

Vilniaus universiteto Teisės fakultetas
Viešosios teisės katedra

Ievos Augaitės,
V kurso, finansų ir mokesčių teisės
studijų šakos studentės

Magistro darbas
Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje
Universal Real Estate Tax in Lithuania

Vadovas: prof. dr. Bronius Sudavičius
Recenzentas: prof. dr. Jurgita Paužaitė-Kulvinskienė

Vilnius
2026

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame rašto darbe analizuojamas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje. Nekilnojamojo turto mokesčio sistema ir jos atitiktis masiniam apmokestinimui pateikiami kartu su visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio raida Lietuvoje ir mokesčio pertvarkų priežastimis. Darbe taip pat atliekama lyginamoji analizė tarp Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio ir kitų Europos valstybių nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemų. Nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje įvertinamas išskiriant teigiamus ir neigiamus aspektus lemiančius visuotinį šio mokesčio taikymą.

Pagrindiniai žodžiai: nekilnojamojo turto mokestis, nekilnojamasis turtas, masinis apmokestinimas, neapmokestinamasis dydis, mokesčio lengvata.

This paper analyses universal real estate tax in Lithuania. The real estate tax system and its compliance with mass taxation are presented with the history of the universal real estate tax in Lithuania and the reasons for tax reforms. This paper also includes a comparative analysis between Lithuanian real estate tax and the real estate taxation systems in other European countries. The real estate tax in Lithuania is evaluated distinguishing positive and negative aspects determining universal application of this tax.

Keywords: real estate tax, real estate, mass taxation, non-taxable amount, tax relief.

TURINYS

SANTRUMPOS.....	2
ĮŽANGA	3
1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO KAITA LIETUVOJE	5
1.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimo raida Lietuvoje (retrospektyva).....	5
1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio pertvarkos priežastys	10
2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO SISTEMA	16
2.1. Nekilnojamojo turto mokesčio pagrindiniai elementai	16
2.2. Nekilnojamojo turto mokesčio administravimas	27
3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LYGINAMOJI ANALIZĖ SU PASIRINKTOMIS EUROPOS VALSTYBĖMIS.....	32
3.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Jungtinėje Karalystėje	32
3.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Danijoje	39
3.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Austrijoje	45
4. VISUOTINIO NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LIETUVOJE VERTINIMAS.....	50
4.1. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje teigiami aspektai	50
4.2. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje neigiami aspektai	53
IŠVADOS	58
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS	60
SANTRAUKA	68
SUMMARY	69

SANTRUMPOS

BVP – Bendrasis vidaus produktas

EBPO – Europos bendradarbiavimo ir plėtros organizacija

JAV – Jungtinės Amerikos Valstijos

Konstitucija – Lietuvos Respublikos Konstitucija

LDK – Lietuvos didžioji kunigaikštystė

Finansų ministerija – Lietuvos Respublikos Finansų ministerija

MAĮ – Lietuvos Respublikos mokesčio administravimo įstatymas

NTM – nekilnojamojo turto mokestis

NTMĮ – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas

TVF – Tarptautinis valiutos fondas

Vyriausybė – Lietuvos Respublikos Vyriausybė

VMI – Valstybinė mokesčių inspekcija

IŽANGA

Nagrinėjamos temos aktualumas: NTM yra laikomas vienas perspektyviausių, stabilias pajamas vietos biudžetams surenkančių mokesčių pasaulio mokesčių sistemose.¹ Dėl savo fiskalinės svarbos savivaldybių biudžetams užtikrinant pajamas viešosioms paslaugoms teikti, NTM tampa vis aktualesniu ir Lietuvoje. Visgi, Lietuvoje NTM fiskaliniu požiūriu atsilieka nuo panašaus ekonominio išvystymo valstybių. Remiantis EBPO atlikto tyrimo duomenimis, 2023 m. Lietuva surinko tik 0,3 proc. NTM pajamų nuo BVP², tuo tarpu daugiausiai NTM pajamų surenkančios valstybės – Jungtinės Karalystės pajamos siekė net 3,7 proc. nuo BVP³. Viena didžiausių NTM problemų Lietuvoje, kodėl valstybė nesusirenka didžiosios dalies potencialių pajamų, yra šio mokesčio ribotas taikymas. Didelis lengvatų sąrašas, dideli neapmokestinamieji dydžiai bei dėl to siaura mokesčio bazė iš esmės mažina potencialias NTM pajamas. Todėl Lietuvos finansų atstovai, taip pat ir tarptautinės finansinės organizacijos teikia siūlymus Lietuvai, kaip galima šį mokestį optimizuoti. Nors ilgą laiką šio mokesčio reglamentavimas buvo stabilus, nuo 2025 m. Lietuva įsipareigojo didinti pajamas valstybės gynybai. Siekiant surinkti trūkstamas fiskalines pajamas, Finansų ministerija įsipareigojo peržiūrėti esamus mokesčius ir jų pajamų surinkimo problemas. NTM taip pat buvo ne išimtis. Nuo 2026 m. buvo pakeistas NTMĮ. Šie pakeitimai buvo rengiami siekiant padidinti NTM renkamas pajamas, įtraukiant ir visuotinio NTM klausimą.

Darbo tikslas: Atskleidžiant Lietuvos NTM retrospektyvą, esamo NTM mechanizmo analizę bei reikalingumą mokesčio reformoms, lyginant Lietuvos NTM su kitose Europos valstybėse esančiomis šio mokesčio sistemomis, pristatyti visuotinio NTM Lietuvoje problematiką bei perspektyvas fiskalinės politikos kontekste.

Uždaviniai:

- 1) Aptarti NTM Lietuvoje atsiradimą ir transformaciją visuotinum linkme, kintant istoriniams, politiniams laikotarpiams bei pristatyti tokias reformas skatinančius bei lemiančius veiksnius.
- 2) Pateikti NTM sistemos: NTM pagrindinių elementų ir mokesčio administravimo, analizę, vertinant atitiktį visuotinum požymiams.

¹ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p.80.

² OECD (2025), *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Tax Revenue in OECD countries*, [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf, p. 121.

³ *Ibid*, p. 149.

- 3) Atlikti lyginamąją analizę tarp Lietuvos NTM ir kitų Europos valstybių NTM modelių.
- 4) Apibendrinti vis dar esamas ir jau išspręstas visuotinio NTM problemas Lietuvoje.

Darbo objektas: Šio rašto darbo objektas yra visuotinis NTM Lietuvoje, reiškiantis masinį nekilnojamojo turto ir asmenų apmokestinimą fiskalinės politikos požiūriu.

Tyrimo metodai: Darbe taikomi aprašomasis, analizės, istorinis, lyginamasis, loginis ir sisteminis metodai. Pirmiausiai aprašomuoju ir istoriniu metodu pateikta NTM retrospektyva Lietuvoje. Toliau aprašomuoju ir analizės metodu pateiktos NTM problemos skatinančios mokesčio reformas. Analizės bei loginiu metodu aptariami NTM elementai, pateikiamas kiekvienas jų vertinimas masinio apmokestinimo atitikčiai. Aprašomuoju metodu pateikiamos Jungtinės Karalystės, Danijos bei Austrijos NTM mechanizmai, o lyginamuoju metodu šie mechanizmai sugretinami su Lietuvos NTM. Sisteminis metodas taikomas apibendrinant visuotinio NTM problematiką bei perspektyvas.

Darbo originalumas: Lietuvos finansų ir mokesčių teisės doktrinoje nėra aktualių teisės šaltinių, kuriuose būtų aprašoma išskirtinai Lietuvos NTM visuotinumą problematika. Visgi, galime aptikti fragmentuotos informacijos šia tema įvairių Lietuvos ir Europos finansinių institucijų publikacijose. Šiame rašto darbe apžvelgiant naujausią apmokestinimo sistemą, jos retrospektyvą (t. y. buvusių Lietuvos NTM įstatymų pokyčius visuotinumą atžvilgiu) bei lyginant esamą Lietuvos NTM su Jungtinės Karalystės, Danijos bei Austrijos NTM modeliais, susistemintai atskleidžiamos opios visuotinio NTM problemos ir reikšmingi patobulinimai, dominuojantys Lietuvoje esamu laikotarpiu.

Svarbiausi šaltiniai: Darbe pirmiausiai vadovaujamasi įstatymais. Svarbiausias jų yra NTMI, kuriame pateikiamas NTM mechanizmas: mokesčio elementai ir apmokestinimo tvarka. Išskiriant NTM visuotinumą problematiką pasitelkiamos Lietuvos finansinių institucijų ir tarptautinių organizacijų apžvalgos, pateikiant aktualią Lietuvos NTM padėtį valstybiniame ir tarptautiniame kontekste. Aptariant Jungtinės Karalystės, Danijos bei Austrijos NTM naudojami atitinkamų valstybių mokesčių įstatymai. Rašto darbe taip pat ypatingai svarbūs ir literatūriniai šaltiniai, kuriais pateikiama NTM raida, socialinės ir fiskalinės NTM problemos.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO KAITA LIETUVOJE

1.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimo raida Lietuvoje (retrospektyva)

Mokesčiai ir valstybė tai koreliuojantys reiškiniai. Mokesčiai kaip pagrindinis valstybės pajamų gavimo būdas atsiranda kartu su pačia valstybe, tuo tarpu valstybės egzistavimas yra paremtas pajamomis jos funkcijoms finansuoti.⁴ Lietuvos valstybės susikūrimas be tuometinių politinių tikslų taip pat buvo susijęs su fiskaliniais aspektais.⁵ Fundamentalia (fiskaliniu požiūriu) Lietuvos valstybe reikėtų laikyti Lietuvos Didžiąją Kunigaikštystę, atsiradusią XIII a. ir buvusią suverenia valstybę iki 1568 m. Liublino unijos.⁶ LDK atsirado mokesčių politikos užuomazgos.⁷ Nors bendros mokesčių sistemos LDK nebuvo, tačiau kai kurios mokestinės prievolės, tokios kaip duoklė, mezliava, sidabrinė ir pagalvė, egzistavo visoje LDK teritorijoje.⁸ NTM ištakomis reikėtų laikyti padūmės mokestį, kuris taip pat buvo vienas iš LDK mokesčių, iš pradžių kitęs kaip vietinės rinkliavos, valstybėje įvestas 1629 m.⁹

Padūmė - tai mokestis imamas nuo valstiečio kiemo, dūmo¹⁰. Padūmė struktūriniu požiūriu yra sudėtingiausias ir ilgiausiai išsilaikęs mokestis Lietuvoje. 1768 m. buvo detaliau nustatyti šio mokesčio elementai. Padūmės apmokestinamasis vienetas – visi dūmai didžiojo kunigaikščio ir privačių dvarų žemėse, taip pat apmokestinami ir miestuose esantys namai. Į šį sąrašą nebuvo įtraukiamos smulkios bakūžės, daržininkų namukai, ūkiniai pastatai, kluonai, klėtys, išnuomojami namai bei namai stovintys toliau nuo gatvės. Nors šis mokestis buvo realinis, nesusijęs su subjektu, tačiau jei viename name gyveno dvi ar daugiau valstiečių šeimų, tuomet atitinkamai skaičiuodavosi atskiri dūmai. Taip pat buvo taikomos ir lengvatos – padūmės nemokėjo žydai. Visi apmokestinamieji vienetai buvo apmokestinami netolygiai, tai lėmė suskaldytos valstybės teritorijos bei tai, jog tuo metu mokesčio objektu buvo ne pats dūmas, o žemė ir turtas, kuris nebuvo detalai įvertintas.¹¹ Visgi, priėmus 1775 m. Lietuvos Konstituciją padūmės mokestis buvo bendrai

⁴ MEDELIENĖ, Asta ir SUDAVIČIUS, Bronius (2011). *Mokesčių teisė*. Vadovėlis. Vilnius: VĮ Registrų centras, p. 29.

⁵ ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). *Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai*. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius, p. 7.

⁶ NORKUS, Zenonas (2015). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės istorija ir šiuolaikinės tarptautinių santykių teorijos. *Politologija*, 56(4), 3-56 [interaktyvus]. <https://www.journals.vu.lt/politologija/lt/article/view/8389/6257>, p. 4-5.

⁷ JUKNELIENĖ, Daiva (2005). Mokesčių sistemos raida. *Jaunieji mokslininkų darbai*, 1(5), p. 124.

⁸ ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). *Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai*. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius, p. 59.

⁹ *Ibid*, p. 81.

¹⁰ „Dūmas“ - namas, iš kurio rūksta dūmai, kuriame gyvena šeima.

