

Vilniaus merui Valdui Benkunskui
Vilniaus miesto Tarybai
Vilniaus miesto Tarybos Ekonomikos ir finansų komitetui

2025 m. lapkričio 12 d., Nr. 25-170VK

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKEŠTINIŲ VERČIŲ PERSKAIČIAVIMO POVEIKIO VERSLUI IR NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIŲ TARIFŲ 2026 M. NUSTATYMO

Lietuvos verslo konfederacija (LVK) kreipiasi į Jus dėl Tarybos sprendimo „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2026 m. nustatymo“ projekto Nr. 25-16812 (Sprendimo projektas).

LVK spalio 21 d. rašte Vilniaus merui ir miesto savivaldybės administracijai (VMSA) pristatė problematiką, susijusią su nekilnojamojo turto (NT) verčių perskaičiavimu, bei pateikė konkretų modelį, kuriuo remiantys būtų galima reaguoti į NT vidutinių rinkos verčių perskaičiavimą 1) laikinai mažinant NT tarifus; 2) užtikrinant reikšmingu tempu augančias NT mokesčio įplaukas į Savivaldybės biudžetą.

Dėkojame ir vertiname tai, kad Sprendimo projektas nemaža dalimi atliepia verslo bendruomenės rūpesčius ir jame atsispindi verslo siūlyti sprendimai. Turime papildomų siūlymų dėl taiklesnio NT tarifo sumažinimo. Teikiame Sprendimo projekto vertinimą.

I. Dėl siūlymo mažinti lengvatinį 0,7 % NT mokesčio tarifą iki 0,5 %.

Sprendimo projektu siūloma mažinti lengvatinį 0,7 % NT mokesčio tarifą iki 0,5 % viešbučių, poilsio, maitinimo, kultūros, sporto paskirties pastatams (patalpoms) ir pastatams (patalpoms), naudojamoms viešiesiems poreikiams kultūros ir švietimo srityje tenkinti. Šis tarifas taikliai atitinka LVK skaičiavimus remiantis konkrečiu modeliu. Dėl šio tarifo pastabų neturime.

II. Dėl siūlymo mažinti pagrindinį 1 % NT mokesčio tarifą iki 0,85 %

LVK vertina, kad tarifas nustatytas iš dalies atsižvelgiant į LVK siūlymą¹, nes LVK preliminariais skaičiavimais, savivaldybės pajamos iš NT mokesčio augtų apie 33 % p. Vis dėlto, atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad LVK pateiktas modelis buvo pritaikytas ne iki galo tiksliai dėl kelių priežasčių. Pirma, LVK nesiūlė konkrečiai savivaldybės NT mokesčio įplaukas didinti 33 % p., toks skaičius kilo iš konkretaus scenarijaus-pavyzdžio, jei mokestinės vertės dvigubėtų. Kadangi mokestinių verčių Vilniaus mieste kilimas yra kiek mažesnis, įvertinus ir tuos NT objektus, kurių mokestinės vertės nesikeičia, tokio ryškaus savivaldybės pajamų augimo 2026 m. nesiūlome. Antra, LVK pasiūlymas buvo siejamas konkrečiai su tarifu nustatymu tam nekilnojamam turtui, kurį palies mokestinės vertės perskaičiavimas, o LVK skaičiavimais, apie penktadalis viso NT mokesčio prievolės 2026 m. būtų surinkta nuo tų NT objektų, kurių vertės nesikeis. Trečia, dėl to, kad dalies NT objektų mokestinės vertės nesikeičia, jei tarifas būtų mažinamas iki 0,85 %, daliai NT mokestinė prievolė mažėtų, t.y. dalis savininkų sulauktų nepelnytos naudos. Ketvirta, tiems, kuriuos išties palies NT mokestinių verčių perskaičiavimas, 0,85% tarifas iš esmės nespręstų situacijos ir bendra NT mokesčio prievolė verslams nesikeis. Kartu su „gynybos dedamąją“, verslas NT mokestį mokės 1,05 % tarifu, t.y. didesniu tarifu, nei šiandien, ir nuo ko ne dvigubai augančios vertės. Taigi, Sprendimo projektu siūlomas sprendimas lemia, kad kai mokestinių verčių nepaliestam NT mokestis gali ir mažėti, o tai palieka mažiau fiskalinės erdvės sušvelninti NT mokesčio prievolės augimą tiems verslams, kurių turto mokestinė vertė auga ko ne dvigubai.

