9; prisijungimo laikas: 2006-11-09.

- Vadinamasis supaprastintas mokestis (*the so-called simplified tax*);
- Akcizo mokestis.

Taigi turto mokestis yra vienas iš svarbiausiųjų Armėnijoje. Kaip jau buvo užsiminta, dauguma mokesčių yra įskaitomi išimtinai į valstybės biudžetą. Vietiniai biudžetai gauna pajamas tik iš vietinių rinkliavų, įmoku, valstybės biudžeto subsidijų. Turto mokestis, kurio ypatumus analizuosime detaliau, taip pat kaip ir Lietuvoje yra įskaitomas į vietos biudžetą. Tačiau viena iš didžiausių nūdienos problemų Armėnijoje yra – sudėtingas mokesčių administravimas. Dėl šios priežasties Armėnijos vyriausybė nuolat susilaukia Tarptautinio Valiutos Fondo pastabų. Kalbant apie mokesčių surinkimą, akcentuojama, kad situacija žymiai pagerėjo 2005 m. ir Valstybinė Mokesčių Ministerija (*the State Revenue Ministry*) surinko 97,8 proc. planuotų mokestinių pajamų, tuo tarpu, kai 2004 m. šie rodikliai siekė tik 88,8 proc.¹⁷⁴

2002 m. gruodžio 26 d. turto mokesčio įstatymas (*The Law of Republic of Armenia on Property Tax*)¹⁷⁵, įsigaliojęs nuo 2003 m. sausio 1 d., reglamentuoja nekilnojamojo (pastatų, statinių) ir kilnojamojo turto (transporto priemonių: motorinių transporto priemonių, laivų, motociklų) apmokestinimą. Įsigaliojus šiam įstatymui, neteko galios 1997 m. gruodžio 27 d. Armėnijos turto mokesčio įstatymas. (*the RA law on Property Tax, AL-187*).¹⁷⁶ Šiame darbe analizuosime tik pastatų, statinių apmokestinimą. Taigi turto mokestis, remiantis Įstatymo 2 str. suprantamas kaip tiesioginis mokestis, kurio tarifo dydis nepriklauso nuo mokesčio mokėtojo vykdomos ekonominės veiklos rezultatų.

Įstatymo 3 str. nustato, kad pareigą mokėti šį mokestį turi:

- Organizacijos, įsteigtos Armėnijos teritorijoje ir kitose šalyse;
- Tarptautinės organizacijos ir jų sukurtos organizacijos už Armėnijos teritorijos ribų;
- Armėnijos piliečiai;
- Užsienio šalių piliečiai;
- Asmenys be pilietybės, kuriems nuosavybės teise priklauso turto mokesčiu apmokestintas turtas;
- Armėnijos Centrinis Bankas;
- Armėnijos vietos valdžios (savivaldybės) ir institucijos.

To paties straipsnio 2 d. teigia, jog jei mokesčio objektas, pagal bendrosios jungtinės nuosavybės teisę, priklauso daugiau nei vienam mokesčio mokėtojui, tai jie turi vienodą pareigą

¹⁷⁴ The tax system in Armenia. How the system works - and doesn't work // http://www.tacentral.com/economy.asp?story_no=9; 2006-11-09.

¹⁷⁵ The Law of the Republic of Armenia on property tax // <http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1917&lang=eng>; prisijungimo laikas: 2006-09-18.

¹⁷⁶ Ten pat.

sumokėti šį mokestį, tai gali padaryti vienas iš bendraturčių. Tačiau jei konkretus mokesčio objektas, kuris patenka į Įstatymo 4 str. apmokestinamų objektų sąrašą, pagal bendrosios dalinės nuosavybės teisę, priklauso ne vienam mokesčio mokėtojui, kiekvienas iš jų sumoka turto mokestį proporcingą savo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

Vienas iš svarbiausių kiekvieno mokesčio sudedamųjų elementų yra **mokesčio objektas**. Turto mokesčio objektas Armėnijoje yra kilnojamas ir nekilnojamas turtas. Įstatymo 4 str. 1 d. apibrėžia, kokie pastatai ir statiniai yra apmokestinami:

- 1) Gyvenamosios paskirties pastatai, kurie apima:
 - a) pavienį nuosavą privatų namą, pastatytą žemės sklype (*detached house*);
 - b) butą, t.y. patalpą daugiabučiame gyvenamosios paskirties pastate, užregistruotą, turintį unikalų numerį ir sunumeruotą;
 - c) sodo namelį (vasarnamį), pastatytą žemės sklype, skirtame sodininkystei.
- 2) Daugiabutis namas – tai statinys, turintis daugiau nei vieną butą, negyvenamąsias patalpas ir patalpas, skirtas bendram naudojimui;
- 3) Negyvenamosios paskirties patalpa, esanti gyvenamosios paskirties pastate;
- 4) Garažas – atskira patalpa, skirta transporto priemonių laikymui;
- 5) Patalpa, skirta visuomeniniam naudojimui (įvairių socialinių paslaugų teikimui), naudojama visuomeninių organizacijų;
- 6) Patalpa, skirta gamybiniam (*production*) naudojimui, t.y. skirta darbui, naudojant specialius techninius įrengimus;
- 7) Nebaigtos statybos statiniai, apibrėžtas kaip toks, pagal Armėnijos vyriausybės patvirtintas taisykles;
- 8) Naujai pastatyti statiniai (įsigyti, registruoti Nekilnojamojo turto kadastrė, atsižvelgiant į Armėnijos įstatymus).

Kitas svarbus klausimas, analizuojant Armėnijos turto mokestį nekilnojamojamam turtui, yra **tarifas**. Taigi išskiriami tokie konkretūs tarifai:

- Pastatai skirti visuomeniniam ir gamybiniam naudojimui (aukščiau aptarti 5 ir 6 punktai) – apmokestinami **0,3 proc.** dydžio tarifu, skaičiuojamo nuo vidutinės rinkos vertės;
- Gyvenamosios paskirties pastatai, daugiabučiai namai, negyvenamosios paskirties patalpos ir nebaigtos statybos bei naujai pastatyti statiniai apmokestinami tokiu būdu (žr. 5 Lentelę).

5 Lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai Armėnijoje

Pastato vidutinė rinkos vertė dramais (AMD)	Fiksuotas tarifas (AMD)	Turto mokesčio priemoka (proc.)
Iki 3 mln.	0	0
Nuo 3 mln. iki 10 mln.	100	0,1 proc. nuo sumos viršijančios 3 mln. AMD ribą.
Nuo 10 mln. iki 20 mln.	7,100	0,2 proc. nuo sumos viršijančios 10 mln. AMD ribą.
Nuo 20 mln. iki 30 mln.	27,100	0,4 proc. nuo sumos viršijančios 20 mln. AMD ribą.
Nuo 30 mln. iki 40 mln.	67,100	0,6 proc. nuo sumos viršijančios 30 mln. AMD ribą.
40 mln. ir daugiau	127,100	1,0 proc. nuo sumos viršijančios 40 mln. AMD ribą.

