

Lietuvos savivaldybių merams

2025 m. spalio 21 d., Nr. 25-150VK

Lietuvos savivaldybių administracijų direktoriams

Lietuvos savivaldybių asociacijai

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESTINIŲ VERČIŲ PERSKAIČIAVIMO POVEIKIO VERSLUI

Lietuvos verslo konfederacija (LVK) kreipiasi į Jus dėl Registrų centro paskelbtų projektinių nekilnojamojo turto (NT) vidutinių rinkos verčių 2026 m., kurios, kai bus patvirtintos, taps mokestinėmis vertėmis 2026 metais. **Norime atkreipti Jūsų dėmesį, kad NT mokesčio prievolė verslui visose savivaldybėse augs daugiau nei dvigubai, jei nebus imtasi veiksmų.**

DĖL NT MOKESTINIŲ VERČIŲ PERSKAIČIAVIMO POVEIKIO VERSLUI MASTO

NT mokestinių verčių pokytis verslui turės itin reikšmingą efektą. Remiantis Lietuvos Respublikos 2025–2027 metų biudžeto patvirtinimo įstatymo aiškinamaisiais dokumentais, 2025 m. savivaldybės ketina surinkti 142 mln. Eur NT mokesčio įplaukų, absoliuti dauguma kurių yra sumokama už komercinės paskirties NT. Pastatų (statinių) vertė Lietuvoje vidutiniškai padidėjo 90 % p., t.y. beveik dvigubai. Atsižvelgiant į tai, mokestinė našta verslui galėtų išaugti apie 127 mln. Eur ir viršyti Pelno mokesčio tarifo didinimo 1 procentiniu punktu, kuriam Seimas pritarė šiais metais, poveikį verslui.¹ Įvertinus NT mokesčio „gynybos dedamosios“ (žr. žemiau) poveikį, NT mokesčio prievolės augimas gali tapti svarbiausiu mokestinės naštos augimo šaltiniu.

Daug NT objektų valdančios įmonės dėl staiga itin reikšmingai augančio NT mokesčio gali trumpuoju laikotarpiu patirti sąnaudų šoką. Kalbant apie įmones, valdančias daug NT, šios į savo prekių ir paslaugų kainas (kurios neretai yra nustatytos ilgalaikėmis sutartimis) nėra įskaičiavusios tokio reikšmingo NT mokesčio augimo, todėl jei mokestinė prievolė kitais metais augtų daugiau nei dvigubai, tai trumpuoju laikotarpiu gali turėti reikšmingą poveikį tokioms įmonėms – tai galėtų atsiliiepti nuostoliais ar apyvartinių lėšų stygiu. Pavyzdžiui, būsto nuoma užsiimančios įmonės yra sudariusios ilgalaikes (12 mėn. ar ilgiau) sutartis su nuomininkais, ir negalės taip staigiai sureaguoti į kainų pokytį. Tokių ilgalaikių sutarčių yra visoje ekonomikoje, dėl ko prisitaikymas prie augančios mokestinės naštos šiuo atveju nebūtų toks paprastas, kaip galėtų atrodyti.

Vidutiniu laikotarpiu, toks mokesčio augimas turės poveikį verslo aplinkai, ypač atsižvelgiant į tai, kad nuo kitų metų augs mokesčiai verslui. Pastaruoju metu verslo mokestinė našta buvo reikšmingai padidinta. Šiais metais priimta mokesčių reforma numato tokius verslo kaštų augimo sprendimus: 1) padidintas pelno mokesčio tarifas 1 % p.; 2) padidintas verslo grąžos iš kai kurių verslo formų apmokestinimas; 3) padidintas verslo grąžos apmokestinimas verslo pardavimo atveju; 4) įvesta papildoma NT mokesčio „gynybos dedamoji“ komercinės paskirties NT (0,2 % nuo vertės), kuri bus pervedama ne į savivaldybių, o į valstybės biudžetą.

¹ Remiantis Pelno mokesčio pakeitimo įstatymo aiškinamuoju raštu, verslo apmokestinimo didinimas neturėtų viršyti 120 mln. Eur per metus; LVK supranta, kad ne visų pastatų (statinių) mokestinė vertė yra nustatoma masinio vertinimo būdu, tačiau neturi tikslių duomenų, kokią dalį mokesčio objekto paveiks mokestinių verčių perskaičiavimas pagal masinį vertinimą.