¹ Siūlymo, teikto VMSA, kopija siunčiama kartu su raštu.

Dalis NT objektų, kurių vertės nėra perskaičiuojamos, iškreipia bendrą situaciją. Palyginimui, jei imtume visą Vilniaus NT mokesčio prievolę, šios augimas, baziniu scenarijumi (t.y. paliekant galioti esamus tarifus) augtų 59 %, tačiau pabrėžtina, kad beveik 20 % viso NT inventoriaus vertės, už kurį 2026 m. bus mokami NT mokesčiai, nebus paliesti NT mokestinių verčių perskaičiavimo (apie 19,9 mln. Eur).² Kai vertiname tik tas kategorijas,³ kurioms ištis aktualus mokestinių verčių perskaičiavimas, NT mokesčio prievolė verslui augtų 88 %.

Atsižvelgiant į turimus duomenis apie NT verčių augimą Vilniaus mieste, siūlome laikiną tarifą nustatyti ne 0,85 %, bet 0,7–0,75 %, tačiau siaurinti jo taikymo apimtį. Atsižvelgiant į tai, kad dalis NT mokesčio objektų (nuo kurio NTM prievolė sudaro apie 19,9 mln. Eur) nepatirs mokestinės vertės perskaičiavimo poveikio,⁴ būtų taiklu nustatyti lengvatinį 0,7–0,75 % tarifą būtent tos paskirties pastatams (patalpoms), kurių vertės bus perskaičiuojamos.

LVK skaičiavimais, 0,85 % tarifas galėtų būti nustatomas 2027 m., siekiant nuosekliai išdėstyti mokestinės prievolės augimą laike. Nustačius 0,85 % tarifą 2026 m., savivaldybė mokestinių verčių perskaičiavimo paliesto NT savininkams prievolės augimą sumažins tik daugumą trečdaliu, tačiau tokią nuolaidą užgoš į Gynybos fondą renkama 0,2 % gynybos dedamoji, įsigaliosianti kitais metais.

Apibendrinant, LVK siūlo:

- Pritarti siūlomam 0,7 % lengvatinio NT mokesčio tarifo mažinimui iki 0,5 %;
- Tobulinti Sprendimo projektą įvedant 0,70–0,75 % NT mokesčio tarifą ir taikant jį tų paskirčių pastatams (patalpoms), kuriuos ištis paveikė NT mokestinių verčių perskaičiavimas – administracinės, garažų (tik JA), gydymo, mėgėjų sodų (tik JA), pagalbinio ūkio (tik JA), paslaugų, prekybos paskirties pastatams (patalpoms);
- Palikti galioti 1 % NT mokesčio tarifą tų paskirčių pastatams (patalpoms), kurių nepaveikė NT mokestinių verčių perskaičiavimas.

Taikant LVK siūlymą, LVK skaičiavimais, savivaldybės NT mokesčio įplaukos 2026 m. augtų maždaug 26,9 % p., lyginant su 2025 m.

Prie šio rašto pridame anksčiau siųstą raštą, kuriame pagrįsta būtinybė laikinai sumažinti NT mokesčio tarifus. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė

PRIDEDAMA: 2025 m. spalio 21 d. LVK raštas Nr. 25-150VK dėl nekilnojamojo turto mokestinių verčių perskaičiavimo poveikio verslui, 3 lapai.

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

² Paskirtys, kurių pastatai (patalpos) nebus paveikti NT mokestinių verčių perskaičiavimo: Augalams auginti, dujų ir elektros tinklų, gamybos ir pramonės, garažų, gatvių, geležinkelų, gyvūnams auginti, hidrotechninių, kelių, kitos paskirties, kitų inžinierinių tinklų, kitų pagalbinių, kitų transporto, naftos tinklų, nuotekų šalinimo, oro uostų, religinių, ryšių tinklų, sandėliavimo, specialiųjų, specialiųjų paslaugų, šilumos tinklų, transporto, vandentiekio tinklų, žemės ūkio produkcijai laikyti

³ Paskirtys, kurių pastatai (patalpos) bus paveikti NT mokestinių verčių perskaičiavimo: administracinė, garažų (tik JA), gydymo, maitinimo, mėgėjų sodų (tik JA), mokslo (tik JA), pagalbinio ūkio (tik JA), paslaugų, prekybos, sporto, viešbučių, viešojo poilsio (tik JA).