- Garažams – Armėnijoje nustatomas atskiras – **0,2 proc.** tarifas.

Pagal galiojančio įstatymo nuostatas, turto mokesčio deklaracijas organizacijos turi pateikti kas ketvirtį, o fiziniai asmenys – kartą per kalendorinius metus.

Kalbant apie Armėnijos ir Lietuvos santykius, pabrėžtina, kad 2000 m. kovo 13 d. šios valstybės pasirašė sutartį dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos, kuri įsigaliojo 2001 m. vasario 26 d. Ši sutartis, pagal 2 str. 3 d., taikoma ir nekilnojamojo turto įstatymui (Lietuvoje) bei turto mokesčiui (Armėnijoje).¹⁷⁷

3.2. Nekilnojamojo turto mokestis Kazachstano Respublikoje

1991 m. gruodžio 16 d. Kazachstano respublika (toliau – Kazachstanas) paskelbė nepriklausomybę nuo Sovietų Sąjungos.¹⁷⁸ Prie NVS šalių prisijungė 1991 m. gruodžio 21 d. Pirmaisiais nepriklausomybės metais, Kazachstanui sunkiai sekėsi vystyti savarankišką mokesčių sistemą, kuri buvo chaotiška, neaiški ir nestabili.¹⁷⁹

Kazachstane atgijo smulkusis ir vidutinis verslas, labai sparčiais tempais vystosi žaliavų pramonės šakos. Atgijo transportas ir logistika, tranzitas, ryšių paslaugos ir komunikacijos, kitos ūkio šakos. Vystosi ir auga naujoji Kazachstano sostinė Astana. Nepaisant to, Kazachstanas sukūrė šiuolaikinę bankų sistemą, kuri laikoma geriausia NVS erdvėje.¹⁸⁰ 2004 m. įsigaliojo

¹⁷⁷ Lietuvos Respublikos ir Armėnijos Respublikos sutartis dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos // Valstybės žinios. 2000, Nr. 108-3431.

¹⁷⁸ Visuotinė lietuvių enciklopedija. - Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003. T. IX. P. 645.

¹⁷⁹ Kazakhstan tax laws // <http://www.eurobak.kz/McGuireWoods/data/11.htm>; prisijungimo data: 2006-10-01.

¹⁸⁰ Brylinas O. KAZACHSTANAS – LIETUVA: atskaitos taškas // http://www.jura.lt/contents/article_lit.php?id_year_issue=200605&id_num=6; prisijungimo laikas: 2006-10-02.

Kazachstano Prezidento Nursultano Nazarbajevo (autoritariškai vadovaujančio šaliai nuo 1989 m.) įsakymas, kuriuo reorganizuotas šalies Nacionalinis bankas, atskiriant nuo jo Finansinių rinkų ir finansinių organizacijų reguliavimo ir priežiūros agentūrą.¹⁸¹

Prieš pradėdant analizuoti nekilnojamojo turto mokesčio ypatumus Kazachstane, trumpai apžvelkime šioje šalyje galiojančią mokesčių sistemą.

Taigi šios šalies mokesčių įstatyminę bazę susideda iš **Mokesčių kodekso**, reglamentuojančio visus mokesčius ir kitus privalomuosius mokėjimus į biudžetą, bei kitų norminių teisės aktų, kurių taikymas neturi prieštarauti Mokesčių kodeksui, kuris turi aukštesnę juridinę galią.¹⁸²

Mokesčių sistemoje galime išskirti du mokesčių tipus:

- Mokesčius;
- Kitus privalomuosius mokėjimus į biudžetą (rinkliavos, įmokos, žyminiai mokesčiai (*stamp duties*) bei muitų mokesčiai).

Savo ruožtu, mokesčių sistemą sudaro:¹⁸³

- 1) korporacijų pajamų mokestis;
- 2) gyventojų pajamų mokestis;
- 3) PVM;
- 4) Akcizo mokestis;
- 5) Socialinis mokestis;
- 6) Žemės mokestis;
- 7) Transporto priemonių mokestis;
- 8) Turto mokestis;
- 9) Žemės išteklių naudojimo mokestis.

Mokesčių kodeksas (N 209-II), priimtas 2001 m. birželio 12 d., įsigaliojo nuo 2002 m. sausio 1 d. Lietuvoje Mokesčių kodekso reikalingumo klausimas buvo iškeltas dar prieš 2000 m. Seimo rinkimus. Mokesčių kodeksas kaip vienas įstatymas, kuriame būtų reglamentuojami visi mokesčiai ir jų mokėjimo tvarka, sąlygotų mokesčių sistemos aiškumą, paprastumą, suprantamą ne tik piliečiams, bet ir investuotojams. Tačiau dar iki šiol Lietuva nėra priėmusi Mokesčių kodekso.

Taigi grįžtant prie Kazachstano Mokesčių kodekso analizės, reikia pabrėžti, jog 2004 m. sausio 1 d. įsigaliojo minėto Mokesčių kodekso pakeitimai, pagal kuriuos sumažintas maksimalus fizinių asmenų pajamų mokestis nuo 30 iki 20 proc. Jis skaičiuojamas priklausimai

¹⁸¹ Pagrindinių ekonominių įstatymų apžvalga // http://prekyba.litfood-fair.com/Kazachstanas/istatymu_apzvalga.doc; prisijungimo laikas: 2006-11-04.

¹⁸² Bakhytzhana Kadyrov. The tax system of the Republic of Kazakhstan: general information // <http://www.worldwide-tax.com/articles/kazakhstan1.asp>; 2006-10-04.