¹¹ *Ibid*, p. 81-82.

sureguliuotas.¹² Remiantis šiuo įstatymu, padūmė buvo pradėta sieti su žemės našumu, todėl tarifai pagal žemės našumą buvo suskirstyti į septynias klases. Atitinkamai dūmui buvo uždedamas tarifas priklausantis nuo to, kurioje kunigaikštijoje, vaivadijoje ir paviete jis buvo. Nors buvo siekiama kuo ekonomiškiau pagrįsti šio mokesčio tarifus, padūmė vis labiau tolo nuo mokėtojų ekonominio pajėgumo.¹³

Padūmės mokesčiui nebuvo taikomos luominės privilegijos, todėl mokesčio mokėtojais buvo valstiečiai, miestiečiai, dvarininkai, dvasininkai bei smulkieji bajorai (didelė dalis bajorų vengė mokėti padūmę). Dėl fiskalinio poreikio buvo reikalaujama, kad mokesčių mokėtojų sąrašai apimtų visas dūmas. Už pastatų nuslėpimą buvo baudžiama kalėjimu arba bauda.¹⁴ Padūmės pajamos buvo skiriamos valstybės gynybai, kariuomenės išlaikymui, ginkluotei ir pilių sutvirtinimui. Buvo laikotarpį, kuomet padūmė buvo vienas iš fiskališkai svarbiausių LDK mokesčių, pavyzdžiui, padūmei pakeitus valakinį mokestį, didžiausios įplaukos LDK išdui buvo gaunamos būtent iš šio mokesčio.¹⁵ Visgi, dėl nuolatinės okupacijos ir mažėjančių dūmų per visą mokesčio egzistavimo laikotarpį padūmės pajamos nebuvo stabilios.¹⁶

1795 m. paskutinį kartą padalijus Abiejų Tautų Respubliką, tuometinės Lietuvos (išskyrus Užnemunę atitekusią Prūsijai) žemės buvo prijungtos prie Rusijos imperijos. Nelikus LDK, Lietuva neteko ir savo biudžeto bei mokesčių sistemos, kadangi juos pakeitė okupantų įvesta apmokestinimo tvarka.¹⁷ Tuometinės Rusijos imperijos mokesčių sistema buvo pagrįsta daugiausia netiesioginiais mokesčiais, o NTM buvo įvestas tik 1861 m. panaikinus baudžiąvą ir buvo mokamas tik miestuose.¹⁸ Visumoje, tiesioginiai mokesčiai (tarp kurių buvo ir NTM) tuomet apėmė tik 5 - 7,4 proc. mokestinių pajamų, sudariusių Lietuvos biudžetą.¹⁹ Tuo tarpu Užnemunėje vis dar buvo renkamas padūmės mokestis. 1811 m. Prūsijos valdžia nusatė padūmę imti tik nuo įregistruotų namų.²⁰ Bėgant laikui atsirasdavo ir daugiau pasiūlymų, kaip būtų galima pakeisti mokestį: padūmę imti nuo

¹² VERYHA – DAREVSKIS, Antanas Ignas (1932). *Dvaro padūmės mokestis Užnemunėje*. Vytauto Didžiojo universiteto Teisų fakulteto leidinys. Kaunas: Akcine „Spindulio“ B-vės spaustuvė, p. 6.

¹³ ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). *Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai*. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius, p. 83.

¹⁴ *Ibid*, p. 82-84.

¹⁵ TYLA, Antanas (2006). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės išdo destruktija XVII a. viduryje. *Lituanistica*, 68(4) [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2006~1367152847221/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content>, p. 3-5.

¹⁶ *Ibid*, p. 9.

¹⁷ STAČIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija, p. 67.

¹⁸ ŠAPALIENĖ, Laima (2008). *Lietuvos mokesčių sistema: teoriniai ir praktiniai pagrindai*. Mokomoji knyga. Vilnius: Mokesčių srautas, p. 84.

¹⁹ STAČIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija, p. 67.

²⁰ ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius, p. 82.

kaminų skaičiaus, nuo stogo medžiagos, tačiau nepaisant mokesčio kaitos, pagrindinis mokesčio principas išliko toks pats - padūmė buvo paremta žemės turtu.²¹ Užnemunėje padūmės mokestis buvo renkamas iki 1914 m. Laikoma, kad padūmė Lietuvoje buvo vienas iš labiausiai kitusių ir tobulinamų mokesčių.²²

Prasidėjus Pirmajam pasauliniam karui, Lietuvos žemes perėmė kiti okupantai – kaizerinė Vokietija. Joje kaip ir Rusijos imperijoje pagrindinį fiskalinį vaidmenį atliko netiesioginiai mokesčiai, tačiau reformų vyko ir tiesioginiuose turto mokesčiuose: buvo įvesti žemės bei nuomos mokesčiai. Išskirtinio dėmesio NTM nesulaukė.²³

Pasibaigus Pirmajam pasauliniam karui, Lietuva paskelbė nepriklausomybę. Po nuolatinių okupacijų Lietuvos teritorija buvo nualinta, o valstybės finansinė padėtis buvo itin sunki. Jauna Lietuva neturėjo nei valiutos, nei mokesčių sistemos, kuri surinktų stabilias pajamas, sparčiai keltų valstybės ekonomiką. Taigi, formuojant valstybės išdo šaltinius, pirmiausiai kreiptas dėmesys į netiesioginius ir tiesioginius mokesčius.²⁴ Lietuva kryptingai rengė ir leido mokesčių teisės aktus, taip padedant nepriklausomos Lietuvos mokesčių sistemos pagrindą. NTM teisės aktas, tuo metu vadinamas „Įstatymas apie valstybinį mokestį nuo nejudamųjų turtų miestuose ir miesteliuose“, tarpukario Lietuvoje buvo priimtas 1919 m.²⁵ Nekilnojamasis turtas (tuo metu vadinamieji trobesiai) buvo apmokestinamas tik miestuose. Mokestis buvo apskaičiuojamas pagal bruto nuomą, gautą už išnuomotus namus. NTM buvo progresinis mokestis, kadangi didėjant pajamoms didėjo ir tarifas.²⁶ Vis dėlto, Lietuva tarpukario metais buvo agrarinis kraštas, o miestų buvo nedaug, todėl pajamas iš valstybinio mokesčio už nejudamuosius turtus miestuose ir miesteliuose surinkti buvo sunku. Didesnis dėmesys lyginant realinius mokesčius tuomet atiteko žemės mokesčiui.²⁷

Prasidėjus Antrajam pasauliniam karui ir Hitlerinei Vokietijai okupavus Lietuvą, NTM nepatyrė reikšmingų pokyčių - apmokestinimas išliko tik miestuose, o apskaičiuojamos išliko nuomos pajamos. Lietuvą okupavus Sovietų Sąjungai iki 1990 m. buvo vykdoma centralizavimo politika.²⁸ Tai neišvengiamai darė įtaką ir nekilnojamojo turto apmokestinimui, tuomet buvusiam trobesių mokesčiui. Nors trobesių mokesčio objektai

²¹ VERYHA – DAREVSKIS, Antanas Ignas (1932). *Dvaro padūmės mokestis Užnemunėje*. Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakulteto leidinys. Kaunas: Akcine „Spindulio“ B-vės spaustuvė, p. 6.

²² ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius, p. 83-85.

²³ JUKNELIENĖ, Daiva (2005). Mokesčių sistemos raida. *Jaunieji mokslininkų darbai*, 1(5), p. 125.

²⁴ *Ibid.* p. 126.

²⁵ STACIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija, p. 69-70.

²⁶ *Ibid.* p. 76-77.

²⁷ *Ibid.* p. 72-75.

²⁸ JUKNELIENĖ, Daiva (2005). Mokesčių sistemos raida. *Jaunieji mokslininkų darbai*, 1(5), p. 126.

tuomet buvo gyvenamieji ir pramoniniai pastatai, tačiau jei jie priklausė kolūkiams ar kolūkiečiams, pavieniams valstiečiams, trobesių mokestis jiems nebuvo taikomas ir atitinkamai tokie pastatai buvo apmokestinami žemės ūkio mokesčiu. Tai, kad valstybinės įmonės turėjo daugiau lengvatų, rodo ir tai, jog kooperatyviniai pastatai mokėjo dvigubai mažesni trobesių mokesčio tarifą nei visi kiti pastatai.²⁹

1990 m. kovo 11 d. Lietuva atkūrė nepriklausomybę ir tai davė pagrindą kurti naują, kokybišką mokesčių sistemą. Pertvarkant mokesčių sistemą, nemažai mokesčių įstatymų buvo parengti atsižvelgiant į Vakarų Europos valstybes.³⁰ 1994 m. liepos 20 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Šiuo įstatymu buvo suvienodintas įmonių apmokestinimas, skatinamas nekilnojamojo turto naudojimas.³¹ NTM mokėtojai buvo tik juridiniai asmenys ir juridinio asmens teisių neturinčios įmonės ir organizacijos, kurie turėjo prievolę sumokėti mokestį už jiems nuosavybes teise priklausančią turtą, įregistruotą Registre. Taigi, mokesčių objektui, t. y. nekilnojamajam turtui, buvo privaloma teisinė registracija. Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu mokesčio tarifas priklausė nuo to, ar nekilnojamas turtas buvo naudojamas įmonės įstatuose numatytais veiklais. Jei turtas buvo naudojamas pagal nustatytą paskirtį, mokesčio fiksuotas tarifas buvo 1 proc., tačiau jei bent metus įmonės turtas nebuvo naudojamas pagal minėtą veiklą, atitinkamai tarifas kilo 5 kartus (vėliau šis skirstymas buvo panaikintas). Minėtame įstatyme, taip pat buvo numatyta nemažai lengvatų ir mokesčio mokėtojams, ir patiems mokesčio objektams, atsižvelgiant kokiai paskirčiai turtas buvo naudojamas.³² Pagrindinė Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo problema buvo turto mokestinės vertės nustatymas. Įstatyme buvo nurodyta, jog turto mokestinė vertė nustatoma pagal Vyriausybės nustatytą metodiką – turto įsigijimo kainą arba balansinę vertę. Tačiau nuo 1997 m. Vyriausybė pakeitė apmokestinamojo nekilnojamojo turto mokesčio vertės nustatymą. Dėl šio pakeitimo nekilnojamąjį turtą gali vertinti tik Registro įmonė (nustatytas monopolinis vertinimas), o nekilnojamojo turto mokestinę vertę sudarė atstatomoji turto vertė sumažinta 50 proc. (vietovės pataisos koeficientu). Šis vertinimas sulaukė daug kritikos, nes buvo netikslus vertinant rinkos kainas, turto nusidėvėjimą.³³ Visgi, Įmonių ir organizacijų

²⁹ STAČIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija, p. 91-92.

³⁰ *Ibid*, p. 100.

³¹ BUŠKEVIČIŪTĖ, Eugenija (2007). *Mokesčių sistema*. Vadovėlis. Kaunas: Leidykla „Technologija“, p. 179.

³² Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 1994 m. liepos 20 d. Nr. I-565. *Valstybės žinios*, 1994, 59-1156.

³³ BUŠKEVIČIŪTĖ, Eugenija (2007). *Mokesčių sistema*. Vadovėlis. Kaunas: Leidykla „Technologija“, p. 179-180.

nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas padėjo šiuolaikinio nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje pagrindus, tarp jų ir tai, jog šis mokestis suteikė savivaldybėms savarankiškumo, kadangi mokestis buvo įskaitomas į savivaldybių biudžetus, o savivaldybėms buvo suteikta diskrecija NTM taikyti lengvatas. Šis įstatymas nustojo galioti 2006 m.³⁴

Lietuvos Respublika 2004 m. gegužės 1 d. tapo Europos Sąjungos nare ir atitinkamai prisiėmė įsipareigojimus, susijusius su šia ekonominio ir politinio aljanso integracija.³⁵ Todėl Vyriausybė parengė 2004 – 2008 metų programą, kurios vienas pagrindinių tikslų buvo modernizuoti Lietuvos mokesčių sistemą, siekiant Lietuvos ekonominę augimą priartinti prie Europos Sąjungos standarto.³⁶ Viena iš priemonių šiam tikslui pasiekti buvo 2005 m. priimtas naujas NTMĮ. Šiuo mokesčio įstatymu buvo priimti didžiausi NTM pokyčiai: įstatymas numatė, jog prievolė mokėti NTM kyla ir fiziniams, ir juridiniams asmenims, taip pat pakeitimais buvo nustatytas naujas nekilnojamojo turto vertinimo būdas bei išplėsta savivaldybių kompetencija NTM tarifų srityje.³⁷ Nors NTMĮ galioja iki šių dienų, tačiau nuolatos vyko ir vyksta NTM pertvarkos, siekiant kuo geriau apmokestinti nekilnojamąjį turtą kaip stabilų pajamų šaltinį. Kiti kardinalūs mokesčio pakeitimai per metus:

- 2012 m. praplėstas mokesčio objektas bei bazė, įtraukiami gyvenamosios paskirties pastatai, kurie iki tol nebuvo apmokestinami (nustatyta neapmokestinimo riba - apmokestinami pastatai, kurių bendra vertė viršija 1 mln. litų ribą);³⁸
- 2018 m. įvesti progresiniai tarifai fiziniams asmenims už gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą;³⁹
- 2026 m. įvestas pagrindinio būsto apmokestinimas ir nauji neapmokestinamieji dydžiai.⁴⁰

Peržvelgus NTM retrospektyvą Lietuvoje, galime daryti išvadas apie besikeičiantį NTM visuotinumą. NTM bėgant laikui keitėsi, o tam didelę įtaką darė Lietuvos okupacijos,

³⁴ Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 1994 m. liepos 20 d. Nr. I-565. *Valstybės žinios*, 1994, 59-1156.

³⁵ STACIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija, p. 105.

³⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2005 m. kovo 24 d. Nr. 315 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2004-2008 metų programos įgyvendinimo priemonių patvirtinimo”. TAR, 2005, 40-1290.

³⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741, (red. 2005-06-07).

³⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 4, 6, 7, 11, 12, 14 pakeitimo ir papildymo įstatymas. 2011 m. gruodžio 21 d. *Valstybės žinios*, 2011, 163-7742.

³⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 6, 7, 11, 12, 14 straipsnių pakeitimo įstatymas. 2017 m. gruodžio 5 d. *Valstybės žinios*, 2017, 20009.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

valstybės santvarkų kaita, to meto politiniai reiškiniai. Kas turėjęs būti stabiliu mokesčiu, patapo lanksčiu mokesčiu ne tik mokesčio mokėtojo, bet ir kitų NTM elementų prasme. Padūmei buvusiai iš dalies visuotinai, nes pastarąją turėjo mokėti visi fiziniai asmenys (socialiai nediferencijuota sistema), ją pakeitus kitomis šio mokesčio formomis, NTM visuotinumą bruožą pradeda įgauti tik dabar, kuomet vėl apmokestinami visi asmenys. Žinoma, visuotinumas priklauso ne tik nuo mokesčių mokėtojų, bet ir nuo to, kas yra apmokestinama. NTM objektas bei jo bazė istoriniu požiūriu nebuvo vienodi, net ir seniausiais laikais buvo daromos lengvatos tam tikros paskirties turtui, o panašus skirstymas yra išlikęs iki šių dienų. Atitinkamai dėl teisėkūros rezultatų nėra apmokestinami visi asmenys, o tai neatitinka visuotinio taikymo principo. Nepaisant to, peržvelgus NTMĮ pakeitimus per retrospektyvą, galima matyti, jog NTM Lietuvoje eina visuotinio apmokestinimo linkme.

