

LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ĮSTATYMO NR. X-233 2, 6, 7, 11, 12 IR 14 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengto įstatymo projekto tikslai ir uždaviniai

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 6, 7, 11, 12 ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas (toliau – Įstatymo projektas) parengtas atsižvelgiant į 2018 m. balandžio 16 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės pristatytas mokesčių ir šešėlinės ekonomikos mažinimo struktūrines reformas, taip pat įvertinant ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“, nuostatas dėl mokesčių sistemos struktūros tobulinimo ekonomikos augimui palankia kryptimi ir mokesčių bazės optimizavimo.

Šiuo metu gyventojai nemoka nekilnojamojo turto mokesčio, jeigu jų valdomo nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto vertė neviršija 220 tūkst. eurų, t. y. taikoma gana aukšta neapmokestinamoji riba, neatsižvelgiant į valdomų objektų, įskaitant gyvenamosios paskirties, skaičių, o tai kelia tiek socialinio teisingumo klausimus (kai būsto pirkimas nuomai populiarėja, reikšmingą būsto fondo dalį sukaupia palyginti nedidelė visuomenės dalis, o mažesnes pajamas gaunantys asmenys yra priversti ilgiau gyventi nuomojamame būste), tiek sudaro sąlygas formuotis nekilnojamojo turto rinkos burbulams. Atsižvelgiant į tai, gyvenamojo būsto apmokestinimo plėtra prisidėtų ir prie būsto rinkos reguliavimo – būsto kainų burbulų prevencijos, kadangi, kaip teigia ir Tarptautinio valiutos fondo tyrėjai, platesnės apimties nekilnojamojo turto mokestis daro reikšmingą poveikį būsto kainų kintamumui: didėjančios mokesčiai mažina, o mažėjančios mokesčiai didina būsto kainų svyravimus.

Įstatymo projekto tikslai ir uždaviniai – papildomai užtikrinant Lietuvos mokesčių sistemos progresyvumą ir plečiant ekonomikos augimui mažiau žalingų mokesčių bazę didinti fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimą – nekilnojamojo turto mokesčiu apmokestinti antrą ir paskesnę gyvenamosios paskirties turtą, taip kartu prisidedant prie būsto rinkos reguliavimo.

2. Įstatymo projekto iniciatoriai ir rengėjai

Įstatymo projektą parengė Finansų ministerijos Mokesčių politikos departamento (direktorė Jūratė Laurikėnaitė, tel. 239 0151) Tiesioginių mokesčių ir tarptautinio apmokestinimo skyriaus (vedėjas Evaldas Putrimas, tel. 219 4476) vyriausioji specialistė Gabija Brazauskienė, tel. 239 0277, el. paštas gabija.brazauskiene@finmin.lt.

3. Dabartinis teisinis įstatymo projekte aptartų teisinių santykių reglamentavimas

Šiuo metu fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiam ar jų įsigyjamam nekomercinės paskirties nekilnojamajam turtui (gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių) taikomas progresinis apmokestinimas:

- bendra nekilnojamojo turto vertė iki 220 000 eurų neapmokestinama;
- 0,5% tarifas taikomas bendros nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančiai 220 000 eurų, tačiau neviršijančiai 300 000 eurų;
- 1% mokesčio tarifas taikomas bendros nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančiai 300 000 eurų, tačiau neviršijančiai 500 000 eurų;
- 2% mokesčio tarifas taikomas bendros nekilnojamojo turto vertės daliai, viršijančiai 500 000 eurų.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje apibrėžta apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka, taip pat nustatyta, kad kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, kurį sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

4. Naujos teisinio reglamentavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama

Įgyvendinant Lietuvos ir tarptautinių ekspertų rekomendacijas plėsti ekonomikos augimui mažiau žalingų mokesčių bazę, Įstatymo projekte siūloma siaurinti galiojančią lengvatą, taikomą fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamajam turtui, t. y.:

- 220 tūkst. eurų neapmokestinamąjį dydį taikyti tik vienam didžiausios mokesstinės vertės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui (kartu su kitu nekomercinės paskirties nekilnojamuoju turtu).

- antrąjį ir paskesnę gyvenamosios paskirties turtą apmokestinti neatsižvelgiant į vertę, t. y. tokio turto neįtraukti taikant 220 tūkst. eurų lengvatą.

Atsižvelgiant į tai, Įstatymo projekte siūlomas nustatyti toks fizinių asmenų nekomercinės paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimo modelis:

1) didžiausioji gyvenamosios paskirties turto objekto (vieno būsto) vertė susumuojama su viso kito nekomercinio nekilnojamojo turto (išskyrus antrąjį ir paskesnę gyvenamosios paskirties turto) verte ir šiai sumai taikomas galiojantis progresyvumas:

- 0 % – iki 220 tūkst. eurų;
- 0,5 % – iki 300 tūkst. eurų;
- 1 % – iki 500 tūkst. eurų;
- 2 % – virš 500 tūkst. eurų.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 7 punkte nurodytoms socialiai jautrioms asmenų grupėms (asmenims, auginantiems tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir asmenims, auginantiems neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis) būtų toliau taikomi 30 procentų didesni apmokestinimo intervalai (vienam didžiausios mokesstinės vertės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui kartu su kitu nekomercinės paskirties nekilnojamuoju turtu).

2) antrojo ir paskesnio gyvenamosios paskirties turto objektų vertės susumuojamos ir apmokestinama atskirai nuo pirmojo būsto. Šiai sumai taikomas progresyvumas:

- 0,3 % – iki 220 tūkst. eurų;
- 0,5 % – iki 300 tūkst. eurų;
- 1 % – iki 500 tūkst. eurų;
- 2 % – virš 500 tūkst. eurų.