Pabrėžtina, kad NT mokesčio prievolė jau ir taip reikšmingai kils vien dėl papildomos dedamosios į Gynybos fondą. Kaip jau minėta, šiais metais priimtos mokesčių reformos kontekste įtvirtinta papildoma NT mokesčio dedamoji, mokama į valstybės biudžetą, lygi 0,2 % NT mokestinės vertės. Jei savivaldybėje, tarkime, yra nustatomas 1 % NT mokesčio tarifas, tuomet **vien dėl papildomos „gynybos dedamosios“ NT mokesčio prievolė verslui savivaldybėje išaugs 40 %.** Remiantis 2026–2028 metų biudžeto patvirtinimo įstatymo projekto apžvalga, valstybė iš papildomos „gynybos dedamosios“ ketina surinkti 40 mln. Eur kasmet.

Pažymėtina, kad Savivaldybių tarybos turi teisę spręsti situaciją – tiek galiojančioje, tiek naujai priimtoje NT mokesčio įstatymo redakcijoje yra numatyta norma, kad tais atvejais, kai nuo kitų metų NT mokestis yra skaičiuojamas taikant naujai atlikto masinio nekilnojamojo turto vertinimo metu nustatytą vertę, konkrečius mokestinius tarifus Savivaldybių tarybos gali nustatyti iki einamųjų metų gruodžio 1 d. Taigi, šiais metais Savivaldybių tarybos gali tarifus 2026 metams priimti ar priimtuosius keisti iki šių metų gruodžio 1 d.

Visos šios priežastys, LVK nuomone, pagrindžia Savivaldybės tarybų veiksmų reikmę verslo aplinkai apsaugoti.

SIŪLYMAS SPRĘSTI PROBLEMĄ

Siūlome laikinai mažinti NT mokesčio tarifą, stabiliai didinant Savivaldybių įplaukas. Atsižvelgiant į situaciją, jeigu 2026 m. bus nustatomi tokie patys NT mokesčio tarifai, kaip ir 2025 m., NT mokestis galėtų augti dvigubai ar daugiau (priklausomai nuo konkrečios savivaldybės), siūlome 2026 m. nustatyti mažesnius NT mokesčio tarifus, siekiant nuosaikesnės NT mokesčio prievolės augimo Lietuvos verslui.

Pagrindinis verslo lūkestis – jog mokestinė našta kiltų nuosaikiai ir nuosekliai. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą problematiką, didžiausią problemą verslas gali patirti būtent nuo greito, vienkartinio mokesčio augimo. Dėl to siūlytume NT mokesčio augimą išdėstyti per tris metus.

Atsižvelgiant į tai, nustatant NT mokesčio tarifą 2026 m., prašome kiekvieną savivaldybę:

- Įvertinti konkrečios savivaldybės NT mokestinių verčių augimą ir tuomet:
 - 2026 m. nustatyti tokį mokesčio tarifą, kad jis sąlygotų mokesčio prievolės augimą tik trečdaliu (1/3), lyginant su 2025 m.;
 - 2027 m. nustatyti tokį mokesčio tarifą, kad jis sąlygotų mokesčio prievolės augimą tik dviem trečdaliais (2/3), lyginant su 2025 m.;
 - 2028 m. nustatyti tokį patį mokesčio tarifą, kaip ir 2026 m.;
- Savivaldybės Tarybos nutarime dėl NT mokesčio nustatyti galimybę savivaldybės administracijai atidėti NT mokesčio sumokėjimą 6 mėnesiais, jei tokį prašymą pateikia mokesčio mokėtojas.
- Vadovautis žemiau pateiktomis formulėmis nustatant 2026 ir 2027 m. NT mokesčio tarifus.