1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio pertvarkos priežastys

Mokestis kaip gyvas darinys keičiasi priklausomai nuo ekonomikos, socialinių bei politinių veiksnių.⁴¹ Visgi, svarbiausia mokesčių pertvarkos priežastimi visada buvo siekiamybė gauti didesnes pajamas, atsižvelgiant į tai, jog pagrindinis apmokestinimo tikslas yra pajamų surinkimas. NTM taip pat ne išimtis. Didžioji dauguma valstybių NTM laiko vietos mokesčių, o tai reiškia, kad mokestis yra įskaitomas į regiono, kuriame yra nekilnojamasis turtas, biudžetus. Nors NTM valstybei surenkama nedidelė dalis visų pajamų, tačiau šis mokestis sudaro reikšmingą dalį subcentriniuose biudžetuose.⁴² NTM svarbą savivaldybės biudžetui paaikškina filosofinė teorija paremta *quasi* visuomenine sutartimi, kuri reiškia, jog NTM yra lyg rinkliava už savivaldybės teikiamas paslaugas. Viešosioms paslaugoms gali būti priskiriama turto apsauga (pavyzdžiui, policijos, priešgaisrinės ir kitų valstybinių institucijų veikla), taip pat aplinkos gerinimas (pavyzdžiui, infrastruktūros puoselėjimas, parkų, švietimo įstaigų, tokių kaip mokyklų įrengimas). Taigi, mokesčio mokėtojas NTM susimoka už jo gyvenamojoje teritorijoje teikiamas paslaugas, todėl atitinkamai kuo daugiau pajamų savivaldybės surenka, tuo paslaugos

⁴¹ UŽUBALIS, Gediminas (2012). *Mokesčių teisės paskirtis ir funkcijos (apmokestinimo teorijų kritinė analizė)*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai, Teisė, Mykolo Riomerio universitetas. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, p. 22.

⁴² OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p.76.

tampa kokybiškesnės ir gausesnės.⁴³ Visgi, svarbu paminėti, jog remiantis NTMI 13 straipsniu šiuo metu Lietuvoje didžioji dalis mokesčio pajamų nukeliauja ne į savivaldybių, bet į valstybės biudžetą (pajamos gaunamos už ne pagrindinį gyvenamosios paskirties turtą).⁴⁴ Tai daro įtaką ne tik minėtų paslaugų teikimui, bet ir pajamų surinkimui, kadangi savivaldybėms yra suteikti įgaliojimai konkrečiose ribose nustatyti savo vietos NTM tarifus, neapmokestinamąjį pajamų dydį.⁴⁵ Fiskaline prasme savivaldybės nėra suinteresuotos rinkti didesnes pajamas į valstybės biudžetus, todėl dažnai atvejais Lietuvoje esančios savivaldybės pasirenka socialinį aspektą ir nustato mažesnius tarifus, taip siekiant pritraukti daugiau gyventojų į savo teritorijas bei surenkant trūkstamų lėšų kitais būdais (gyventojų pajamų mokesčiu, vietinėmis rinkliavomis).

Visuotinės ekonomikos teorijos požiūriu idealus mokesčio tipas turėtų atitikti visuotinio surinkimo principą, t. y. mokestis turtų būti taikomas visiems mokesčių mokėtojams, neturėtų būti jokių per didelių specialių imunitetų (lengvatų, specifinių mokesčių tarifų). Tačiau mokestinėje praktikoje šias sąlygas įvykdyti yra sunku.⁴⁶ Toliau analizuojant *quasi* visuomeninės sutarties teoriją ir tai, jog NTM yra priemonė susimokėti asmenims už savivaldybių teikiamas paslaugas, verčia susimastyti, kad jei minėtomis paslaugomis naudojasi visi (mokosi mokykloje, naudojasi valstybės keliais, ištikus nelaimei gauna policijos ir priešgaisrinės pagalba), tad ir mokestinė našta turėtų atitekti visiems. Taigi, NTM turėtų būti taikoma mokestinė lygybė, kuri artimai susijusi ir su visuotinumu principu. Pati lygybė mokesčių prasme gali būti suprantama dvejopai: kaip formali, vadinamoji „aukos lygybė“, kuri reiškia, kad mokesčių pareiga turi būti visiems vienoda bei lygybė, kuri susijusi su asmens ekonominiu pajėgumu.⁴⁷ Pastaroji įtvirtinta 1789 m. Prancūzijos Žmogaus ir piliečių teisių deklaracijos 13 straipsnyje, kuris nurodo, kad bendras įnašas turi būti padalintas bendruomenės nariams pagal jų galimybes.⁴⁸ Ši lygybė, kaip mokesčių nustatymo pagrindas demokratinėje valstybėje padeda išsaugoti

⁴³ ŠULIJA, Vytautas (2004). Nekilnojamojo turto apmokestinimo reforma ir jos perspektyvos Lietuvoje. *Jurisprudencija*, 59(51) [interaktyvus]. <https://ojs.mruni.eu/ojs/jurisprudence/article/view/3189/2988>, p. 117.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ HUANG, Yan (2018). Design of the elements of Real Estate Tax on Possession from Real Estate Tax in the UK, *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, 252 [interaktyvus]. <https://www.atlantis-press.com/proceedings/jahp-18/25902093>, p. 151.

⁴⁷ UŽUBALIS, Gediminas (2012). *Mokesčių teisės paskirtis ir funkcijos (apmokestinimo teorijų kritinė analizė)*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai, Teisė, Mykolo Riomerio universitetas. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, p. 118.

⁴⁸ Prancūzijos Žmogaus ir piliečių teisių deklaracija (1789), Iš: ConstitutionNet [interaktyvus]. https://constitutionnet.org/sites/default/files/declaration_of_the_rights_of_man_1789.pdf.

socialinį stabilumą visuomenėje.⁴⁹ Taip pat prof. B. Sudavičiaus įžvalgomis sudaro prielaidą atsirasti lengvatoms ir padeda pagrįsti jų taikymo teisėtumą.⁵⁰ Taigi, visuotinumas nereiškia, kad kiekvienas subjektas turi sumokėti lygiai mokesčių pagal įstatymą, verčiau reikia atsižvelgti į tai, kiek asmuo gali jų sumokėti, tačiau svarbu, jog mokėti turi visi.

Net ir visiems (nors ir diferencijuotai) prisidedant prie pajamų rinkimo, yra atvejų, kuomet pati valstybė NTM atžvilgiu nustato sąlygas, kurių dėka asmenys nuo mokestinės prievolės yra atleidžiami. Remiantis MAĮ 7 straipsniu, kuris teigia, kad mokesčių mokėtojai prieš mokesčių įstatyme nustatytas sąlygas yra lygūs, taip pat visuotinio privalomumo principu, kuris užtvirtina, kad mokesčius privalo mokėti visi asmenys, kuriems pagal įstatymą kyla prievolė mokėti mokestį, pabrėžtina, jog negali būti jokių išimčių mokesčių mokėtojams.⁵¹ Tačiau visiškai priešingas reiškinys mokesčių įstatymuose yra lengvatos, kurios yra išskirtinės apmokestinamosios sąlygos, leidžiančios asmeniui nemokėti arba mokėti mažiau mokesčio.⁵² Keliant klausimą, ar lengvatos nepažeidžia visuotinio privalomumo principo, svarbu atkreipti dėmesį į MAĮ 8 straipsnio 2 dalį, kurioje įtvirtinta, jog mokesčių lengvatos, priklausančios valstybės kompetencijai, negali būti individualaus pobūdžio, todėl svarbus proporcingumas nepiktnaudžiaujant mokestinės naštos paskirstymu.⁵³ Tai, kad lengvatos gali būti taikomos visiems, kurie atitiks lengvatos numatytas sąlygas bei atitinkamai gaus jos suteiktą naudą, neleidžia pažeisti lygybės ir visuotinio principo. Tokiomis specialiomis sąlygomis yra užtikrinama teisingo apmokestinimo sistema proporcingai paskirstant naštą tarp mokesčių mokėtojų, atitinkant jų mokėjimo galimybes.⁵⁴ Visai skirtingos yra lengvatos esančios savivaldybių diskrecijoje. Savivaldybės gali nustatyti individualias lengvatas asmeniui, padengiant tokių pajamų trūkumą savo biudžetu. Šie savivaldybių įgaliojimai yra įtvirtinti Konstitucijos 121 straipsnyje.⁵⁵ Taigi, savivaldybės turi įsivertinti, ar yra būtinybė dengti biudžeto spragas savo kaštais. Dažnai savivaldybės pasirenka teikti tokias lengvatas, kad pritrauktų verslą į

⁴⁹ UŽUBALIS, Gediminas (2012). *Mokesčių teisės paskirtis ir funkcijos (apmokestinimo teorijų kritinė analizė)*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai, Teisė, Mykolo Riomerio universitetas. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, p. 172.

⁵⁰ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 103.

⁵¹ Lietuvos Respublikos Mokesčių administravimo įstatymas. 2024 m. balandžio 13 d. Nr. IX-2112. *Valstybės žinios*, 2004, 63-2243.

⁵² SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 102.

⁵³ Lietuvos Respublikos Mokesčių administravimo įstatymas. 2024 m. balandžio 13 d. Nr. IX-2112. *Valstybės žinios*, 2004, 63-2243.

⁵⁴ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 103.

⁵⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucija. Lietuvos Respublikos piliečių priimta 1992 m. spalio 25 d. referendume. *Valstybės žinios*, 1992, 33-1014.

savo regionus, taip sukuriant daugiau darbo vietų.⁵⁶ Nors savivaldybių teikiamos lengvatos taip pat neprieštarauja visuotinio privalomumo principui, kadangi ši teisė yra suteikta Konstitucijos ir pačių mokesčių įstatymų, tačiau dėl tų pačių priežasčių, kaip ir valstybės nustatomos lengvatos, jos turi būti nustatytos remiantis proporcingumo principu. Tokias lengvatas savivaldybė gali teikti tik mokesčių, kurie įsiskaito į savivaldybių biudžetus.⁵⁷ Nėra daug įrodymų, jog NTM lengvatos yra veiksmingos siekiant ekonomikos augimo. Pavyzdžiui, JAV duomenimis, lengvatos lemia mokesčio bazės ir viešųjų paslaugų lygio pablogėjimą.⁵⁸ Šiuo metu NTM yra numatytos net 26 valstybės nustatytos lengvatos, kurios neleidžia NTM atsiskleisti kaip visuotinis bei stabilus pajamų šaltinis Lietuvoje. Tokiu atveju turėtų būti siekiama apmokestinti kiek įmanoma daugiau asmenų NTM visuotinio privalomumo atžvilgiu, nepaisant kokio dydžio mokestį, pagal savo galimybes jie sumokėtų.

Atsižvelgiant į ekonominės NTM pertvarkos priežastys, svarbu paminėti tokias tarptautines institucijas kaip EBPO bei TVF, kurios leidžia rekomendacijas, ataskaitas valstybėms mokesčių politikos tobulinimo klausimais.

2022 m. EBPO bendroje valstybių ataskaitoje dėl pastatų apmokestinimo organizacija atkreipė dėmesį, jog pastatų apmokestinimas tampa vis aktualesnė tema. Šiuo metu pasaulyje vykstanti kapitalo ir žmonių migracija verčia valstybes ieškoti stabilesnių pajamų. NTM įvertinamas kaip vienas iš efektyviausių apmokestinimo formų, kadangi mokesčio bazė yra nejudri. Kartu nurodoma, jog šis mokestis yra įrankis kontroliuoti būsto rinkų veikimą (mažėjantį būsto įperkamumą), stabilizuoti rinkos svyravimus bei padidinti turto naudojimo efektyvumą.⁵⁹ Visgi, įvardijama ir tai, jog NTM gali tapti problematiškas verčių pagrindu veikiančiose NTM sistemose. Valstybės yra skatinamos kiek įmanoma dažniau atnaujinti nekilnojamojo turto vertę, kadangi pasenusių verčių apmokestinimas iškraipo senesnio ir naujesnio (neseniai įvertinto) turto vertes, o tai skatina asmenys likti prie tokio būsto, kokį turi seniausiai įsigiję (pavyzdžiui, senesnio amžiaus asmenys nėra skatinami kraustytis iš didelių miestų į mažesnius miestelius, taip užleidžiant vietą jaunesnėms šeimoms). Galiausiai pasenusios vertės mažina NTM gebėjimą veikti rinkas,

⁵⁶ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 107.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ SLACK, Enid ir M. BIRD, Richard (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*, OECD working papers on Fiscal Federalism, 18 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2014/04/the-political-economy-of-property-tax-reform_g17a247c/5jz5pzvzv6r7-en.pdf, p.11.