¹⁸³ <http://www.cagateway.org/index.php?lng=1&article=76>; prisijungimo laikas: 2006-10-05.

nuo apmokestinamų pajamų dydžio progresyvinės skalės pagrindu ir varijuoja nuo 5 iki 20 proc. Taip pat sumažintas maksimalus socialinis mokestis iki 20 proc., kuris yra apskaičiuojamas, taikant regresyvinį modelį. Sumažintas PVM nuo 16 iki 15 proc.¹⁸⁴

Kazachstano Mokesčių kodekso 14 skyrius skirtas turto mokesčiui (*tax on property*).¹⁸⁵ O 355 str. reglamentuoja **mokesčio tarifas: 1 proc.** mokesčio tarifas, skaičiuojamas nuo objekto vidutinės metinės rinkos vertės, nustatomas juridiniams asmenims (*legal entities*) ir fiziniams asmenims (atskiriems verslininkams) (*individual entrepreneurs*). Sumažintas **0,1 proc.** tarifas, skaičiuojamas nuo vidutinės metinės objekto rinkos vertės, nustatomas viešiesiems juridiniams asmenims, organizacijoms, veikiančioms socialinėje sferoje, organizacijoms bei asociacijoms.¹⁸⁶ Pagal Mokesčių kodekso 338 str. visi minėti viešieji juridiniai asmenys taip pat moka lengvatinį 0,1 proc. žemės mokesčio tarifą. Tačiau šiame darbe plačiau nenagrinėsime žemės apmokestinimo.

Taigi šio **mokesčio objektas:**

1) nekilnojamas turtas (įskaitant gyvenamosios paskirties pastatus, statinius ir nematerialųjį turtą (patentus, prekės ženklus) (*intangible assets*);

2) nekilnojamas turtas, kuris nėra naudojamas komercinei veiklai. Tai gyvenamosios patalpos, vasarnamiai, garažai ir kiti pastatai bei patalpos, esančios Kazachstano teritorijoje. Nebaigtos statybos pastatai, esantys Kazachstano teritorijoje apmokestinami nuo to momento, kai pradedami naudoti.¹⁸⁷

Šį turto mokestį moka **Juridiniai asmenys**, valdantys, kontroliuojantys Kazachstano teritorijoje turto mokesčiu apmokestintą objektą, arba efektyviai vadovaujantys jam ir **fiziniai asmenys (verslininkai)**, kuriems nuosavybės teise priklauso apmokestinamasis objektas, esantis Kazachstano teritorijoje.

Kalbant apie nekilnojamojo turto mokesčio lengvatas, svarbus Mokesčių kodekso 351 str., kuris reglamentuoja, kad nuo šio mokesčio yra atleidžiamos religinės bendruomenės.¹⁸⁸ Skotas Hortonas (*Scott Horton*) ir Ala Kazakina (*Alla Kazakina*) teigia, jog pagal kazachų ir uzbekų mokestinę teisę, nepelno siekiančios organizacijos moka turto mokestį tik tokiu atveju,

¹⁸⁴ Pagrindinių ekonominių įstatymų apžvalga // http://prekyba.litfood-fair.com/Kazachstanas/istatymu_apzvalga.doc; prisijungimo laikas: 2006-11-04.

¹⁸⁵ Tax Code of the Republic of Kazakhstan // <http://www.legislationline.org/legislation.php?tid=2&lid=1310>; prisijungimo laikas: 2006-10-05.

¹⁸⁶ Financial sustainability – Kazakhstan // <http://www.legislationline.org/?tid=7&jid=28&less=false>; prisijungimo laikas: 2006-10-06.

¹⁸⁷ Bakhytzhan Kadyrov. The tax system of the Republic of Kazakhstan: general information // <http://www.worldwide-tax.com/articles/kazakhstan1.asp>; prisijungimo laikas: 2006-10-04.

¹⁸⁸ Ten pat.

kai apmokestintas objektas yra naudojamas komerciniais tikslais.¹⁸⁹ Taigi priešingu atveju, šios organizacijos mokesčio nemoka.

Mokestinis laikotarpis – kalendoriniai metai. Paskutinis terminas pateikti mokestinę deklaraciją už praeitus metus, ne vėliau kaip iki einamųjų metų kovo 31 d.

Kazachstano ir Lietuvos diplomatiniai santykiai užmegzti 1992 m. birželio 15 d. Analizuojant mokesčius, svarbu paminėti, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir Kazachstano Respublikos Vyriausybė 1997 m. kovo 7 d. pasirašė sutartį „Dėl pajamų ir kapitalo dvigubo apmokestinimo ir fiskalinių pažeidimų išvengimo“, kuri įsigaliojo 1997 m. gruodžio 11 d.¹⁹⁰

Tuo tarpu 2001 m. balandžio 5 d. Vilniuje tarp šių šalių buvo pasirašytas susitarimas dėl bendradarbiavimo kovojant su mokesčių įstatymų pažeidimais¹⁹¹ (*Agreement between the Government of the Republic of Lithuania and the Government of the Republic of Kazakhstan on Co-operation in Combat against Violations of Laws in the Field of Taxation*), kuris įsigaliojo 2002 m. balandžio 30 d.

¹⁸⁹ Horton S., Kazakina A. The legal Regulation of NGOs - Central Asia at a Crossroads // www.eurasianet.org/resource/regional/cenasngo.html; prisijungimo laikas: 2006-09-29.

¹⁹⁰ Lietuvos Respublikos ir Kazachstano Respublikos sutartis dėl pajamų ir kapitalo dvigubo apmokestinimo ir fiskalinių pažeidimų išvengimo // Valstybės žinios. 1997. Nr. 106-2677.

¹⁹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Kazachstano Respublikos Vyriausybės susitarimas dėl bendradarbiavimo kovojant su mokesčių įstatymų pažeidimais // Valstybės žinios. 2002, Nr. 45-1719.

IŠVADOS

Atlikę išsamią nekilnojamojo turto mokesčio analizę, remiantis specialiąja literatūra bei teisės aktais Lietuvos Respublikoje, kitose ES bei NVS šalyse, teigiame: tyrimo hipotezė - fiziniams asmenims priklausančio komercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvos Respublikoje yra tikslingas ir socialiai teisingas – **pasitvirtino**. Darytinos šios išvados:

1. **Nekilnojamojo turto mokestis yra efektyvus, nes atneša fiskalinę naudą.** Pagal NTMĮ 14 str. 1 d., mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamas turtas, biudžetą. Siekiant užtikrinti vietos savivaldos autonomiškumą, reikia stiprinti jų finansinį savarankiškumą nuo centrinės valdžios. Tad nors pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto mokesčio, nėra labai didelės, jos yra itin reikšmingos kaip savarankiškas savivaldybių pajamų šaltinis;
2. **Nekilnojamojo turto mokestis mažai iškraipo mokesčio mokėtojų elgseną.** Mokesčio efektyvumas nustatomas pagal tai, kaip jį taikant keičiasi mokesčio mokėtojų elgsena. Ekonomistų nuomone, nekilnojamojo turto mokestis neslopina mokesčio mokėtojo ekonominės veiklos;
3. **Fiziniai ir juridiniai asmenys nekilnojamojo turto mokestį moka vienodomis sąlygomis.** Gyventojų nekilnojamas turtas nėra apmokestinamas du kartus (gyventojų pajamų mokesčiu bei nekilnojamojo turto mokesčiu), tuo tarpu, kai juridiniai asmenys moka vieną nekilnojamojo turto mokestį. Šis turto mokestis priklauso ne nuo pajamų dydžio, o nuo nekilnojamojo turto vertės;
4. **Nekilnojamojo turto mokestis gerai atitinka mokesčių progresyvumo idėją.** Kadangi mokestis mokamas nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės, tad turintis daugiau ir didesnės vertės nekilnojamojo turto, moka didesnę mokestį;
5. **Nekilnojamojo turto mokestis yra paprastai apskaičiuojamas.** Mokesčio dydis nustatomas pagal turimo nekilnojamojo turto vertę, o vėliau apmokestinamoji vertė padauginama iš mokesčio tarifo. Nekilnojamojo turto mokestis visada pradedamas skaičiuoti nuo to mėnesio, kurį nekilnojamas turtas buvo įgytas (kai apmokestinimas nepriklauso nuo to, kaip tas turtas naudojamas) arba buvo pradėtas naudoti individualioje ar ekonominėje veikloje (taikoma gyvenamosios, sodų, garažų, mokslo, religinės, poilsio, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio paskirties statiniams ir/ar patalpoms, žuvininkystės bei inžineriniams statiniams);
6. **Nekilnojamojo turto mokestis yra pastovus.** Nekilnojamojo turto mokestis mokamas kiekvienais kalendoriniais metais.

7. **Nekilnojamojo turto mokestis yra pagrįstas ir vienas teisingiausių**, nes apmokestinamas ne tik toks turtas, kuris teikia pajamų, bet apskritai nekilnojamasis turtas kaip kapitalas;
8. **Mokestis nepadidina nuomos kainos butų nuomininkams**, nes asmuo, nuomojantis butus, verčiasi individualia veikla. Asmuo, gaunantis pajamas už veiklą įsigijus verslo liudijimą, nekilnojamojo turto mokesčio nemoka. Jei fizinis asmuo nekilnojamąjį turtą nuomoja juridiniam asmeniui, tai mokestį moka nuomininkas, t.y. juridinis asmuo;
9. Išanalizavę Čekijos, Ispanijos, Armėnijos bei Kazachstano nekilnojamojo turto mokesčio ypatumus, **palaikome visuotinio nekilnojamojo turto apmokestinimo idėją Lietuvos Respublikoje**, nes toks mokestis suponuoja lygybės ir solidarumo principą, surenka daugiau finansinių pajamų į savivaldybių biudžetus;
10. Pritariame, jog reikia nustatyti tam tikrą neapmokestinamąjį minimumą nekilnojamajam turtui. Tokiu būdu pigesnius butus turintys fiziniai asmenys šio mokesčio galėtų išvengti;

PASIŪLYMAI

11. Remiantis atliktos socialinės apklausos rezultatais (18 proc. mokesčių mokėtojų nežino, kad yra apmokestintas fiziniams asmenims priklausantis komercinės paskirties nekilnojamasis turtas – aut. past.), **siūlome daugiau dėmesio skirti mokesčių mokėtojų švietimui, supažindinimui su nekilnojamojo turto mokesčiu ir jo teikiama nauda**. Mokesčių mokėtojai turėtų būti plačiau informuojami apie savivaldybės patiriamas išlaidas;
12. Šiuo metu nekilnojamojo turto rinkos vertę nustato VĮ Registrų Centras. Manome, kad būtų tikslinga, jei šią vertę nustatytų atskiros savivaldybės, motyvuojant tuo, kad jos geriausiai žino jų teritorijoje esančio nekilnojamojo turto kainą;
13. Mokesčių informacijos centras (*MIC*) – Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos struktūrinis padalinys, telefonu konsultuoja mokesčių mokėtojus tik gyventojų pajamų mokesčio klausimais. Mūsų nuomone, konsultacijos turėtų būti kuo skubiau teikiamos ir nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimais;
14. Rutuliojant Lietuvoje visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio idėją, ir atmetant kritiką, kad nepateisinama apmokestinti gyventojų nekilnojamą turtą, kai lygiagrečiai vykdomos paramos būstui įsigyti programos, **siūlome imti pavyzdį iš Čekijos Respublikos, kuri ruošiasi neapmokestinti nekilnojamojo turto mokesčiu naujai pastatytų statinių (penkerių metų laikotarpiui), ryšium su tuo, kad nesumažėtų investicijų į nekilnojamąjį turtą**.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Norminė literatūra:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 73-3085.
4. Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 59-1156.
5. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 63-2243.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.
7. Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 35-1271.
8. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 91-2832.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 ir 12 straipsnių pakeitimo įstatymas // Valstybės Žinios. 2006, Nr. 39-1380.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6, 8, 15 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 65-2384.
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 119-4549.
13. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo // Valstybės žinios. 2005, Nr. 117-4234.
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugpjūčio 11 d. nutarimas Nr. 1016 „Dėl mokesčių teisinės bazės sutvarkymo programos“ // Valstybės žinios. 1998, Nr. 72-2102.
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gruodžio 28 d. nutarimas Nr. 1497 „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-2000 metų veiklos programos įgyvendinimo priemonės“ // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/10_priemones.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-2000 metų veiklos programa // Valstybės žinios. 1996, Nr. 120-2821.

18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-2000 metų programa // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/9_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000-2004 metų programa // http://www.lrv.lt/buvusios_vyr/progr_priem/11_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-05.
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 – 2004 metų programa // http://www.lrv.lt/12_vyr_dok/12-programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.
21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 – 2008 metų programa // http://www.lrv.lt/13_vyr_dok/13-programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.
22. Keturioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 – 2008 metų programa // http://www.lrv.lt/14_vyr_dok/14_vyr_programa.pdf; prisijungimo laikas: 2006-09-06.
23. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=273696; prisijungimo laikas: 2006-10-25.
24. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=273694; prisijungimo laikas: 2006-10-25.
25. Komiteto išvada nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektui // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=284168; prisijungimo laikas: 2006-10-25.
26. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=279213; prisijungimo laikas: 2006-10-28.
27. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=272017; prisijungimo laikas: 2006-10-28.
28. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=272900; prisijungimo laikas: 2006-10-28.
29. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=279792; prisijungimo laikas: 2006-11-02.