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.

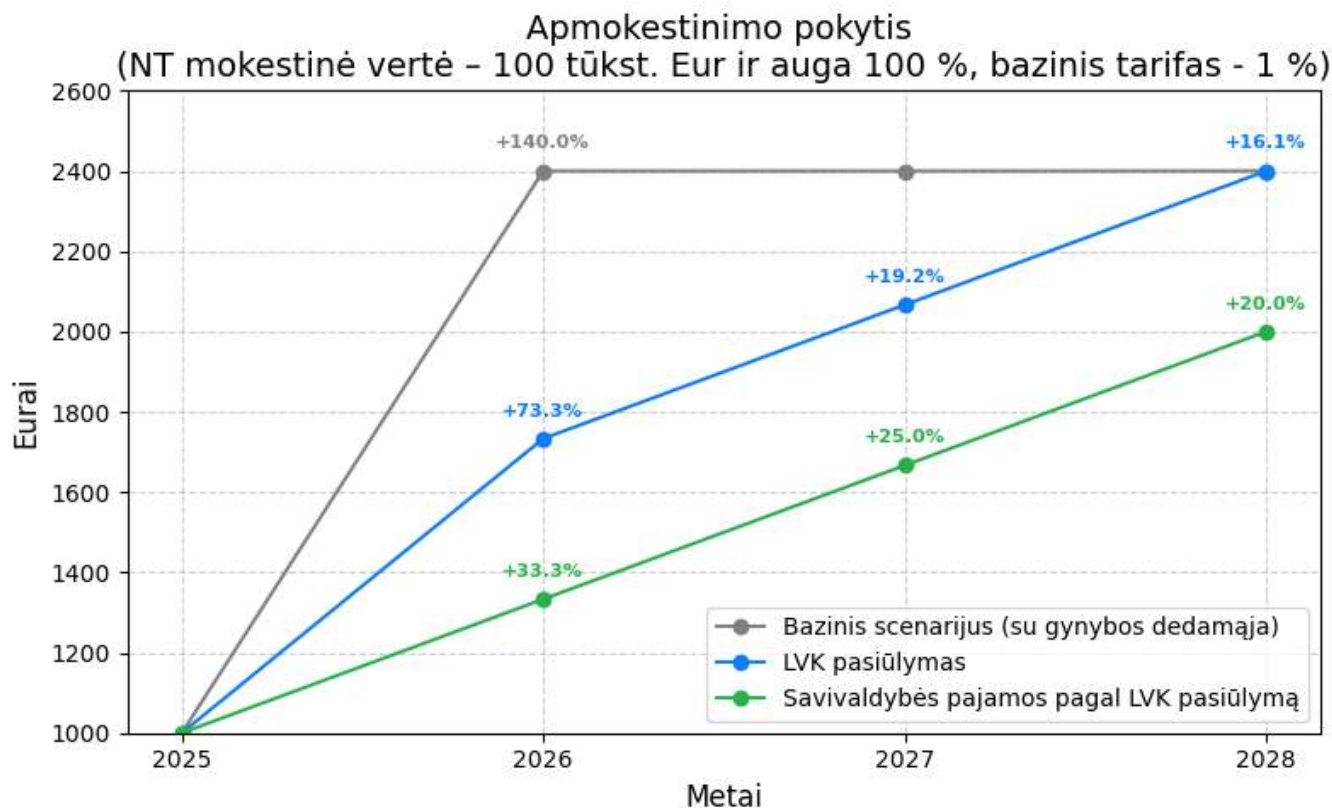
Jei pritartumėte LVK siūlymui savo savivaldybėje, NT mokesčio tarifai 2026, 2027 ir 2028 m. turėtų būti nustatomi vadovaujantis šiomis formulėmis:

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

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

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

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.