⁵⁹ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p.80.

kadangi retas pervertinimas, gali sukelti šuolių riziką ekonomikoje, o tai skatina valstybių vyriausybės atidėti turto vertinimus, to rezultate yra surenkamos mažesnes pajamos.⁶⁰ Nors empiriškai yra nustatyta, kad NTM yra mažiausiai žalingas mokestis ekonomikai, tačiau apžvelgus NTM esamą padėtį valstybėse pertvarkoms vietos dar yra.⁶¹

2025 m. EBPO pateikė ekonomikos analizę išskirtinai Lietuvai. Joje buvo atkreiptas dėmesys į EBPO darytą tyrimą dėl 2023 m., kuomet buvo nustatyta, jog Lietuvoje NTM yra naudojamas nepakankamai. Tyrimo duomenimis NTM Lietuvoje generavo tik 0,3 proc. mokesčio pajamų nuo BVP, tuo tarpu pajamų vidurkis kitose EBPO valstybėse - 1,7 proc.⁶² Palyginimui pateikiama lentelė, kiek pasirinktos Europos valstybės atitinkamai surenka NTM pajamų.

1 lentelė. Pasirinktos Europos valstybės ir jų gaunamas BVP procentas iš NTM pajamų

Valstybė	Lietuva	Austrija	Danija	Jungtinė Karalystė
BVP procentas	0,3 proc	0,5 proc.	1,7 proc.	3,7 proc.

Šaltinis. Sudaryta autoriaus, remiantis EBPO pajamų statistika 2023 m. Prieiga per internetą: https://www.oecd.org/en/publications/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e.html

Taigi, NTM Lietuvoje surenkamos išskirtinai mažos pajamos (ne tik Europos vidurkio, bet ir 12 kartų daugiau surenkančios Jungtinės Karalystės atžvilgiu). EBPO manymu Lietuvoje yra daug vietos ir galimybių didinti pajamas iš šio mokesčio, pirmiausia padidinant mokestinę bazę.⁶³

2025 m. TVF konsultacijoje Lietuvai atkreipiamas dėmesys, jog Lietuvos valstybei šiuo metu išaugo poreikis pajamoms, kadangi 2025 m. valstybė įsipareigojo padidinti gynybos išlaidas. Nors toks finansavimas galėtų būti grįstas iš valstybės skolų ar Europos Sąjungos fondų, mokesčių mobilizavimas užtikrintų fiskalinį tvarumą. Žinoma, peržvelgiant mokesčius, kuriuos Lietuvoje reikėtų tobulinti, labiausiai atkreipiamas dėmesys į NTM, kadangi palyginus su kitomis EBPO šalimis jis šio mokesčio pajamų surenka mažiausiai (- 1,4 proc. nuo BVP). TVF patarimas Lietuvai, jog norint teisingai reformuoti NTM, reikia plėsti šio mokesčio bazę bei apriboti šio mokesčio įstatyme numatytas išimtis.⁶⁴

⁶⁰ *Ibid*, p. 84.

⁶¹ *Ibid*, p. 80.

⁶² OECD (2025), *OECD Economic Surveys: Lithuania 2025* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/03/oecd-economic-surveys-lithuania-2025_b2939e8f/4abf1ea5-en.pdf, p. 42.

⁶³ *Ibid*.

⁶⁴ BOER, Lukas; TARA, Lier; MARTIN, Grote ir kt. (2025). *Taxes in Lithuania: Benchmarking and Policy options, Republic of Lithuania*. IMF Selected Issues paper, 2025/137 [interaktyvus]. International monetary

Lietuvos valstybės lygmenyje taip pat yra teikiamos rekomendacijos iš Lietuvos banko, kuris jau daug metų pabrėžia reikalingumą keisti NTM mechanizmą. 2023 m. Lietuvos bankas atkreipė dėmesį išskirtinai tik į gyventojų NTM pakeitimus ir pabrėžė, jog išskirtinai palaiko gyventojų progresinį NTM. Tuo metu dar tik siūlomi, o dabar priimti pakeitimai susiję su pagrindinio būsto apmokestinimu, Lietuvos banko manymu, neužtikrina ne tik NTM masiškumo, bet ir vertikalaus teisingumo.⁶⁵ Atsižvelgiant į tai, jog mokesčių mokėtojas turintis mažesnės vertės, bet skirtingo rūšies turto, dėl tarifų ir neapmokestinamųjų dydžių skirtumų, turėtų sumokėti ženkliai daugiau nei asmuo turintis vieną, bet brangų nekilnojamąjį turtą (pagrindinį būstą). Todėl Lietuvos banko siūlymas yra apmokestinti bendrą mokesčio mokėtojo suminę nekilnojamųjų turtų vertę, o ne atskirus objektus.⁶⁶ NTM gali išlaikyti neapmokestinamąjį dydį, tačiau šis neturi būti pernelyg didelis, tik atlikti pagrindinę funkciją – apsaugoti socialiai jautresiems asmenims. Taip pat, pabrėžiama mokestinės bazės didinimo svarba. Mokestinė bazė išskirtinai susijusi su mokesčio visuotinumu. Todėl Lietuvos bankas siūlo išplėsti progresinį gyventojų NTM (neįtraukiant pagrindinio būsto, kaip apmokestinimo sąlygos), panaikinant NTM išimtis, apimančias didesnę mokesčių mokėtojų skaičių.⁶⁷

Apibendrinant, NTM mokestinė našta tai lyg atlyginimas už savivaldybės suteikiamas paslaugas, todėl yra labai svarbu, kad šį mokestį mokėtų visi, nepaisant dalies, kuria yra prisidedama. Tik tokiu atveju gali būti užtikrinama lygybė tarp mokesčių mokėtojų. Žinoma, tam, kad būtų užtikrinta socialinė lygybė, Lietuvoje yra numatyta daug lengvatų, kurių didžioji dalis sulaiko NTM nuo visuotinumų. NTM nesant visuotiniam yra surenkama mažiau pajamų į savivaldybių ir valstybės biudžetus. Lyginant su kitomis EBPO valstybėmis narėmis, Lietuvoje yra surenkama mažiau nei trečdalis visų valstybių vidurkio. Atsižvelgiant į visų aptartų finansinių institucijų rekomendacijas, Lietuvos NTM pagrindinė pertvarka susijusi ir su mokesčio visuotinumu, ir su pajamomis turėtų būti mokestinės bazės didinimas.

fund. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/selected-issues-papers/2025/english/sipea2025137.pdf>, p. 11.

⁶⁵ Lietuvos bankas (2023-03-21). *Lietuvos banko pozicija dėl įstatymų projektų*, [interaktyvus]. <https://lr.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/9IpEkWPOXyc.pdf>, p. 6.

⁶⁶ Lietuvos bankas (2022-06-20). *Lietuvos bankas: NT mokestis turi mažinti turtingą nelygybę, skatinti savivaldybių savarankiškumą ir stiprinti finansinį stabilumą* [interaktyvus]. <https://www.lb.lt/lt/naujienos/lietuvos-bankas-nt-mokestis-turi-mazinti-turtine-nelygybe-skatinti-savivaldybiu-savarankiskuma-ir-stiprinti-finansini-stabiluma>.

⁶⁷ *Ibid.*

2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMO SISTEMA

Mokesčiai pagrindinis pajamų šaltinis, todėl jų surinkimas turi būti užtikrinamas įstatymais. Ši konstitucinė pareiga yra įtvirtinta Konstitucijos 127 straipsnyje, kuris nurodo, jog mokesčius bei kitas įmokas į biudžetus ir rinkliavas nustato Lietuvos Respublikos įstatymai.⁶⁸ Mokesčių teisėje taip pat labai svarbus yra apibrėžtumas, kadangi mokestinė prievolė yra susijusi su mokesčių mokėtojo nuosavybės perdavimu valstybei. MAĮ 9 straipsnyje nurodyta, jog mokestinės prievolės turinys, jos atsiradimo vykdymo ir pasibaigimo tvarka turi būti aiškiai apibrėžti.⁶⁹ Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2002 m. birželio 3 d. nutarime konstatavo, jog tokie esminiai mokesčio elementai kaip mokesčio objektas, mokesčio mokėtojas, mokesčio dydžiai, mokėjimo terminai ir lengvatos, turi būti nustatomi įstatymu. Tokia mokesčio schema apsaugo ne tik apmokestinimo mechanizmą, bet yra svarbi mokesčių mokėtojų teisių apsaugos garantija.⁷⁰

2.1. Nekilnojamojo turto mokesčio pagrindiniai elementai

NTM mokėtojai tai fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys nekilnojamojo turto ir esantys jo savininkai.⁷¹ Fizinių asmenų mokesčio mokėtojo sąvoka nėra apibrėžiama pilietybės, o tai reiškia, jog NTMį laiko mokėtojais ir Lietuvos Respublikos piliečius, ir užsienio valstybės piliečius ar asmenis be pilietybės. Tuo tarpu juridiniai asmenys yra pripažįstami mokesčių mokėtojais, tuomet kai jie yra laikomi teisės subjektu pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, neatsižvelgiant, ar tokie būtų laikomi pagal užsienio valstybės teisę.⁷² Pagrindine taisykle laikoma, jog mokesčio pareiga atitenka nekilnojamojo turto savininkui. Visgi, NTMį 3 straipsnyje yra numatytos ir išimtys, kuomet mokestį moka ne savininkas, o nekilnojamąjį turtą įsigyjantis asmuo, naudotojas, ar kitas subjektas, kuriam pagal įstatymą yra numatyta prievolė mokėti NTM.⁷³ Atsižvelgiant į tai, kad mokesčio mokėtojai nėra skirstomi pagal pilietybę, formą ar numatytais atvejais - nuosavybės teisę, galima teigti, jog NTM mokėtojų ratas yra platus, nepažeidžiantis visuotinum principo.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucija. Lietuvos Respublikos piliečių priimta 1992 m. spalio 25 d. referendume. *Valstybės žinios*, 1992, 33-1014.

⁶⁹ Lietuvos Respublikos Mokesčių administravimo įstatymas. 2004 m. balandžio 13 d. Nr. IX-2112. *Valstybės žinios*, 2004, 63-2243.

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2002 m. birželio 3 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 55-2199.

⁷¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁷² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁷³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

NTM objektas – nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos teritorijoje. NTMĮ pateikia nekilnojamojo turto sąvoka, kuri apima visą nekilnojamąjį turtą (patalpas, pastatus, inžinerinius pastatus), jei jie yra registruoti nekilnojamojo turto registre. Taip pat NTMĮ išskiria nekilnojamąjį turtą, kuris yra nebaigtas statyti ir yra faktiškai nenaudojamas. Toks turtas iki 2026 m. nebuvo apmokestinamas. Visgi, nuo 2026 m. priimti pakeitimai papildomai apmokestina ir apleistą, nebaigtą statyti turtą, jei nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos yra praėję daugiau kaip 10 m., ir jei per 5 m., skaičiuojant nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo, statybos metu pasikeitę duomenys nebuvo pasitikslinti nekilnojamojo turto registre.⁷⁴ Svarbu, jei nors vieno iš kriterijų nekilnojamasis turtas neatitinka, jis nėra apmokestinamas NTM.⁷⁵ Šis 2026 m. pakeitimas turėtų padėti padidinti pajamas, kadangi sukonkrečius statybų terminus ir įtraukus savininkų aktyvų veikimą iki tol stovėję nenaudojami ir apleisti nebaigtos statybos pastatai tapo apmokestinti. Kaip Finansų ministerija įstatymo projekto aiškinamajame rašte dėl NTMĮ pakeitimo nurodė, toks pakeitimas turėtų padėti savivaldybėms nutraukti užsitęsusias statybas.⁷⁶ Visgi, nereiktų minėto pakeitimo absoliučiai sureikšminti visuotinumą prasme, kadangi išlieka apmokestinama tik labai maža dalis apleistų nebaigtos statybos pastatų (vis dar didžioji dalis nebaigtos statybos pastatų nėra priskiriami NTM objektui). Taip pat išliko neapmokestintas ir nekilnojamasis turtas, sukurtas ir įgytas valdžios ir privačių subjektų partnerystės pagrindu, kol vykdoma tokia sutartis, o nekilnojamasis turtas yra naudojamas pagal sutartyje numatytą paskirtį. Tai tokios situacijos, kuomet privatus subjektas investuoja į valstybės ir savivaldybės turtą, mainais gaudamas atlyginimą už vykdomą veiklą partnerystės sąlygomis.⁷⁷

NTM bazė – nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vertė nustatoma pagal turto vertės nustatymo metodus numatytus NTMĮ ir Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme. Šie metodai priklauso nuo turto paskirties. Remiantis NTMĮ 7 straipsniu yra svarbios kelios turto paskirtys, pagal kurias priskiriamas atitinkamas nekilnojamojo turto vertinimo metodas: komercinės paskirties turtas vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodu, gyvenamosios paskirties turtas (sodai, pagalbiniai

⁷⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁷⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁷⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 6, 7, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2577 pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas. [interaktyvus]. <https://lr.lt/media/viesa/saugykla/2025/5/XX5p9KZ5rKI.pdf>, p. 4.