30. Komiteto išvada Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektui // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=284180; prisijungimo laikas: 2006-11-02.
31. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projektas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=283749; prisijungimo laikas: 2006-11-03.
32. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=28375; prisijungimo laikas: 2006-11-03.
33. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl 2006 metų nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo // <http://www.vilnius.lt/dokum/06T1-1088.htm>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.
34. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl 2007 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo // <http://www.kaunas.lt/files/599/Mokestis.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.
35. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo // <http://www.panevezys.lt/Portals/57ad7180-c5e7-49f5-b282-c6475cdb7ee7/nekturtas.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.
36. Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimas Dėl 2007 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo // http://www.marijampole.lt/download.php3?doc_id=2585; prisijungimo laikas: 2006-08-11.
37. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimas Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo 2007 metams // <http://www.kazluruda.lt/docs/TS34-8.doc>; prisijungimo laikas: 2006-08-11.
38. Europos vietos savivaldos chartija // Valstybės žinios. 1999, Nr. 82-2418.
39. Lietuvos Respublikos ir Čekijos Respublikos sutartis „Dėl pajamų ir kapitalo dvigubo apmokestinimo ir fiskalinių pažeidimų išvengimo“ // Valstybės žinios. 1995, Nr. 75-1749.
40. Lietuvos Respublikos ir Ispanijos Karalystės Sutartis dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos // Valstybės žinios. 2004, Nr. 15-460.
41. Lietuvos Respublikos ir Armėnijos Respublikos sutartis dėl pajamų bei kapitalo dvigubo apmokestinimo išvengimo ir mokesčių slėpimo prevencijos // Valstybės žinios. 2000, Nr. 108-3431.

42. The Law of the Republic of Armenia on property tax // <http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1917&lang=eng>; prisijungimo laikas: 2006-09-18.
43. Lietuvos Respublikos ir Kazachstano Respublikos sutartis dėl pajamų ir kapitalo dvigubo apmokestinimo ir fiskalinių pažeidimų išvengimo // Valstybės žinios. 1997. Nr. 106-2677.
44. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Kazachstano Respublikos Vyriausybės susitarimas dėl bendradarbiavimo kovojant su mokesčių įstatymų pažeidimais // Valstybės žinios. 2002, Nr. 45-1719.
45. Tax Code of the Republic of Kazakhstan // <http://www.legislationline.org/legislation.php?tid=2&lid=1310>; prisijungimo laikas: 2006-10-05.

Specialioji literatūra:

44. Bakhytzhhan K. The tax system of the Republic of Kazakhstan: general information // <http://www.worldwide-tax.com/articles/kazakhstan1.asp>; prisijungimo laikas: 2006-10-04.
45. Brylinas O. KAZACHSTANAS – LIETUVA: atskaitos taškas // Jūra Mope Sea. 2006, Nr. 2006/05.
46. Buškevičiūtė E. Mokesčių sistema. – Kaunas: Technologija, 2005.
47. Buškevičiūtė E. Viešieji finansai. – Kaunas: Technologija, 2006.
48. Europos istorija. – Vilnius: Alma Litera, 2001.
49. Glaveckas K. Nekilnojamojo turto mokestis būtų smūgis besiformuojančiam viduriniajam sluoksniui // http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=3944&p_d=58185&p_k=1; prisijungimo laikas: 2006-11-25.
50. Istorija 3. – Vilnius: Baltos lankos, 1995.
51. Kuodis R. Turto mokestis: už ir prieš // Pinigų studijos. 2005, Nr.1.
52. Lebedeva V. Nekilnojamojo turto mokestis būtų nuomininkams nesmogs // <http://www.ve.lt/?data=2005-12-14&rub=1078895039&id=1134491410>; prisijungimo laikas: 2006-07-31.
53. Lukaitytė S. Seimas ėmėsi Nekilnojamojo turto mokesčio // <http://www.delfi.lt/archive/print.php?id=9160980>; prisijungimo laikas: 2006-07-02.
54. Maniokas K. Europos Sąjungos plėtra ir europeizacija. Vidurio ir Rytų Europos valstybių įsijungimas į Europos Sąjungą. – Vilnius, 2003.

55. Marcijonas A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003.
56. Meidūnas V., Puzinauskas P. Mokesčiai: teorija, vaidmuo, raida. – Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2001.
57. Paulikas V. Europos Sąjungos institucijos ir valdymas. – Vilnius: LTU, 2004.
58. Pranauskaitė D. Nekilnojamojo turto problemos. (TMŠ) – Vilnius: LTU, 2002.
59. Radvan M. Czech tax law. - Brno: Masarykova univerzita, 2005.
60. Radvan M. Real-Estate Tax in the Czech Republic // Viešoji politika ir administravimas. Vilnius: MRU leidybos centras, 2006. Nr. 15.
61. Ragėnas R. Nekilnojamojo turto mokestis // <http://www.vmi.lt/lt/?itemId=10130061>; prisijungimo laikas: 2006-03-06.
62. Rohatgi R. Basic International Taxation. – London: Kluwer Law International, 2002.
63. Smelevičiūtė Š, Stulgytė J. Nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumai // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2006, Nr. 9.
64. Stačiokas R. Apmokestinimas ir mokesčiai Europos Sąjungoje. – Kaunas: Technologija, 2003.
65. Stačiokas R., Rimas J. Mokesčiai: teorija ir praktika. – Kaunas: Technologija, 2004.
66. Stanišauskas G. Nieko neturėti – paprasčiau // Kauno diena. 2005, Nr. 258 (17719).
67. Šimašius R. Nekilnojamojo turto mokestis braunasi ir triukšmingai, ir patyliukais // http://www.freema.org/index.php/meniu/spaudai/straipsniai_ir_komentarai/nekilnojamojo_turto_mokestis_braunasi_ir_triukšmingai_ir_patyliukais/3134; prisijungimo laikas: 2006-08-13.
68. Šimašius R. Mokesčių mažinimo būtinybė ir/ar galimybės // http://www.lrinka.lt/index.php/meniu/spaudai/straipsniai_ir_komentarai/mokesciu_mazinimo_butinybe_irar_galimybes/3188; prisijungimo laikas: 2006-03-28.
69. Šulija V. Nekilnojamojo turto apmokestinimo konstitucingumo problema// Jurisprudencija. – Vilnius, 2005. Nr. 70 (62).
70. Šulija V. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sumoderninimas Lietuvoje // Jurisprudencija. 2006, Nr. 2 (80).
71. Šulija V. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir apmokestinimo problemos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S)/ - Vilnius: MRU, 2005.
72. Terra B., Wattel P. European Tax Law. Fourth Edition. – The Hague: Kluwer Law International, 2005.
73. Tiaškevičius A. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 2005, Nr. 9.

