



Lietuvos Respublikos Seimui priim@lrs.lt
cc. SVVT svvtaryba@eimin.lt, elena@llri.lt
finmin@finmin.lt, rasa.totoraitė@finmin.lt

2022-12-11 Nr. 20221211-1

Dėl Nekilnojamos turto mokesčio įstatymo nr. X-233 pakeitimo projekto [22-8197\(2\)](#)

RAŠTAS

Pagal LR teisėkūros pagrindų įstatymo nuostatas teikiame savo nuomonę dėl NTMI projekto, pagal kurį siūloma nuo keisti nekilnojamo turto mokesčio skaičiavimą ir deklaravimą nuo 2025m.

Teikiame šias pastabas ir pasiūlymus dėl projekto koregavimo:

1. Pagal projektą jei du butai yra įsigyti santuokos metu ir yra bendra jungtinė nuosavybė, sutuoktiniams bus taikoma tik viena SM (savivaldybės mediana), nors jie yra deklaravę skirtingas gyvenamąsias vietas. Jei tokius pačius nekilnojamo turto vienetų valdytų nesantys santuokoje asmenys, jiems būtų taikomos dvi SM, nors dėl jungtinės nuosavybės nesikeičia turto naudojimo apimtis ir pobūdis. Siekiant teisingumo ir aiškinamajame rašte nurodytų tikslų, bei panaikinant NTMI projekte užprogramuotą motyvą gyventi ne santuokoje, siūlome koreguoti projektą, nustatant galimybę šeimai prisitaikyti 2 SM, kai yra du NT objektai ir sutuoktiniai yra uždeklaravę skirtingas gyvenamąsias vietas. Pavyzdžiui, papildyti 3 str. 5 dalimi:
„Jei pagal šio įstatymo nuostatas šeimai priklauso du gyvenamosios paskirties būsto objektai, kurie yra bendra jungtinė nuosavybė ir šiuose objektuose sutuoktiniai atskirai deklaruoja gyvenamąją vietą, nekilnojamo turto mokestį moka tik tas sutuoktinis, kuriam tas būstas yra pagrindinis. „
Ir papildyti 12 str. 2d. kad 12 str. 2d. dalies nuostatos netaikomos, kai bendraturčiai yra sutuoktiniai.
2. Nepritariame principui, kad tos pačios vertės turtas būtų skirtingai apmokestinamas priklausomai nuo vietovės vidutinės rinkos kainos. Pagal projektą: kuo brangesnėje vietoje būstas randasi, tuo didesnė neapmokestinama vertė jam taikoma. Manytume teisingumo principą geriau įgyvendina taisyklė, jog turi būti vienoda neapmokestinama suma nepriklausomai nuo savivaldybės, paliekant savivaldybei tą neapmokestinamą suma padidinti ar sumažinti atsižvelgiant į jos infrastruktūros poreikius. Siūlome nustatyti pagrindinio būsto neapmokestinamą sumą, kuri kas metai būtų automatiškai indeksuojama atsižvelgiant į MMA didėjimą. Toks indeksavimo principas būtų aiškesnis ir lengviau prognozuojamas gyventojams, nei rinkos kainos medianų skaičiavimas.
3. Pagal projektą už tą patį gyvenamosios paskirties būstą gali būti, kad bus sumokėtas dvigubas nekilnojamo turto mokestis, jei turto nuomos sutartis nebus užregistruota Registrų centre. Registrų centre turto nuomos sutartys dažnai neregistruojamos, jei nuomos sandoris yra sudarytas tarp fizinio asmens ir jo įmonės ir nėra jokio poreikio patirti papildomas laiko ir finansines sąnaudas už nuomos sandorio registraciją. Teisės aktai nenumato privalomo nuomos registravimo Registrų centre. Siūlome papildyti 12 str. 9 dalį, kad išvengti dvigubo nekilnojamo turto mokesčio už tą patį turto vienetą:
„Mokestis apskaičiuojamas pagal šio įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nurodytų Nekilnojamojo turto registro išrašų duomenis ir pagal Juridinių asmenų pateiktus duomenis apie fiziniams asmenims priklausančio turto nekilnojamo turto mokestį pagal 3 str. 3d. „
Jei pakeitimui nebus pritarta, valstybė patirs bylinėjimosi išlaidas, dėl netinkamai sudarytų nekilnojamo turto mokesčio deklaracijų, kurių sudarymo principas (tik pagal NTRC duomenis) prieštarauja įstatymo nuostatoms, jog už vieną turto vienetą skaičiuojamas vienas NT mokestis.