⁷⁷ Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas. 1999 m. liepos 7 d. Nr. VIII -1312. *Valstybės žinios*, 1999, 66-2127.

pastatai) – lyginamuoju metodu, inžinerinės paskirties – atkūrimo kaštų metodu. Taip pat yra atsižvelgiama ir į kadastrų duomenis, statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaką.⁷⁸ Svarbu išskirti ir masinį bei individualų vertinimą. Masinis vertinimas - viena iš efektyvios turto vertinimo sistemos priemonių, užtikrinanti, jog mokestis būtų lengvas administruoti.⁷⁹ Masiniu vertinimu yra nustatomos verčių zonos, kuriose nustatomi vertinimo modeliai, atsižvelgiant į vertinamojo turto kadastrinius rodiklius.⁸⁰ Šis vertinimas yra taikomas komercinės ir gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui. Masinį vertinimą Lietuvoje atlieka VĮ „Registų centras“, o nuo 2026 m. tokį vertinimą privaloma atlikti kas tris metus.⁸¹ Kaip ir šiame rašto darbe buvo minėta, svarbu, jog toks vertinimas būtų atliekamas kuo dažniau, kad mokestis būtų artimesnis esamai finansinei būklei bei nekraipytų rinkos.⁸² Žinoma, būna atvejų, kuomet turto savininkas nesutinka su masinio vertinimo paskaičiuota verte, tuomet gali būti atliekami ir individualūs turto vertinimai. Tokie vertinimai atliekami išskirtinai vienam nekilnojamajam turtui, atsižvelgiant į vertinamo pastato savybes. Tam, kad būtų galima atlikti individualų vertinimą, svarbu, kad būtų visos trys NTMĮ 8 straipsnyje numatytos sąlygos: individualus vertinimas atliekamas taikant jau apkalbėtus metodus, o ataskaita atitiktų Vyriausybės numatytus reikalavimus, taip pat turto vertintojo nustatyta nekilnojamojo turto vertė daugiau kaip 20 proc. skirtusi nuo individualaus vertinimo nustatytos vertės.⁸³ Įdomu tai, kad individualiuoju vertinimu nustačius vertę, asmuo turi kreiptis į turto vertintoją VĮ „Registų centras“, kuris gali nesutikti su individualia nekilnojamojo turto verte ir jos nepriimti, jei pastaroji neatitinka numatytų sąlygų.⁸⁴

Analizuojant NTM dažnai kyla diskusijos dėl mokesčio bazės, o ypač, ar yra tikslinga skaičiuoti mokestį nuo turto pardavimo vertės. Turto pardavimo ir turto naudojimo vertės yra tiesiogiai susijusios. Visgi, nepaisant to, kad didesnės pajamos gali reikšti didesnę vertę, vertėtų nepamiršti nematerialaus komponento, kuris reiškia gaunamą nematerialią naudą iš

⁷⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁷⁹ ŠULIJA, Vytautas (2004). Vertinimo problema apmokestinant nekilnojamąjį turtą. *Teisė*, 1392-1274 [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367190066528/J.04~2004~1367190066528.pdf>, p. 128.

⁸⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p.80

⁸³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁸⁴ VĮ „Registų centras“ direktoriaus 2024 m. kovo 28 d. įsakymas Nr. VE-176 „Dėl nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių mokėtojų prašymų nagrinėjimo komisijos darbo reglamento patvirtinimo“. TAR, 2024, 5462.

turto (patogumas, saugumas). Yra nuomonių, jog teisingiausias būdas skaičiuoti nekilnojamojo turto vertę yra pagal gaunamas pajamas, o ne pagal pardavimo vertę, kalbant iš fiskalinio spektro. Visų pirma, taip yra todėl, kad tokiu būdu yra gaunama mokesčių lygybė susijusi su mokėtojų pajėgumu. Turto vertė, grindžiama rinkos kainomis, yra ne tik nestabili (ekonomikoje vyraujantys reiškiniai tokie kaip infliacija, recesija ir kiti), bet ir nepriklausanti nuo mokesčio mokėtojo valios.⁸⁵ Atitinkamai mokesčių mokėtojai nepasitiki šio mokesčio administravimo rezultatais, suvokia juos kaip neteisingus bei nesąžiningus.⁸⁶ Taip pat, tai gali daryti įtaką ir masiniam nekilnojamojo turto apmokestinimui, kuris priklauso nuo neapmokestinamojo dydžio ribos. Staiga pakitus, sumažėjus nekilnojamojo turto rinkos kainoms, dauguma nekilnojamojo turto gali likti neapmokestinti, kadangi teisėkūros procesai nėra pakankamai greitai reaguoti į nekilnojamojo turto rinkos staigius pokyčius. Taigi, V. Šulijos nuomone, vertinant pastatus tikslingiausia būtų atsižvelgti į gautinas pajamas iš turto nuomos. Ir tik jei turtas nėra naudojamas, galima būtų atsižvelgti į lyginamąsias kainas.⁸⁷

NTM tarifai itin svarbus elementas, kalbant apie mokesčio pajamų didinimą. NTM tarifai yra nustatyti tarifų „šakučių“ principu: nuo minimalaus 0,5 proc. iki 3 proc. maksimalaus tarifo. Konkretų tarifą nustato savivaldybės savo teritorijose kitam mokestiniam laikotarpiui iki einamojo laikotarpio liepos 1 dienos. Savivaldybių tarybos gali nustatyti kelis tarifus, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto kriterijus:

- nekilnojamojo turto paskirtį (pavyzdžiui, tarp komercinės ir gyvenamosios paskirties taikomų tarifų);
- nekilnojamojo turto naudojimą (pavyzdžiui, turtas naudojamas taikyti privatiems ar viešiesiems interesams);
- nekilnojamojo turto teisinį statusą (pavyzdžiui, turtas priskirtinas kultūrinėms vertybėms);
- nekilnojamojo turto mokestinę vertę (atsižvelgiant į mokesčio bazę);
- nekilnojamojo turto technines savybes, įskaitant energetinį naudingumą (pavyzdžiui, nebaigtas statyti, senas turtas);

⁸⁵ ŠULIJA, Vytautas (2004). Vertinimo problema apmokestinant nekilnojamąjį turtą. *Teisė*, 1392-1274 [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367190066528/J.04~2004~1367190066528.pdf>, p. 127-128.

⁸⁶ SLACK, Enid ir M. BIRD, Richard (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*, OECD working papers on Fiscal Federalism, 18 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2014/04/the-political-economy-of-property-tax-reform_g17a247c/5jz5pzvzv6r7-en.pdf, p. 19.

⁸⁷ ŠULIJA, Vytautas (2004). Vertinimo problema apmokestinant nekilnojamąjį turtą. *Teisė*, 1392-1274 [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367190066528/J.04~2004~1367190066528.pdf>, p. 128.

- mokesčių mokėtojų kategorijas (pavyzdžiui, juridinio asmens teisinė padėtį);
- nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą.⁸⁸

Savivaldybės taryba apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui (išskyrus gyvenamosios ir su ja susijusios paskirties būstui) nustato tarifus 1 ir 5 proc. ribose. Taip pat, nuo 2026 m. taikomas papildomas 0,2 proc. tarifas (šalia savivaldybės nustatyto) ne gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui.⁸⁹ Kaip ir minėta rašto darbe, gynybos finansavimas tapo aktualiu klausimu, dėl kurio Lietuva privalėjo peržiūrėti visus mokesčius, siekiant gauti daugiau papildomų pajamų. Taigi, nuo šio papildomo tarifo gaunamos papildomos pajamos keliauja ne į savivaldybių biudžetus, bet į gynybos fondą.⁹⁰

Kalbant apie mokesčio tarifus, labai svarbu išskirti fizinių asmenų gyvenamosios paskirties ir su gyvenamąja paskirtimi susijusį turtą. Nuo 2026 m. įvesta nauja apmokestinimo tvarka, išskiriant pagrindinį nekilnojamąjį turtą. Šis turtas apima gyvenamąsias patalpas, kuriose savininkas yra deklaravęs savo gyvenamąją vietą (įskaitant ir gyvenamosios paskirties pagalbinius pastatus). Jei asmuo neturi gyvenamosios paskirties pastato, tačiau yra deklaravęs gyvenamąją vietą sodų, garažų, viešojo poilsio paskirties ir kitos paskirties pastatuose, atitinkamai tokie pastatai gali būti laikomi pagrindiniu nekilnojamuoju turtu.⁹¹ Šis pastatų skirstymas labai svarbus, nes pagrindinio nekilnojamojo turto neapmokestinamojo dydžio grindys yra 450 tūkst. eurų.⁹² Neapmokestinamasis dydis - tai nekilnojamojo turto vertės riba, kurios nepasiekęs turtas nėra apmokestinamas, o jei viršija, tuomet apmokestinamas tik skirtumas tarp neapmokestinamojo dydžio ir nekilnojamojo turto vertės.⁹³ Savivaldybių tarybos pagrindiniam nekilnojamajam turtui turi patvirtinti konkrečius tarifus tarp 0,1 proc. ir 1 proc. Taip pat savivaldybės gali nustatyti didesnę nei 450 tūkst. eurų neapmokestinamąjį dydį, atsižvelgę į nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir (arba) fizinių asmenų ekonominę, socialinę padėtį.⁹⁴ Šis neapmokestinamasis dydis yra taikomas asmeniui, o ne nekilnojamojo turto vienetui. Nagrinėjamu klausimu labai svarbus yra Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2015 m. rugsėjo mėn. 22 d. nutarimas dėl neapmokestinamosios vertės taikymo. Konstitucinis

⁸⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Lietuvos Respublikos valstybės gynybos fondo įstatymas. 2024 m. birželio 20 d. Nr. XIV-277. TAR, 2024, 2024-12079.

⁹¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁹² *Ibid.*

⁹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

⁹⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

Teismas pripažino NTMĮ 7 straipsnio 6 dalį (2011 m. gruodžio mėn. 21 d. redakcija) prieštaraujančią Konstitucijos 29 straipsnio 1 daliai ir 38 straipsnio 1 ir 2 dalims. Tiksliau tariant, buvęs reglamentavimas, kuris įtvirtino neapmokestinamąjį turto dydį visam turtui, nepaisant to, ar yra vienas savininkas ar keli bendrasavininkai (šeima), prieštarauja asmens lygybės principui, šeimos ir vaikų apsaugai. Konstitucinis Teismas laikosi pozicijos, kad neapmokestinamasis dydis negali priklausyti nuo nekilnojamojo turto savininko šeimyninės padėties, nes tokiu atveju yra sukuriamą diskriminacija tarp skirtingo nekilnojamojo turto savininkų. Taigi, po šio Konstitucinio Teismo sprendimo neapmokestinamoji vertė buvo padvigubinta, nes neapmokestinamasis dydis pradėtas taikyti kiekvienam savininkui atskirai, o ne bendram turtui.⁹⁵ Šiuo metu santuokinių pagrindiniam būstui yra taikomos 900 tūkst. eurų neapmokestinamojo dydžio grindys. Vertinant iš praktinės pusės, dauguma Lietuvoje gyvenančių jaunų šeimų turi tik vieną nekilnojamąjį turtą, kuriame yra deklaruojamą gyvenamąją vietą. Atininkamai, Lietuvoje nustačius didelį neapmokestinamąjį dydį, didžioji dalis pagrindinių būstų lieka neapmokestinti. Neapmokestinamoji vertė yra pagrindinis komponentas, kalbant apie visuotinį NTM, nes nekilnojamojo turto apmokestinimas kinta nuo jo dydžio: kuo mažesnis nustatytas neapmokestinamasis dydis, tuo daugiau mokesčių mokėtojų yra įtraukiami į apmokestinimą. Lietuvos banko nuomone, toks pagrindinių būstų neapmokestinimas neužtikrina mokesčio visuotinumą.⁹⁶

Likęs fiziniams asmenims priklausantis gyvenamosios ir su ja susijusios paskirties nekilnojamas turtas (išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą) apmokestintas progresiniais tarifais (nustatytais įstatymu), priklausančiais nuo bendros nekilnojamojo turto mokesinės vertės. Fiziniam asmeniui priklausančio nekilnojamojo turto vertės yra sumuojamos ir yra apmokestinama bendra vertė, taikant atitinkamus tarifus.⁹⁷ Šiam turtui taip pat taikomas neapmokestinamasis dydis, tik jis pastebimai mažesnis.⁹⁸

⁹⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2015 m. rugsėjo 22 d. nutarimas. TAR, 14100.

⁹⁶ Lietuvos bankas (2023-03-21). *Lietuvos banko pozicija dėl įstatymų projektų*, [interaktyvus]. <https://lrvt.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/9IpEkWPOXyc.pdf>, p. 6.

⁹⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. Valstybės žinios, 2005, 76-2741.

⁹⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

2. lentelė. Fiziniam asmeniui priklausančio gyvenamosios ir su ja susijusios paskirties (išskyrus pagrindinio gyvenamojo būsto) NTM tarifai nuo 2026 m.

Mokestinė vertė	Tarifai
Turto vertė neviršijanti 50 tūkst. eurų	0 proc.
Turto vertė viršijanti 50 tūkst. eurų, bet neviršijanti 200 tūkst. eurų	0,2 proc.
Turto vertė viršijanti 200 tūkst. eurų, bet neviršijanti 400 tūkst. eurų	0,4 proc.
Turto vertė viršijanti 400 tūkst. eurų, bet neviršijanti 600 tūkst. eurų	0,6 proc.
Turto vertė viršijanti 600 tūkst. eurų, bet neviršijanti 1 mln. eurų	0,8 proc.
Turto vertė viršijanti 1 mln. eurų	1 proc.

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 6 dalimi.

Savivaldybių tarybos priėmė sprendimus dėl 2026 m. gyvenamosios paskirties ir komercinės paskirties nekilnojamojamam turtui taikomų NTM tarifų. Nors ypatingai svarbu yra skatinti savivaldybių įsitraukimą į NTM, lygiai taip pat reikšminga padėti savivaldybėms suprasti NTM pajamų naudą vietos biudžetams.

3. lentelė. Lietuvos didžiųjų miestų neapmokestinamieji dydžiai ir tarifai pagrindiniam būstui 2026 m.

Miestas	Neapmokestinamasis dydis	Tarifas
Vilnius	Turto vertė neviršijanti 450 tūkst. eurų	0,1 proc.
Kaunas		
Klaipėda		
Šiauliai		

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: Lietuvos didžiųjų miestų savivaldybių sprendimais dėl NTM tarifų 2026 m. nustatymo

Dėl NTM tarifų bei neapmokestinamųjų dydžių pagrindiniam gyvenamajam turtui, didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybės savo sprendimuose atskirai nepasisakė, todėl buvo nustatyti minimalūs įstatyme numatyti tarifai ir neapmokestinamosios vertės. Nors tarifai galėję būti didesni, tai jog savivaldybės nepadidino neapmokestinamosios vertės yra pozityvus veiksmas NTM visuotinumui atžvilgiu. Atitinkamai, savivaldybės nustatė tarifus komerciniam turtui.