Kartu Įstatymo projekte siūloma atsisakyti Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Ši nuostata vertintina, kaip perteklinė, kadangi šiame straipsnyje apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka yra apibrėžta tiksliai, aiškiai, nepaliekant subjektyvių vertinimo kriterijų, pavyzdžiui, estetikos ar bendro vaizdo, ir maksimaliai išvengiant galimų interpretacijų. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka apima pastatų saugos, pavojaus žmonių gyvybei ir sveikatai kriterijus, prie minėto turto priskiriami akivaizdžiai neprižiūrimi ir pavojų keliantys statiniai.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai, galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta

Nekilnojamojo turto apmokestinimo plėtra didintų Lietuvos mokesčių sistemos progresyvumą, taip pat prisidėtų ir prie būsto rinkos reguliavimo – būsto kainų burbulų prevencijos, kadangi, kaip teigia ir Tarptautinio valiutos fondo tyrėjai, platesnės apimties nekilnojamojo turto mokestis daro reikšmingą poveikį būsto kainų kintamumui: didėjantis mokesčio tarifas mažina, o mažėjantys mokesčiai didina būsto kainų svyravimus.

Būsto kainų kintamumas yra tiesiogiai susijęs su finansų sistemos stabilumu, todėl siūlomi pakeitimai prisidėtų ir prie didesnio Lietuvos finansų sistemos stabilumo.

Informacija apie gyventojus, turinčius daugiau nei vieną gyvenamosios paskirties būstą:

Gyventojų, turinčių du ar daugiau gyvenamosios paskirties būstų, skaičius	apie 330 tūkst., arba apie 22% visų, turinčių kokio nors nekilnojamojo turto
Iš jų už antrąjį ir paskesnę gyvenamosios paskirties būstą mokėtų iki 30 eurų per metus	apie 230 tūkst., arba 70% turinčių du ar daugiau būstų

6. Galima priimto įstatymo įtaka kriminogeninei situacijai, korupcijai

Įtakos kriminogeninei situacijai, korupcijai nenumatoma.

7. Galima priimto įstatymo įtaka verslo sąlygoms ir jo plėtrai

Platesnės apimties nekilnojamojo turto mokestis paveikia ir būsto pirkimo nuomai aktyvumą bei sumažina nepamatuotą investuotojų veikimą būsto rinkoje ir tokio elgesio paskatinto rinkos kaitimo galimybes, prisidėtų ir prie būsto rinkos reguliavimo – būsto kainų burbulų prevencijos.

8. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, galiojantys teisės aktai, kuriuos būtina pakeisti ar panaikinti, priėmus teikiamą įstatymo projektą

Priėmus Įstatymo projektą, kitų teisės aktų keisti nereikės.

9. Įstatymo projekto atitiktis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų ir kitų norminių teisės aktų rengimo tvarkos įstatymų reikalavimams ir bendrinės lietuvių kalbos normoms, sąvokų ir terminų įvertinimas

Įstatymo projektas parengtas laikantis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka suderinta su Valstybine lietuvių kalbos komisija.

10. Įstatymo projekto atitiktis Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir Europos Sąjungos teisei

Įstatymo projektas neprieštarauja Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir Europos Sąjungos dokumentams.

11. Įstatymui įgyvendinti reikalingi įgyvendinamieji teisės aktai, šių aktų rengėjai

Priėmus Įstatymo projektą, turės būti pakeisti įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai, susiję su mokesčio deklaravimo tvarka (rengėja – Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos).

12. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų pareikalaus ar leis sutaupyti įstatymo įgyvendinimas

Nustačius antro ir paskesnio gyvenamosios paskirties turto apmokestinimą, valstybės biudžeto pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio padidėtų apie 11 mln. eurų per metus.

13. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados

Siūlomi pelno mokesčio pakeitimai 2018 m. balandžio 16 d. buvo pateikti visuomenei vertinti parengtu konsultaciniu dokumentu. Gautos pastabos ir pasiūlymai buvo apsvarstyti ir įvertinti rengiant Įstatymo projektą.

Taip pat minėti siūlymai buvo pristatyti ir aptarti su 2017 m. spalio 16 d. Susitarimą dėl šalies pažangai būtinų reformų pasirašiusiais socialiniais partneriais.

Vėliau parengtas Įstatymo projektas buvo teiktas derinti asociacijai „Investors‘ Forum“, Lietuvos darbdavių konfederacijai, Lietuvos verslo darbdavių konfederacijai, Lietuvos pramoninkų konfederacijai, Lietuvos verslo konfederacijai, Lietuvos prekybos, pramonės ir amatų rūmų asociacijai, Lietuvos prekybos įmonių asociacijai, Lietuvos smulkiųjų verslininkų ir prekybininkų asociacijai, Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo tarybai, Lietuvos savivaldybių asociacijai, Lietuvos bankų asociacijai, Lietuvos statybininkų asociacijai, Lietuvos autoverslininkų asociacijai, Lietuvos gyvybės draudimo įmonių asociacijai, Lietuvos rizikos ir privataus kapitalo asociacijai, Lietuvos investicinių ir pensijų fondų asociacijai, Legalaus verslo aljansui, Lietuvos buhalterių ir auditorių asociacijai, Lietuvos profesinių sąjungų konfederacijai, Lietuvos profesinei sąjungai „Solidarumas“, Lietuvos mokesčių konsultantų asociacijai, Lietuvos mokesčių mokėtojų asociacijai, Nevyriausybinių organizacijų informacijos ir paramos centrui.

Gautos pastabos ir pasiūlymai buvo apsvarstyti ir įvertinti.

14. Reikšminiai įstatymo projekto žodžiai

Mokestinė vertė, mokesčio tarifas.

15. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai

Nėra.