4. Šiuo metu Registrų centras neteikia e-būdu duomenų gyventojams apie jiems priklausančio nekilnojamo turto mokestines vertes. Gyventojai informaciją gali gauti tik atvykę fiziškai, kas stipriai apsunkina duomenų gavimą ir nėra tvarus iš aplinkosaugos pusės. Siūlome numatyti įstatyme pareigą RC teikti duomenis e-būdu ir papildyti 11 str. 3d.:
„Fizinių asmenų pageidavimu šie išrašai vieną kartą per mokestinį laikotarpį parengiami ir įteikiami nemokamai popieriniu arba elektroniniu būdu per NTR nekilnojamo turto savitarną...“
5. Projektas leidžia ginčyti mokestinę vertę tik kartą per kelerius metus – per pirmus tris mėnesius po mokestinės vertės nustatymo. Mokesčių mokėtojai negauna asmeninių pranešimų apie pakeistą mokestinę vertę, kuri gali būti keičiama kas metai arba nekeičiama 5 metus. Turto vertė gali sumažėti ne dėl rinkos kainos kritimo, bet dėl įvykusių įvykių (pvz. gaisras, infrastruktūros pokyčiai ir pan.) dėl ko turto rinkos kaina ženkliai sumažėja. Sumažėjus rinkos kainai, kai yra praėję daugiau nei 3 mėn. po atlikto RC vertinimo, mokesčių mokėtojas neturi jokios teisės kreiptis į RC dėl mokestinės vertės peržiūrėjimo. Siūlome sumažinti kliūtis teisingam mokestinės vertės nustatymui ir nustatyti teisę kartą metuose leisti ginčyti nustatyta mokestinę vertę neatsižvelgiant į tai, kada buvo atliktas turto mokestinės vertės vertinimas. Siūloma 10 str. 1d. pakeisti:
„1. Mokesčio mokėtojų (šio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininkų) skundai dėl turto vertintojo nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės (toliau – skundas) pateikiami turto vertintojui iki ataskaitinių metų liepos 1d. per 3 mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo dienos. Šiuos skundus turto vertintojas išnagrinėja ir sprendimą priima per 2 mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Turto vertintojo sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“
6. Projekte nustatyta, kad juridinių asmenų avansinis nekilnojamo turto mokestis turės būti mokamas visus metus ir už tą turtą, kuris buvo parduotas sausio mėnesį, neleidžiant tikslinti avansinio nekilnojamo turto mokesčio deklaracijų pagal ataskaitiniais metais įvykusių NT pardavimus. Tokia tvarka neigiamai palies verslą, kuris parduoda nekilnojamą turtą dėl sudėtingos finansinės padėties ir kuris net ir pardavęs turtą, turės finansuoti valstybę, mokėdamas avansinį NT mokestį, nors tas avansinis mokestis pavirs į permoką, po metinės nekilnojamo turto deklaracijos pateikimo. Siūloma pakeisti 12 str. 3d., išbraukiant sausio 1d. :
„3. Juridiniai asmenys moka avansinį mokestį. Kiekvienas avansinis mokestis sudaro 1/4 sumos, apskaičiuotos pagal einamųjų kalendorinių metų ~~sausio 1 dieną~~ juridinio asmens turimo apmokestinamojo nekilnojamojo turto, už kurį pagal šio įstatymo 3 straipsnio 1 ir 2 dalių nuostatas jis privalo mokėti mokestį, mokestinę vertę taikant šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytą mokesčio tarifą.“
7. Techninė klaida, įstatymo projekte palikta nieko nesprendžianti nuostata. Siūlome naikinti 12 str. 3d. sakinį:
„Jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią mokestinę vertę, avansinis mokestis už tą nekilnojamąjį turtą **gali būti** skaičiuojamas pagal praėjusiais kalendoriniais metais buvusią nekilnojamojo turto mokestinę vertę.“ ir jį pakeisti į:
„**Avansinis nekilnojamo turto mokestis skaičiuojamas pagal praėjusių metų arba ataskaitinių metų mokestinę vertę, taikant tą, kuri yra mažesnė.**“.

Su pagarba, LBAA prezidentė Daiva Čibirienė