4. lentelė. Lietuvos didžiųjų miestų tarifai komerciniam ir apleistam turtui 2026 m.

Miestas	Turto	Tarifas
Vilnius	Komercinis turtas	0,5 proc. ir 0,8 proc.
	Apleistas turtas	5 proc.
Kaunas	Komercinis turtas	0,5 proc.
	Apleistas turtas	5 proc.
Klaipėda	Komercinis turtas	0,5 proc.
	Apleistas turtas	5 proc.
Šiauliai	Komercinis turtas	0,5 proc.
	Apleistas turtas	5 proc.

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: Lietuvos didžiųjų miestų savivaldybių tarybų sprendimais dėl NTM tarifų 2026 m. nustatymo

Ir vėlgi daug skirtumų tarp didžiųjų miestų pastebėti negalime, visos savivaldybės analogiškai nustatė likusio turto tarifus. Svarbu atkreipti dėmesį, jog suteikiant savivaldybėms pareigą nustatyti NTM tarifus, taip yra sudaromos sąlygos vietos valdžiai planuoti savo biudžetus bei tokiu būdu yra skatinama savivaldybių konkurencija. Visgi, valstybės įsitraukimas lemia tai, jog tokia konkurencija bei biudžeto planavimas yra įstatomi į tam tikras ribas.⁹⁹ Kaip pavyzdį galime pateikti Vilniaus miesto savivaldybės tarifų kaitą tarp 2025 m. ir 2026 m.

5. lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės NTM tarifų kaita tarp 2025 m. ir 2026 m.

Turtas	2025 m. tarifas	2026 m. tarifas
Paslaugų paskirties turtas	0,7 proc.	0,5 proc.
Administracinės ir prekybos paskirties turtas	1 proc.	0,8 proc.
Turtas neatitinkantis dizaino reikalavimų	1 proc.	1 proc.
Apleistas ir neprižiūrimas turtas	3 proc.	5 proc.

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis: Vilniaus miesto savivaldybės 2021 m. ir 2025 m. sprendimais dėl NTM tarifų nustatymo

⁹⁹ MEDELIENĖ, Asta ir SUDAVIČIUS, Bronius (2003). *Mokesčių teisė*. Vadovėlis. Vilnius: VĮ Registrų centras, p. 383.

Palyginus 2025 m. ir 2026 m. NTM tarifus Vilniaus mieste, galime fiksuoti, jog 2026 m. Vilniaus miesto savivaldybė sumažino komercinės paskirties NTM tarifus. Taip pat prisiminus, jog pagrindiniam būstui Vilniuje nustatytas minimalus tarifas, šiuose Vilniaus savivaldybės sprendimuose būtų galima įžvelgti populizmo, kadangi tokiu būdu savivaldybė siekia prisitraukti daugiau gyventojų ir verslo, o ne NTM pajamų. O tai yra svarbu atsižvelgiant, jog NTM šalia gyventojų pajamų mokesčio yra pagrindiniai savivaldybės pajamų šaltiniai, tad turtų mokesčiais taip pat turėtų būti siekiama surinkti daugiau pajamų. Peržiūrėjus Vilniaus miesto NTM tarifus, akivaizdu, kad savivaldybės sprendimams galėjo daryti įtaka tai, jog šiuo metu didelė dalis NTM pajamų patenka į valstybės biudžetus, todėl savivaldybės nėra suinteresuotos kelti tarifus (latentinė problema). Ši situacija pablogėjo, kaip matome iš Vilniaus miesto savivaldybėje esančių tarifų kaitos, kuomet prisidėjo įstatymų nustatytas papildomas tarifas komerciniam turtui (eksplikuota problema).¹⁰⁰ Todėl vyrauja nuomonės, jog visas NTM turėtų patekti į vietos biudžetus. 2020 m. išleistoje Aštuonioliktoje vyriausybės programoje Lietuvos valstybė numato kaip vieną iš projektų - savivaldybių savarankiškumo stiprinimą, kuris bus siekiamas numatant savarankiškus savivaldybės pajamų šaltinius.¹⁰¹ Nors NTM turėtų būti savarankiškas vietos pajamų šaltinis, vis dėlto, iki šiol NTM naudojamas ne tik kaip pajamų šaltinis, bet ir kaip viena iš socialinių priemonių, siekiant savivaldos populiacijos ir populiarumo didinimo (rezultate yra gaunama daugiau pajamų iš gyventojų pajamų ir kitų mokesčių).

NTM lengvatos skirstomos į dvi grupes: lengvatos juridiniams ir fiziniams asmenims. Lengvatos fiziniams asmenims priklauso nuo nekilnojamojo turto panaudojimo. NTM yra nustatytos 6 sritys, kuriose fiziniams asmenims yra taikomos NTM lengvatos, o tai reiškia, net jei nekilnojamojo turto vertė viršija neapmokestinamąjį dydį, bet turtas naudojamas pagal įstatyme numatytą paskirtį, turtas nėra apmokestinamas. Apibendrinant galima išskirti lengvatas, kai:

- turtas naudojamas socialinei globai ir priežiūrai;
- turtas naudojamas žemės ūkio veiklai;
- turtas naudojamas švietimo paslaugoms teikti;
- turtas esantis kapinėse;

¹⁰⁰ Vilnius (2025-11-19). *Vilniaus miesto savivaldybės taryba patvirtino sumažintus nekilnojamojo turto mokesčio tarifus 2026 m.* [interaktyvus]. <https://vilnius.lt/naujienos/vilniaus-miesto-savivaldybes-taryba-patvirtino-sumazintus-nekilnojamojo-turto-mokescio-tarifus-2026-metams>.

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimas Nr. XIV-72 „Dėl aštuonioliktos Lietuvos Respublikos vyriausybės programos. TAR, 2020, 27121.

- turtas naudojamas kūrybinei veiklai (kuomet fizinis asmuo turi kūrėjo statusą).¹⁰²

Kalbant apie juridinių asmenų NTM lengvatas, sąrašas yra platesnis nei fizinių asmenų - jį sudaro 20 lengvatų. Šias lengvatas galima suskirstyti į su juridinio statusu susijusias bei pagal nekilnojamo turto panaudojimą lengvatas. Pirmoji su statusu susijusi lengvata taikoma diplomatinėms atstovybėms, konsulinėms įstaigoms.¹⁰³ Ši lengvata pateisinama Vienos konvencijos dėl diplomatinių santykių 34 straipsnio, kuris teigia, jog diplomatas yra atleidžiamas nuo nekilnojamojo turto, valstybinių, regioninių ar municipalinių mokesčių ir rinkliavų, išskyrus nekilnojamojo turto mokesčius ir rinkliavas už asmeninį turtą, esantį priimančios valstybės teritorijoje, jeigu šis nėra valdomas atstovaujamomis valstybės vardu siekiant atstovybės tikslų.¹⁰⁴ Kaip ir pati konvencija nurodo, svarbu palaikyti diplomatinis, draugiškus santykius tarp valstybių, todėl tam pasitelkiami privilegijos ir imunitetai.¹⁰⁵ Atitinkamai, tokiu būdu yra panaikinamas ir dvigubas apmokestinimas. Taigi, šiuo atveju atleidimas nuo NTM yra užtikrintas.¹⁰⁶

Sekanti lengvata liečia valstybės ir savivaldybių, taip pat ir Lietuvos banko turtą.¹⁰⁷ Tai kritikuotina, nes valstybė ir savivaldybės turi atskirus biudžetus, į kuriuos renkami mokesčiai. Nors dalis turto, kaip rašto darbe jau buvo minėta, nueina į valstybės biudžetą ir (ar) gynybos fondą, tačiau likusi dalis atitenka savivaldybėms (kalbant apie komercinį turtą). Valstybės yra atleidžiamos nuo pareigos mokėti NTM savivaldybėms, visgi po kurio laiko jį paprasčiausiai (pajamų prasme) pakeičia dotacijomis.¹⁰⁸ Atitinkamai, valstybės įmonės taip pat naudojasi savivaldybių paslaugomis, o kadangi valstybės įmonės yra atleidžiamos nuo NTM, privačios įmonės patiria didesnę mokesstinę naštą, todėl yra iškreipiama ekonominė konkurencija. Jei būtų apmokestintos valstybės ir savivaldybės, ne tik didėtų NTM visuotinumai, bet ir didėtų savivaldybės pajamos, kurios būtų naudojamos palaikyti infrastruktūrą, švietimą, kitas savivaldybės suteikiamas paslaugas.¹⁰⁹

¹⁰² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Vienos konvencija dėl diplomatinių santykių (1961). *Valstybės žinios*, 1999, 83-2455

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 105.

¹⁰⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹⁰⁸ Lietuvos Respublikos Biudžeto sandaros įstatymas. 1990 liepos 30d. Nr. I-430. *Valstybės žinios*, 1990, 24-596.

¹⁰⁹ SLACK, Enid ir M. BIRD, Richard (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*, OECD working papers on Fiscal Federalism, 18 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2014/04/the-political-economy-of-property-tax-reform_g17a247c/5jz5pzzv6r7-en.pdf, p.11.

Lengvatos juridiniams asmenims taikomos ir Laisvųjų ekonominių zonų įmonėms. Šios lengvatos teigiamai vertinamos, kadangi yra siekiama paskatinti laisvąsias ekonomikas, eksportą bei investicijas. Bankrutavusių įmonių turtas taip pat nėra apmokestinamas NTM, atsižvelgiant į civilinę teisę ir finansinius kaštus.¹¹⁰ Bankrutavusios įmonės turi atsiskaityti su kreditoriais, o iš esmės bankrotas reiškia, jog įmonė nebeturi lėšų finansiniams įsipareigojimams atlaikyti, todėl ši lengvata yra pateisinama, nes tokiu būdu valstybė nesukuria papildomų finansinių apsunkinimų. Be to, tai tik būtų papildomos administracinės išlaidos, kadangi yra tikimybė, jog ne visada liktų turto padengti visus, įskaitant ir mokestinius įsipareigojimus. Kalbant apie tradicinėms religinėms bendruomenėms, kuomet turtas naudojamas tik nekomercinei veiklai, taikomas lengvatas, daug paaiškinimų ar pateisinimų, kodėl šiuo atveju yra reikalingos specialios apmokestinimo sąlygos, surasti negalime. Vienintelė priežastis tokiai lengvatai atsirasti buvo tradiciškai ir istoriškai nulemta.¹¹¹ Visgi, šiuo metu toks neapmokestinimas neturi nei fiskalinio, nei socialaus pateisinimo, skirtingai nei lengvata taikoma, pavyzdžiui, asmenų su negalia asociacijų nekilnojamajam turtui.¹¹² Todėl siekiant visuotinio NTM, religinės bendruomenės taip pat turėtų būti apmokestintos.

Nekilnojamojo turto naudojimą apimančios lengvatos taikomos aplinkosaugos ir priešgaisrinės apsaugos, žemės ūkio veiklai bei sveikatos priežiūrai teikti naudojamam turtui.¹¹³ Žemės veiklai vien NTM įtvirtintos 4 lengvatos, kiti mokesčių įstatymai taip pat numato specialių apmokestinimo sąlygų ūkininkams, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas numato lengvatinius tarifus iš žemės ūkio veiklos gaunamoms pajamoms, todėl žemės veikla ir su ja susiję subjektai yra privilegijuoti fiskaliniu požiūriu.¹¹⁴ Atsižvelgiant į tai, svarbu įvertinti, ar NTM turėtų numatyti dar daugiau lengvatų, susijusių su žemės veikla. Taip pat reikėtų atkreipti dėmesį, jog iš esmės lengvatų skaičius yra perteklinis. Lengvatos sukuria neapmokestinimą, o tai yra priešingybė visuotinio apmokestinimo sąlygai, todėl kuo mažiau lengvatų, tuo didesnė galimybė yra užtikrinti NTM visuotinumą.

¹¹⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹¹¹ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 105.

¹¹² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹¹⁴ Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas. 2002 m. liepos 2 d. Nr. IX -1007. *Valstybės žinios*, 2002, 73-2085.

Apibendrinant, galime išskirti svarbiausius nekilnojamojo turto visuotinumą lemiančius elementus. Mokesčio mokėtojai Lietuvoje nėra susiaurinti, apima visos rūšies nekilnojamojo turto savininkus ir ne tik. Nuo 2026 m. buvo praplėstas NTM objekto ratas, bet taip pat buvo įtrauktas ir pagrindinio būsto apmokestinimas, padidintas neapmokestinamasis dydis bei paliktas didelis sąrašas lengvatų, kuriais mažinamas NTM masiškumas. Svarbu atkreipti dėmesį, kad net tik NTM masiškumo problema, bet ir kitos problemos, susijusios su tarifų nustatymu, valstybės įsikišimu į NTM reglamentavimą bei pajamų paskirstymą, daro įtaką NTM renkamoms pajamoms.