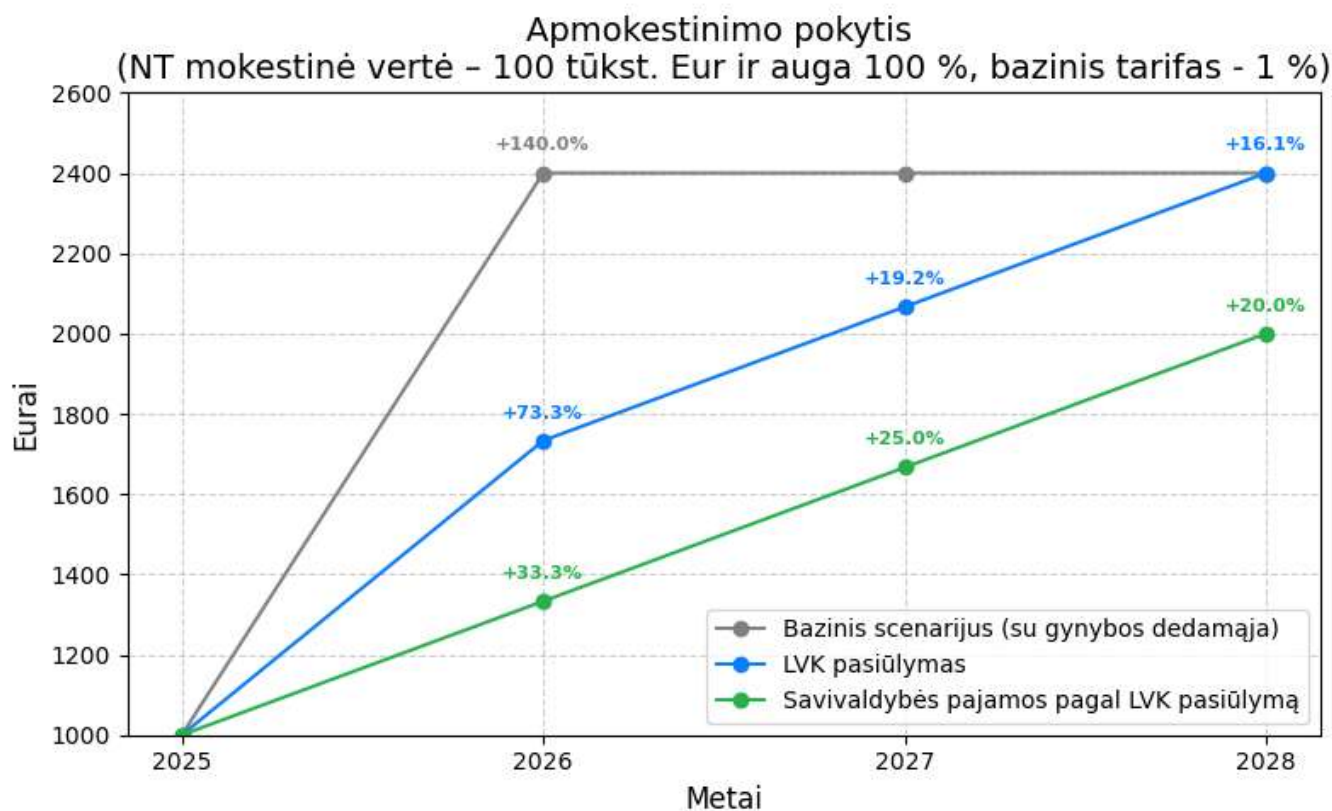
Jei pritartumėte LVK siūlymui savo savivaldybėje, NT mokesčio tarifai 2026, 2027 ir 2028 m. turėtų būti nustatomi vadovaujantis šiomis formulėmis:

$$Tarifas_{2026} = Tarifas_{2025} * \left(\frac{1}{3} + \frac{2}{3} * \frac{Mokestinė_vertė_{2025}}{Mokestinė_vertė_{2026}} \right), Tarifas_{2026} > 0,5$$

$$Tarifas_{2027} = Tarifas_{2025} * \left(\frac{2}{3} + \frac{1}{3} * \frac{Mokestinė_vertė_{2025}}{Mokestinė_vertė_{2026}} \right), Tarifas_{2027} > 0,5$$

$$Tarifas_{2028} = Tarifas_{2025}$$

Teikiame siūlymo vizualizaciją, pasitelkdami galimą scenarijų kai NT mokestinė vertė auga dvigubai, o NT mokesčio tarifas, kurį šiai dienai yra nustačiusi savivaldybė, yra lygus 1 %.



LVK komanda yra pasiruošusi pristatyti šiuos pasiūlymus Lietuvos savivaldybių asociacijos ar atskirų savivaldybių formatuose. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Prezidentas

Andrius Romanovskis

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37067703607.