74. Tidikis R. Socialinių mokslų ir tyrimų metodologija. – Vilnius: LTU, 2003.
75. Trumpai apie gyventojų nekilnojamojo turto mokestį // <http://www.vmi.lt/lt/?itemId=100410939>; prisijungimo laikas: 2006-11-26.
76. Tušaitė J. Naujosios mokesčių sistemos bruožai // Jurisprudencija. 2003, Nr.48 (40).
77. Vainienė R. Dėl nekilnojamojo turto mokesčio taikymo tikslingumo // <http://www.lrinka.lt/Leidiny/mokesciai.biudzetas/1999.3.nektur.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-08-03.
78. Vainienė R. Nekilnojamojo turto mokestis nevers atsisakyti bevečio turto // <http://www.lrinka.lt/Komentarai/Nektur2.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-06-17.
79. Vainienė R. Nekilnojamojo turto mokesčiui – ne // <http://www.lrinka.lt/Komentarai/Nektur.phtml>; prisijungimo laikas: 2006-09-04.
80. Vaišvila A. Teisės teorija. – Vilnius: Justitia, 2004.
81. Valatkevičius P. Iš valdininkų stalčių lenda nauji mokesčių projektai // <http://www.delfi.lt/archive/print.php?id=10844179>; prisijungimo laikas: 2006-11-25.
82. Visuotinė lietuvių enciklopedija. - Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003.
83. Zakalskytė I. Ar pabrangs studentui nuoma? // <http://www.aruodas.lt/?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=148>; prisijungimo laikas: 2006-11-02.

Internetiniai šaltiniai:

84. <http://www.lrs.lt>;
85. <http://www.lrv.lt>;
86. <http://www.finmin.lt>;
87. <http://www.urm.lt>;
88. <http://www.vmi.lt>;
89. <http://www.lb.lt>;
90. <http://www.seb.lt>;
91. <http://www.hansa.lt>;
92. <http://www.tax.lt>;
93. <http://www.aktualijos.lt>;
94. <http://www.mzinios.lt>;
95. <http://www.vzinios.lt>;
96. <http://www.apskaita.lt>;

97. <http://www.paciolis.lt>;
98. <http://www.lrinka.lt>;
99. <http://www.vilnius.lt>;
100. <http://www.kaunas.lt>;
101. <http://www.fps.lt>;
102. <http://www.norcous.lt>;
103. <http://notarius.lt>;
104. <http://www.zvilgsnis.com>;
105. <http://www.ueapme.com>;
106. <http://prekyba.litfood-fair.com>;
107. <http://www.europa.eu.int>;
108. <http://worldwide-tax.com>;
109. <http://www.deloitte.com>;
110. <http://www.andalucia.com>;
111. <http://www.spainlawyer.com>;
112. <http://www.france-spain.com/francere/Retaxes.asp>;
113. <http://www.czech.cz>;
114. <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/en.html>
115. <http://www.czech-real-estate.com>;
116. <http://www.allenoverly.com>;
117. <http://www.eurasianet.org>;
118. <http://www.legislationline.org>;
119. <http://en.wikipedia.org>;
120. <http://www.tacentral.com>;
121. <http://www.ayto-velezmalaga.es>;
122. <http://www.eurobak.kz>;
123. <http://kazakhstan.ambasada.lt>;
124. <http://www.parliament.am/?lang=eng>;

SANTRAUKA

Darbo tema: *Nekilnojamojo turto mokestis Europos Sąjungos ir Nepriklausomų Valstybių Sandraugos šalyse*

Pagrindinės sąvokos: mokestis, nekilnojamojo turto mokestis, turto mokestis, nuosavybės mokestis, nekilnojamojo turto apmokestinimas, nuosavybės apmokestinimas, mokesčio tarifas, fizinių asmenų nekilnojamojo turto mokestis, juridinių asmenų nekilnojamojo turto mokestis.

Magistro baigiamajame darbe analizuojami nekilnojamojo turto apmokestinimo ypatumai Lietuvos Respublikoje, Čekijos Respublikoje, Ispanijos Karalystėje, Armėnijos Respublikoje bei Kazachstano Respublikoje. Didžiausią dėmesį skiriame Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, priimto 2005 m. birželio 7 d., įsigaliojusio nuo 2006 m. sausio 1 d. ir sukėlusio daug prieštarų vertinimų, analizei.

Šiame magistro baigiamajame darbe didžiausias dėmesys skiriamas 2006 m. sausio 1 d. įsigaliojusiam Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymui (*aktuali redakcija nuo 2006 m. spalio 24 d.*), kuriuo pirmą kartą apmokestintas fiziniams asmenims priklausantis komercinės paskirties nekilnojamas turtas. Siekiant pagrįstai išsiaiškinti, ar tikslinga ir socialiai teisinga buvo Įstatymų leidėjui priimti šį daug prieštarų vertinimų ir diskusijų sukėlusį ir vis dar tebekeliantį įstatymą, darbe objektyviai apžvelgiamos teisininkų, ekonomistų, finansų ekspertų, kitų specialistų bei politikų nuomonės šiuo probleminiu klausimu, vėliau pateikiant savo argumentuotą poziciją ta pačia tema. Toliau darbe nagrinėjami atskiri šio mokesčio elementai, tokie kaip mokesčio objektas, subjektas, tarifas, lengvatos, apžvelgiamos nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo problemos. Taip pat trumpai aptariamos priimtos šio įstatymo konkrečių straipsnių pataisos. Nagrinėjant šio mokesčio lengvatas aptariami šiuo metu užregistruoti 7 str. papildymo įstatymo projektai. Pirmos dalies pabaigoje vertinamos šio mokesčio ateities perspektyvos, aptariama visuotinio nekilnojamojo turto apmokestinimo idėja Lietuvos Respublikoje. Antros dalies pradžioje nagrinėjama ES vyraujanti politika tiesioginių mokesčių (tame tarpe ir nekilnojamojo turto mokesčio) atžvilgiu. Antroje ir trečioje dalyje nagrinėjami pasirinktų atskirų ES šalių (Čekijos Respublikos bei Ispanijos Karalystės) bei NVS šalių (Armėnijos Respublikos bei Kazachstano Respublikos) nekilnojamojo turto mokesčio ypatumai. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados dėl naujojo Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo priėmimo pagrįstumo bei formuluojami pasiūlymai dėl efektyvesnio jo veikimo praktikoje.

SUMMARY

The Real Estate Tax in the European Union and Commonwealth of Independent States Countries

Keywords: tax, Real estate tax, Property tax, Immovable property tax, Taxation on real estate, Taxation on property, Tax rate, Real Estate tax paid by Individuals, Real Estate Tax paid by Enterprisers and Organizations.

This Master thesis deals with peculiarities of Real Estate taxation in the Republic of Lithuania, the EU (the Czech Republic and Spain) and the CIS (Armenia and Kazakhstan) countries. The greatest attention is paid to analysis of the Law on Immovable property tax of the Republic of Lithuania, which was enacted on the 7th of June in 2005 and has been valid since the 1st of January in 2006. This Law caused a lot of endless and contradictories discussions, which are discussed in this Master thesis.