2.2. Nekilnojamojo turto mokesčio administravimas

Administruoti iš mokesčių atsirandančias pajamas yra lygiai taip pat svarbu kaip mokesčius nustatyti. Vien tik mokesčio administravimo pagerinimas gali padidinti fiskalines pajamas. NTM administravimas apima turto įtraukimą į apmokestinamuosius sąrašus, apmokestinamųjų verčių nustatymą, prievolių įvykdymą bei pajamų surinkimą. Taigi, prievolės aprėpties įvertinimas yra vienas iš lemiamų veiksnių NTM pajamų surinkimui, efektyvumo plėtrai bei teisingo mokesčio užtikrinimui.¹¹⁵

Prieš gilinantis į NTM administravimą kaip į proceso veiksmus, siekiant surinkti fiskalines pajamas, svarbu nepamiršti, jog NTM administravimas turi ir kitą socialinį bei politinį tikslą - užtikrinti mokesčių mokėtojų lygybę ir įgauti jų pasitikėjimą. NTM administravimas gali tapti efektyvesniu, jei mokesčiu mokėtojai pasitiki apmokestinimo sistema. Todėl tiek vertinimo, tiek mokesčio surinkimo procese svarbus skaidrumas ir aptarnavimo kokybė bei mokesčio mokėtojo kaip kliento pripažinimas. Atitinkamai, mokesčių administratoriaus ir kitų NTM administravimo institucijų greitas ir efektyvus atsakymas į mokesčio mokėtojo klausimus, aukštos kokybės paslaugų teikimas, informatyvus bendravimas su mokesčių mokėtojais gali tapti administraciniu įrankiu, kuris gerina mokesčių mokėtojų supratimą apie NTM sistemą, skatina mokesčio mokėjimą ir aktualios informacijos iš mokesčių mokėtojų surinkimą, net jei tai iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, jog nėra tiesiogiai susiję su NTM pajamų gavimu.¹¹⁶

¹¹⁵ GROTE, Martin ir JEAN-FRANCOIS, Wen (2024). *How to Design and Implement Property tax reforms*. IMF How to Note, 2024/006 [interaktyvus]. Washington, DC: International Monetary Fund, <https://www.imf.org/-/media/files/publications/howtonotes/2024/english/htnea2024006.pdf>, p. 16-17.

¹¹⁶ PLIMMER, Frances ir MCCULSKEY, William J (2010). *The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice?* TS1 Property Taxation, [interaktyvus]. Sydney: FIG Congress 2010, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts01f/ts01f_plimmer_mccluskey_4174.pdf?utm_source, p. 8-9.

Nekilnojamojo turto administravimas veikia įvairiais valdžios lygmenimis.¹¹⁷ Lietuvos NTM administravimo sistemą pagrindo sudaro trys organai:

- Finansų ministerija veikianti teisėkūros, tyrimų srityje, rengianti ir teikianti NTMI pakeitimus Seimui, tvirtinanti masinio vertinimo rezultatus.
- VĮ „Registrų centras“ atsakingas už duomenų apie nekilnojamąjį turtą analizę, duomenų saugojimą, masinio vertinimo atlikimą bei rezultatų pateikimą visuomenei; nagrinėjanti su nekilnojamojo turto vertinimu susijusias mokesčių mokėtojų teikiamas apeliacijas.
- VMI kaupianti mokesčių mokėtojų ir apmokestinamojo turto duomenis, atliekanti nekilnojamojo turto mokesčio apskaičiavimą ir surinkimą, taip pat mokesčių mokėtojų konsultavimą nekilnojamojo turto mokėjimo klausimais. Mokesčių administratorius taip pat leidžia mokesčių įstatymų komentarus.¹¹⁸

Šis tarpinstitucinis NTM administravimo veiksmų paskirstymas tikslingas, kadangi kiekvienas veiksmas, pavyzdžiui, turto vertinimas, turi būti atliktas kokybiškai ir nepriklausomai, siekiant nesudaryti mokesčių mokėtojams abejonių dėl mokesčio surinkimo teisėtumo.¹¹⁹

Toliau išskiriant administravimo tikslą kaip fiskalinių pajamų surinkimą, svarbu atkreipti dėmesį į tai, jog Lietuvoje NTM yra apmokestinami tik įregistruoti pastatai pagal VĮ „Registrų centras“ turimą informaciją – nekilnojamojo turto registrą. Nekilnojamojo turto registras Lietuvoje apima fiskalinį ir teisinį kadastrus, o tiksliau jame renkama informacija ir apie nekilnojamojo turto vertes, ir apie teisinį nekilnojamojo turto statusą. Visgi, toks nekilnojamas turtas, kaip neteisėtai pastatyti pastatai ar priestatai, į kuriuos mokesčio mokėtojai neturi registruotos nuosavybės teisės, nėra įtraukiami į šį sąrašą, kol jie nėra legalizuoti. Informacija apie neteisėtą nekilnojamąjį turtą svarbi ir nekilnojamojo turto vertinimui, ir visuotinio NTM potencialiai mokestinei bazei. Duomenys apie nekilnojamąjį turtą įprastai renkami kontrolės ir bendradarbiavimo būdu, pasitelkiant inovatyvias priemones (palydovinius, erdvinius žemėlapius) bei paprasčiausia trečiųjų šalių suteikta ar mokesčių mokėtojų deklaracijose nurodyta informacija (įsitraukia

¹¹⁷ *Ibid*, p. 9.

¹¹⁸ ALEKSIENĖ, Albina (2017). *Mass Appraisal in Lithuania: Looking for Effective and Transparent Real Property Tax Administration* [interaktyvus]. https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/en/IPTI/material/Mass_Appraisal_in_Lithuania_Alбина_Aleksiene.pdf.

¹¹⁹ PLIMMER, Frances ir MCCULSKEY, William J (2010). *The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice?* TS1 Property Taxation, [interaktyvus]. Sydney: FIG Congress 2010, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts01f/ts01f_plimmer_mccluskey_4174.pdf?utm_source, p. 9.

mokesčių mokėtojų pasitikėjimas NTM administravimu).¹²⁰ Pasaulio bankas skatina valstybes atsižvelgti į NTM bazės aprėpties gerinimo rodiklį, kurio tikslas yra užtikrinti, jog informacija apie nekilnojamąjį turtą būtų išsami, atnaujinta bei tiksli, kad būtų galima panaudoti visą potencialią mokesčio bazę.¹²¹ Šio rodiklio gerinimo veiksmai gali apimti lyginamąją analizę tarp nekilnojamojo turto registro turimų duomenų ir faktiškos pastatų padėties. Svarbu, jog tokiu atveju būtų vertinamas ne tik pastatų skaičius, bet ir nustatoma turto charakteristika. Taip pat galimi ir kiti tikrinimo metodai, pavyzdžiui, savivaldybėje esančių elektros ir vandentiekio sistemos jungčių skaičiaus stebėseną. Atkreiptinas dėmesys, jog tokiu atveju svarbus atsakingas įvertinimas, kadangi komunalinių jungčių skaičius gali būti netikslus indikatorius.¹²² Atitinkamai įtraukus nekilnojamąjį turtą į apmokestinamąjį sąrašą, svarbu nustatyti ir aktualias apmokestinamąsias vertes, kad toks turtas būtų optimaliai apmokestintas.¹²³ Visgi, jei turtas nebuvo legalizuotas, jį įpareigojama nugriauti. Nors tokiu būdu nebelieka potencialaus apmokestinimo objekto, bet atitinkamai yra išvengiama mokesstinės prievolės pažeidimų.¹²⁴

Nustačius apmokestinamuosius objektus ir jų vertes, lieka mokesčių apskaičiuoti ir surinkti. Kadangi visuotiniu NTM siekiama apmokestinti daugiau NTM subjektų ir objektų, yra svarbu, jog mokesčių apmokėjimo ir surinkimo tvarka būtų aiški ir prieinama visiems mokesčio mokėtojams. NTMĮ nustatyta, jog NTM mokestinis laikotarpis yra mokestiniai metai, t. y. nuo sausio 1 d. iki gruodžio 31 d., tačiau realus mokesčio deklaravimas bei sumokėjimas fiziniais ir juridiniams asmenims skiriais. Už fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančią ar įsigyjamą nekilnojamąjį turtą, remiantis NTMĮ 12 straipsnio 4 dalimi, NTM apskaičiuoja, deklaruoja mokesčių administratorius (VMI), o mokesčio mokėtoju lieka tik pareiga jį sumokėti. Tuo tarpu juridiniai asmenys mokesčių deklaruoja ir deklaraciją pateikia mokesčių administratoriui patys. Juridiniams asmenims yra įtvirtinta avansinė NTM prievolė. Tai reiškia, jog juridiniai asmenys turi sumokėti ¼ dydžio NTM sumos, nustatytos pagal einamųjų metų nuosavybės teise turimo turto vertę, taikant atitinkamus mokesčio tarifus (jei NTM suma už mokestinį laikotarpį neviršija 500 eurų, juridiniai asmenys NTM nemoka). Šie avansiniai mokėjimai atliekami kalendorinių

¹²⁰ KELLY, Roy; WHITE, Roland ir ANAND, Ananchal (2020). *Property Tax Diagnostic Manual* [interaktyvus]. Washington, DC: World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/822221593546147046/pdf/Property-Tax-Diagnostic-Manual.pdf>, p. 59.

¹²¹ *Ibid.*, p. 176.

¹²² *Ibid.*, p. 62.

¹²³ GROTE, Martin; JEAN-FRANCOIS, Wen (2024). *How to Design and Implement Property tax reforms*. IMF How to Note, 2024/006 [interaktyvus]. Washington, DC: International Monetary Fund. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/howtonotes/2024/english/htnea2024006.pdf>, p. 17.

¹²⁴ Lietuvos Respublikos statybų įstatymas. 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240. *Valstybės žinios*, 1996, 32-788.

ketvirčių pradžioje.¹²⁵ Yra nuomonių, jog avansinis mokesčio išskaidymas turėtų būti taikomas ne tik juridiniams, bet ir fiziniams asmenims. Toks NTM išdalinimas mažintų mokesčio likvidumo problemą, atsirandančią dėl didelių mokėjimų vieną kartą metuose, kurie sukelia finansinę naštą ribotą biudžetą turintiems asmenims.¹²⁶ Taip pat yra palaikančių galimybę mokėjimus atidėti, ar pavesti juos atlikti trečiąsias šalis (darbdavius, pensijų teikėjus).¹²⁷ Lietuvoje, remiantis MAĮ 88 straipsniu, yra nustatyta galimybė kreiptis į mokesčių administratorių dėl mokestinės paskolos, tačiau ši paskola yra labai ribota (taikoma tik nustačius mokėtojo kritinę finansinę padėtį).¹²⁸ Jei tokie mokesčio surinkimo pakeitimai būtų taikomi, bent jau minimaliu mastu bendrai mažas pajamas turintiems asmenims, kurie negali sukaupti didelių lėšų vienu metu, atitinkamai atsirastų galimybė pakeisti ir kai kurias lengvatas, kuriomis remiantis šiuo metu mokesčio mokėtojai nuo NTM yra atleidžiami (pavyzdžiui, leistų sumažinti neapmokestinamąjį dydį, taip apsaugant socialiai remtinus asmenis, nuo galimos vienos didelės mokestinės naštos). Taigi, panaikinus, pamažinus esamas lengvatas, NTM pasidarytų masiškesnis. Vis dėlto, tai yra sunkus ir ilgas procesas, nes tokiu atveju valstybei reikalinga sukurti tvirta NTM administravimo sistemą, atsižvelgiant, jog toks mokesčių atidėliojimas ar išdėliojimas į kelis mokėjimus gali turėti ir neigiamų pasekmių: sukelti papildomų administravimo išlaidų, pajamų deficitą.¹²⁹

NTM administravimą apsunkina ir tai, jog mokesčio apskaičiavimas yra proporcingas laikotarpiui ir jo metu turimai nuosavybės daliai. Tai neišvengiama, kadangi mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, kurį gali perduoti ar perleisti kitam asmeniui bet kuriuo metu mokestiniame laikotarpyje, o savaime su juo perduodama ir mokestinė prievolė. Įsigijus nekilnojamąjį turtą bendraturčiams, mokestis dalinamas proporcingai jų turimoms nuosavybės dalims. Atitinkamai pardavus ar įsigijus turtą, mokestis nekilnojamojo turto savininkui skaičiuojamas proporcingas laikotarpiui, kuriuo asmuo turėjo nuosavybes teisę į nekilnojamąjį turtą. Jeigu nekilnojamasis turtas išnyksta (fiziškai nebeegzistuoja), nebelieka ir mokesčio objekto, todėl mokestis nebemokamas nuo sekančio mėnesio, prieš kurį turtas išnyko.¹³⁰

¹²⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹²⁶ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p. 86.

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Lietuvos Respublikos Mokesčių administravimo įstatymas. 2024 m. balandžio 13 d. Nr. IX-2112. *Valstybės žinios*, 2004, 63-2243.

¹²⁹ *Ibid.*

¹³⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

Apibendrinus, visuotiniam NTM daro įtaką ne tik teisėkūros ar politikos reiškiniai, bet ir jo administravimas. Administravimas turi du tikslus: socialinį tikslą įgauti mokesčių mokėtojų pasitikėjimą ir fiskalinį tikslą surinkti daugiau pajamų. Kai mokesčių mokėtojų pasitikėjimas atrodo nereikšmingas fiskaline prasme, jis įsitraukia kaip duomenų apie nekilnojamąjį turtą suteikimas. Lietuvoje NTM taikomas įregistruotam turtui, taip užmerkiant akis į turtą, kuriuo daromi mokestiniai pažeidimai, o su mokesčių mokėtojų pagalba ši informacija gali būti surenkama. NTM visuotinumą gali didinti ir nuolatinis inovatyvus nekilnojamojo turto duomenų atnaujinimas, dėl kurio taip pat būtų plečiama mokestinė bazė. Be kita ko ir mokesčio sumokėjimo būdas gali imponuoti NTM visuotinumui. Mokesčio apmokėjimo metu sudarytos lengvatinės sąlygos, pavyzdžiui, avansinis mokėjimas ar mokesčio atidėjimas, yra tinkamos priemonės naikinti ar bent sumažinti NTM reglamentuotas lengvatas, kuriomis asmenys yra atleidžiami nuo NTM, taip išsaugant apsaugą socialiai remtiniams asmenims, tačiau nepanaikinant mokesčio, išsaugant fiskalines pajamas.