In this Master thesis the greatest attention is paid to the Law on Immovable property tax of the Republic of Lithuania, which has been valid since the 1st of January in 2006. According to this Law, the Real Estate, owned by Individuals and used for commercial purposes was taxed for the first time. Wondering if it was useful and socially correct for the Legislator to enact such the Law, which caused a lot of endless and contradictories discussions, we objectively analyse different opinions of Lawyers, Economists, other Specialists and Politicians, related to this problematic topic, also declaring our position on the same question. Further in the thesis it is dealt with separate elements of the Real Estate tax: such as object, tax payers, rates, privileges and etc. Also discussing problems related to the taxable value of Real Estate. At the end of the first chapter, it is analysed the perspectives of this tax, discussing the idea of Universal Taxation of Real Estate in the Republic of Lithuania. In the beginning of the second chapter it is studied the EU politics on the direct taxation (which includes the taxation on Real Estate). Furthermore, in the second and third chapters it is analysed peculiarities of Real Estate tax in the Czech Republic, Spain, Armenia and Kazakhstan. At the end of this Master thesis, we present conclusions and model some suggestions how to make this Law on Immovable property more effective in the Republic of Lithuania.

PRIEDAI

1 PRIEDAS

ANKETA

„NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTIS LIETUVOJE”

2006 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Labai svarbu, kad mokestis „prigytų“ visuomenėje ir nebūtų bandymų jo išvengti. Šia socialine apklausa siekiama sužinoti mokesčių mokėtojų nuomonę nekilnojamojo turto mokesčio klausimu.

1. LYTIS:

- a) vyras
- b) moteris

2. AMŽIUS:

- a) 18-35 metų
- b) 36-50 metų
- c) 51-70 metų
- d) virš 70 metų

3. IŠSILAVINIMAS

- a) vidurinis
- b) aukštesnysis
- c) nebaigtas aukštesnysis
- d) aukštasis
- e) nebaigtas aukštasis

4. AR ŽINOTE, KAD ĮSIGALIOJO NAUJAS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKEŠČIO ĮSTATYMAS?

- a) taip (pereikite prie 5 klausimo)
- b) ne (ačiū, į tolimesnius anketos klausimus galite nebeatsakinėti)

5. IŠ KUR APIE TAI SUŽINOJOTE?

- a) radijo
- b) TV
- c) dienraščių
- d) interneto
- e) draugų
- f) kita.....

6. AR ŽINOTE, KOKS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKEŠČIO TARIFAS?

- a) jei taip, tai koks?%
- b) ne

7. AR PALIETĖ JUS ASMENIŠKAI NEKILNOJAMOJO TURTO MOKEŠČIO ĮVEDIMAS?

- a) taip (pereikite prie 8 klausimo)
- b) ne (pereikite prie 9 klausimo)

8. JEI PALIETĖ, TAI JŪS:

- a) susitarkite su realybe ir esate pasiruošęs mokėti nustatytą mokestį
- b) nesusitarkite ir mėginsite visais įmanomais būdais jo išvengti

c) Kita

9. AR MANOTE, KAD MOKESČIŲ MOKĖTOJAI PAKANKAMAI GAUNA INFORMACIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO KLAUSIMU?

- a) taip
- b) ne
- c) nežinau

10. AR MANOTE, KAD LIETUVA TURĖTŲ IMTI PAVYZDĮ IŠ KITŲ UŽSIENIO ŠALIŲ PATIRTIES MOKESČIŲ/FINANSŲ SRITYJE?

- a) jei taip – iš kokios/kokių?
- b) ne
- c) nežinau

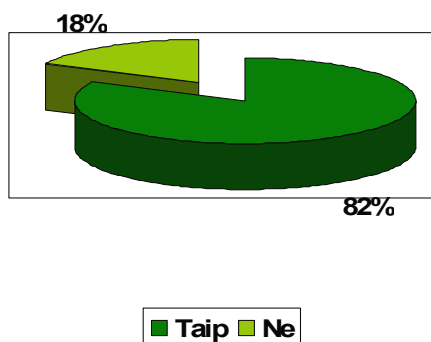
11. JŪSŲ MANYMU, NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFĄ REIKIA:

- a) mažinti
- b) didinti
- c) palikti tokį, koks yra

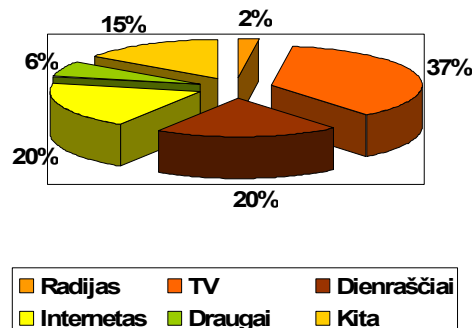
DĖKOJU UŽ SUGAIŠTĄ LAIKĄ!

RESPONDENTŲ NUOMONĖ DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LIETUVOJE

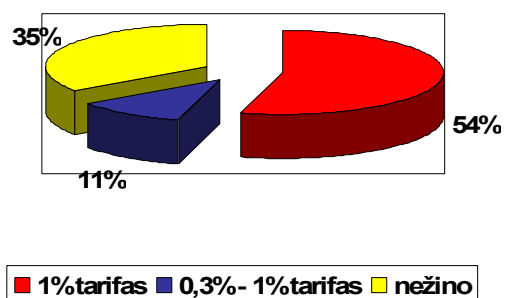
1 pav. Ar respondentai žino, kad nuo 2006 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas?



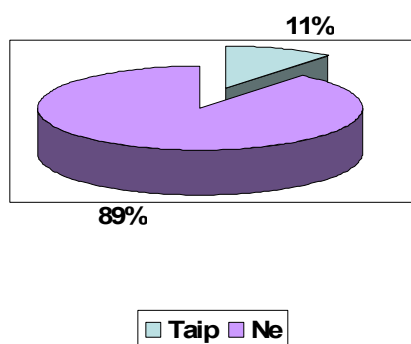
2 pav. Iš kur respondentai sužinojo apie nekilnojamojo turto mokestį? (Tolimesnėse diagramose 82 proc. respondentų, žinančių apie nekilnojamojo turto mokesčio reformas, prilyginami 100 proc.)



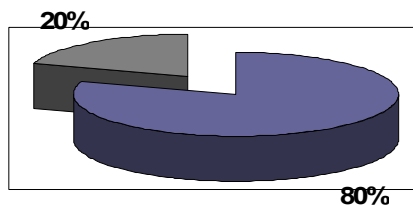
3 pav. Ar respondentai žino nekilnojamojo turto mokesčio tarifą?



4 pav. Ar palietė respondentus asmeniškai nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas?

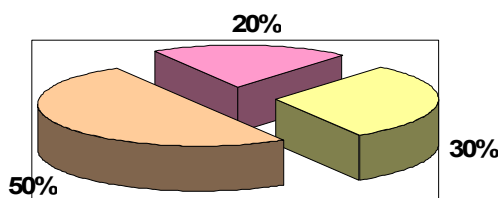


5 pav. Jei respondentus palietė, tai jie: (Šioje diagramoje 89 proc. respondentų, kuriuos mokestis palietė, buvo prilyginti 100 proc. respondentų)



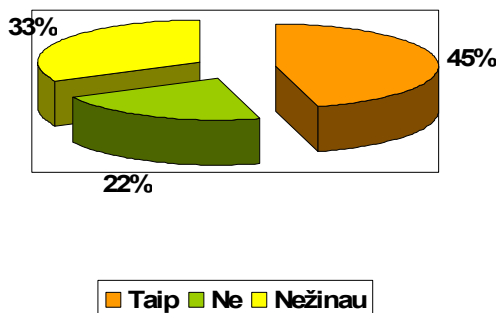
■ Pasiruošę mokėti ■ Mėgins išvengti

6 pav. Ar respondentai mano, kad mokesčių mokėtojai gauna pakankamai informacijos nekilnojamojo turto mokesčio klausimu?

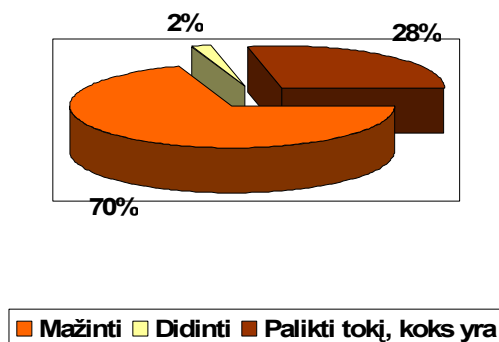


■ Taip ■ Ne ■ Nežinau

7 pav. Ar respondentai mano, kad Lietuva turėtų imti pavyzdį iš kitų užsienio šalių patirties mokesčių / finansų srityje? (Manantys teigiamai paminėjo tokias šalis kaip *Vokietiją, Slovakiją, Švediją, Daniją, Jungtinę Karalystę*)



8 pav. Respondentų nuomonė dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo: jį didinti, mažinti, ar palikti tokį, koks yra?



3 PRIEDAS

Lietuvos Respublikos savivaldybių nekilnojamojo turto mokesčio tarifai, galiosiantys nuo 2007 m. sausio 1 d.

Savivaldybė	Tarifas (nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės)	Savivaldybė	Tarifas (nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės)
Akmenės raj. savivaldybė	0,3 proc. / 1 proc.	Palangos m. savivaldybė	0,5 proc. / 1 proc.
Alytaus m. savivaldybė	1 proc.	Panevėžio m. savivaldybė	0,5 proc.
Alytaus raj. savivaldybė	1 proc.	Panevėžio raj. savivaldybė	<i>tarifas nenustatytas</i>
Anykščių raj. savivaldybė	1 proc.	Pasvalio raj. savivaldybė	<i>tarifas nenustatytas</i>
Birštono savivaldybė	0,5 proc.	Plungės raj. savivaldybė	0,5 proc.
Biržų raj. savivaldybė	0,5 proc.	Prienų raj. savivaldybė	0,8 proc.
Druskininkų savivaldybė	0,9 proc.	Radviliškio raj. savivaldybė	0,75 proc. / 1 proc.
Elektrėnų savivaldybė	1 proc.	Raseinių raj. savivaldybė	0,6 proc. / 1 proc.
Ignalinos raj. savivaldybė	1 proc.	Rietavo savivaldybė	0,5 proc.
Jonavos raj. savivaldybė	0,3 proc. / 1 proc.	Rokiškio raj. savivaldybė	<i>tarifas nenustatytas</i>
Joniškio raj. savivaldybė	1 proc.	Skuodo raj. savivaldybė	1 proc. / 0,3 proc.
Jurbarko raj. savivaldybė	0,5 proc. / 1 proc.	Šakių raj. savivaldybė	0,5 proc.
Kaišiadorių raj. savivaldybė	1 proc.	Šalčininkų raj. savivaldybė	1 proc.
Kalvarijos savivaldybė	0,3 proc.	Šiaulių m. savivaldybė	0,5 proc.
Kauno m. savivaldybė	0,6 proc. / 0,8 proc.	Šiaulių raj. savivaldybė	1 proc.
Kauno raj. savivaldybė	0,5 proc.	Šilalės raj. savivaldybė	0,6 proc.
Kazlų Rūdos savivaldybė	1 proc.	Šilutės raj. savivaldybė	0,5 proc.
Kėdainių raj. savivaldybė	0,8 proc. / 1 proc. / 0,3 proc.	Širvintų raj. savivaldybė	0,5 proc.
Kelmės raj. savivaldybė	0,5 proc.	Švenčionių raj. savivaldybė	0,65 proc.
Klaipėdos m. savivaldybė	0,8 proc. / 1 proc.	Tauragės raj. savivaldybė	0,6 proc.
Klaipėdos raj. savivaldybė	0,4 proc. / 1 proc.	Telšių raj. savivaldybė	1 proc.
Kretingos raj. savivaldybė	0,7 proc. / 1 proc.	Trakų raj. savivaldybė	1 proc.

Kupiškio raj. savivaldybė	1 proc.	Ukmergės raj. savivaldybė	0,8 proc.
Lazdijų raj. savivaldybė	1 proc.	Utenos raj. savivaldybė	1 proc.
Marijampolės savivaldybė	0,8 proc. / 1 proc.	Varėnos raj. savivaldybė	1 proc.
Mažeikių raj. savivaldybė	1 proc.	Vilkaviškio raj. savivaldybė	0,5 proc. / 1 proc.
<i>Molėtų raj. savivaldybė*</i>	<i>Tarifas nenustatytas</i>	Vilniaus m. savivaldybė	0,9 proc. / 0,8 proc. / 1 proc.
Neringos savivaldybė	0,5 proc.	Vilniaus raj. savivaldybė	0,5 proc.
Pagėgių savivaldybė	<i>tarifas nenustatytas</i>	Visagino savivaldybė	1 proc.
Pakruojo raj. savivaldybė	1 proc.	Zarasų raj. savivaldybė	<i>tarifas nenustatytas</i>