3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LYGINAMOJI ANALIZĖ SU PASIRINKTOMIS EUROPOS VALSTYBĖMIS

3.1. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Jungtinėje Karalystėje

Jungtinė Karalystė EBPO surinktais duomenimis užima pirmą vietą iš visų organizacijos valstybių, 2023 m. surinkusi didžiausias NTM pajamas, siekiančias 3,7 proc. nuo BVP.¹³¹ Nekilnojamojo turto apmokestinimas Jungtinėje Karalystėje ilgą laiką buvo paremtas fragmentiškais reformomis, periodiškais politinėmis intervencijomis bei ekonominių priemonių (mokesčių) kratiniu.¹³² NTM Jungtinėje Karalystėje labai skiriasi nuo likusių Europos valstybių. Visų pirma, dėl valstybės regionų, kadangi jis yra skaidomas į Anglijos, Škotijos ir Velso apmokestinimą. Visų antra, Jungtinėje Karalystėje nėra vieno NTM kaip Lietuvoje, atitinkamai jį sudaro kelių mokesčių bendrą nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema. Anglijoje pagrindiniai nekilnojamojo turto apmokestinimo ramsčiai yra vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą (*angl. council tax*) ir nekilnojamojo turto perleidimo mokestis (*angl. stamp duty land tax*), kurie nebuvo sukurti kaip vienas kitą papildančios sistemos dalys, verčiau tai buvo fragmentiškas politinio ir fiskalinio spaudimo atsakas.¹³³ Į šią nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą dažnai įtraukiami ir kiti mokesčiai susiję su nekilnojamoju turtu, pavyzdžiui, mokestis taikomas nuomojamo nekilnojamojo turto pajamoms ar su nekilnojamoju turtu susiję paveldėjimo mokesčiai.

Nekilnojamojo turto perleidimo mokestis yra sandorių mokestis nustatomas, atsižvelgiant į parduodamo nekilnojamojo turto nominaliąją vertę (pirkimo kainą). Šio mokesčio pagrindu atsirandanti mokestinė prievolė atitenka nekilnojamąjį turtą įsigyjantiam subjektui - pirkėjui. Mokesčio tarifai yra progresyvūs ir priklauso nuo didėjančios turto vertės (pavyzdžiui, iki 125 tūkst. svarų esančiam vertės turtui taikomas 0 proc. tarifas, nuo 125 tūkst. iki 250 tūkst. svarų – 2 proc. tarifas ir t. t.). Nekilnojamojo turto perleidimo mokesčiui taip pat taikomos lengvatos apimančios didesnę pirmojo būsto neapmokestinamąjį dydį (vietoje 125 tūkst. svarų, 300 tūkst. svarų).¹³⁴ Lietuvoje

¹³¹ OECD (2025), *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Tax Revenue in OECD countries*, [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf, p.149.

¹³² DIXON, Andrew (2025-09-26), Property taxation reimaged, *Taxjournal* [interaktyvus]. https://fairershare.org.uk/wp-content/uploads/2025/10/TJ_Dixon-1.pdf, p. 9.

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ GOV.UK (n.d.). *Stamp Duty Land Tax* [interaktyvus]. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates>.

apmokestinimas, susijęs su nekilnojamojo turto įsigijimu, neegzistuoja. Teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo sandoriai Lietuvoje apmokestinami rinkliavomis už sandorio proceso metu suteiktas paslaugas atitinkamam paslaugų teikėjui. Nors Lietuvoje gali būti apmokestinami atvejai susiję su nekilnojamojo turto pardavimu, nuomos pajamomis, vis dėlto, šių sandorių pajamos yra priskiriamos kitiems mokesčiams ir į NTM sistemą Lietuvoje nėra įtraukiamos. Alternatyvia Lietuvos NTM forma galėtų būti laikyti Jungtinės Karalystės vietinės tarybos mokestį už gyvenamąjį būstą, kasmet renkantį reikšmingą dalį fiskalinių pajamų, susijusių su nekilnojamojo turto apmokestinimu.

Jungtinėje karalystėje šiuo metu galiojantis vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą buvo priimtas tik 1992 m. Jungtinei Karalystei taip pat kaip ir Lietuvai reikėjo daug metų ir per juos vykstančių nekilnojamojo turto apmokestinimo pertvarkų, todėl ir čia vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą reglamentavimas nebuvo visada stabilus. Vietinės tarybos mokesčiu už gyvenamąjį būstą iki 1990 m. Jungtinėje Karalystėje visas (gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties) nekilnojamas turtas buvo apmokestintas tarifais nuomininkams. Įdomu tai, jog mokestinė vertė tuomet buvo grindžiama metinėmis nuomos vertėmis. Dėl paskutinio pervertinimo 1973 m. buvo baimintis mokesčių mokėtojų pasipriešinimo, todėl 1990 m. vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą buvo pakeistas paprasta rinkliava taikoma suaugusiems asmenims. Toks mokesčio pakeitimas rinkliava neatnešė fiskalinių rezultatų: buvo nepopuliarus, nesurinko mokestinių pajamų, todėl po kelių metų Jungtinėje Karalystėje buvo grįžta prie dabartinio vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą. Pagrindinis skirtumas tarp iki 1990 m. buvusio nekilnojamojo turto apmokestinimo ir dabar esamo, yra tas, jog vertinamos tapo ne nuomos vertės, bet kapitalo, taip pat buvo įvesta vertinimo juostų sistema (nebeliko individualaus vertinimo).¹³⁵

Dabartinio vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą objektas yra gyvenamasis nekilnojamas turtas (*angl. dwelling*), kuris apmokestinamas, jei atitinka mokesčio įstatyme Local Government Finance Act 1992 numatytas 3 sąlygas: nekilnojamas turtas turi būti atskiras apmokestinamasis vienetas, taip pat su gyvenamąja paskirtimi susijęs turtas, kuris nėra įtrauktas į negyvenamosios paskirties turto sąrašą.¹³⁶ Palyginus su Lietuvos NTM, kuris apmokestina ir komercinės paskirties turtą, vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą bazė yra pakankamai siaura. Anglijoje ir Škotijoje visas gyvenamasis

¹³⁵ SLACK, Enid ir M. BIRD, Richard (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*, OECD working papers on Fiscal Federalism, 18 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2014/04/the-political-economy-of-property-tax-reform_g17a247c/5jz5pzvzv6r7-en.pdf, p. 5.

¹³⁶ Local Government Finance Act 1992 (c. 14) [interaktyvus]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.

nekilnojamasis turtas yra priskiriamas vertinimo juostos sistemai, kurią sudaro 8 progresines grupės nuo A iki H (iš dalies panašu kaip Lietuvoje esantis progresinis antrojo būsto apmokestinimas). Vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą bazė kaip ir Lietuvoje yra nekilnojamojo turto rinkos vertė, todėl prie grupės nekilnojamasis turtas yra priskiriamas pagal jo kapitalo vertę.¹³⁷

6. lentelė. **Anglijoje, esančių gyvenamųjų būstų verčių intervalai ir jų priskyrimas vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą apmokestinimo grupei**

Mokestinė grupė	Vertės
A	Turto vertė neviršijanti 40 tūkst. svarų
B	Turto vertė viršijanti 40 tūkst. svarų, bet neviršijanti 52 tūkst. svarų
C	Turto vertė viršijanti 52 tūkst. svarų, bet neviršijanti 68 tūkst. svarų
D	Turto vertė viršijanti 68 tūkst. svarų, bet neviršijanti 88 tūkst. svarų
E	Turto vertė viršijanti 88 tūkst. svarų, bet neviršijanti 120 tūkst. svarų
F	Turto vertė viršijanti 120 tūkst. svarų, bet neviršijanti 160 tūkst. svarų
G	Turto vertė viršijanti 160 tūkst. svarų, bet neviršijanti 320 tūkst. svarų
H	Turto vertė viršijanti 320 tūkst. eurų

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: Local Government Finance Act 1992. Prieiga per internetą: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.

Įdomu tai, jog Jungtinėje Karalystėje apmokestinama yra ne aktuali vertinimo metu gauta nekilnojamojo turto rinkos vertė, bet fiksuota vertė nustatyta Anglijoje ir Škotijoje dar 1991 m. balandžio mėn. 1 d.. Velse fiksuotos rinkos vertės atnaujintos 2003 m.¹³⁸ Vienintelis nuolatos kintantis vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą elementas yra tarifai. Vietos valdžios institucijoms Anglijoje yra suteikta diskrecija nustatyti bendrą vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą lygį, nustatant vieną D grupės tarifą, kuriuo remiantis kitų grupių tarifai proporcingai kinta (didėja, mažėja). Visgi, tarifų proporcingumo santykį nustato pati centrinė valdžia. Kaip pavyzdys A grupėje esančio nekilnojamojo turto savininkai sumoka du trečdalius sumos, o H grupėje – dvigubai daugiau, lyginant su D grupėje esančio nekilnojamojo turto savininkais.¹³⁹ Svarbu atkreipti

¹³⁷ *Local Government Finance Act 1992 (c. 14) [interaktyvus].* <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.

¹³⁸ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583 [interaktyvus]. House of Commons library, p. 7

¹³⁹ MURPHY, Luke; SNELLING, Charlotte ir STIRLING, Alfie (2018). *A poor tax – Council tax in London: Time for reform* [interaktyvus]. London: Institute for Public Policy Research. <https://apo.org.au/sites/default/files/resource-files/2018-03/apo-nid137866.pdf>, p. 8.

dėmesį, jog Jungtinėje Karalystėje, skirtingai nei Lietuvoje, vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą neturi neapmokestinamojo dydžio. Šia progresyvia gyventojų mokesčio forma vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą yra visuotinis, įtraukiantis visus mokesčių mokėtojus, atitinkamai paskirstantis mokestinę naštą pagal mokėjimo pajėgumą.

Jungtinėje Karalystėje esančio vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą mokėtojų ratas platus, mokestinė prievolė taikoma įstatyme numatyta hierarchiška tvarka.¹⁴⁰ Jungtinėje Karalystėje pagrindinis asmuo privalantis mokėti vietinės tarybos mokestį už gyvenamąjį būstą yra asmuo, jei jis yra apmokestinamo būsto gyventojas ir turi nuosavybės teisę į apmokestinamąjį nekilnojamąjį turtą. Visgi, jei savininkas minėtame būste negyvena, ši mokestinė prievolė pereina nuomininkui, jei su juo negyvena anksčiau nurodytas nekilnojamojo turto savininkas. Toliau apmokestinami ir faktiniai gyventojai, pavyzdžiui, asmenys neįteisinę gyvenamojo fakto nekilnojamajame turte. Galiausiai, jei nekilnojamasis turtas yra negyvenamas prievolė grįžta savininkui. Bendrasavininkai (bendra-nuomininkai) yra solidariai atsakingi už vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą apmokėjimą.¹⁴¹ Lyginant su Lietuvos NTM mokėtojų reglamentavimu, Jungtinėje Karalystėje vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą mokėtojų ratas yra platesnis, nes į jį be nekilnojamojo turto savininko įtraukiami ir kiti asmenys. Taip yra todėl, nes vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą yra grįstas netik nekilnojamojo turto turėjimu, bet ir jo naudojimu.¹⁴² Visgi, tai nereiškia, jog nuomininkai moka daugiau mokesčio, jie padengia tai, ką Lietuvoje įprastai sumoka pats nekilnojamojo turto savininkas.

Jungtinė Karalystė taip pat taiko išskirtines apmokestinamąsias sąlygas mokesčių mokėtojams, kuriomis paskirsto mokestinę naštą pagal asmenų mokėjimo galimybes. Vietinės tarybos mokestį už gyvenamąjį būstą reglamentuojančiame įstatyme yra apibrėžta, kas gali gauti lengvatas. Nuo pat mokesčio įvedimo buvo taikoma 25 proc. lengvata (nuolaida) vienišiams gyventojams.¹⁴³ Ši lengvata gali būti taikoma ir tais atvejais, jei asmuo gyvena su daugiau asmenų, pavyzdžiui, su studentais, tačiau tik vienas yra atsakingas už vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą sumokėjimą.¹⁴⁴ Lengvatos

¹⁴⁰ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583, [interaktyvus]. House of Commons library, p. 9.

¹⁴¹ Local Government Finance Act 1992 (c. 14) [interaktyvus]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.

¹⁴² HUANG, Yan (2018). Design of the elements of Real Estate Tax on Possession from Real Estate Tax in the UK, *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, 252 [interaktyvus]. <https://www.atlantis-press.com/proceedings/jahp-18/25902093>, p. 152.

¹⁴³ Local Government Finance Act 1992 (c. 14) [interaktyvus]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.

¹⁴⁴ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583, 1 - 41 [interaktyvus]. House of Commons library, p. 16.

taip pat gali būti taikomos ir negyvenamajam (tuščiam) ar turimam retai naudojamam antrajam turtui. Iki 2013 m. buvo numatytos lengvatos remontuojamam, ar neilgą laiką buvusiam negyvenamam nekilnojamajam turtui, visgi, tokios įstatyminės lengvatos 2013 – 2014 m. buvo pakeistos savivaldybės diskrecinėmis lengvatomis.¹⁴⁵ Pabrėžtina, jog negyvenamo turto lengvata yra taikoma mokesčio objektui, o ne mokesčio mokėtojui. Pavyzdžiui, pardavus nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, naujasis savininkas turi į jį įsikelti per nurodytą terminą. Jei asmuo to nepadaro ir toliau nekilnojamasis turtas lieka negyvenamas, nenaudojamo turto lengvata jam nebegali būti taikoma, kadangi turtas jau buvo nenaudojamas ir ši lengvata jau buvo „suvartota“ senojo savininko.¹⁴⁶ Atitinkamai naujasis savininkas gali būti apmokestinamas nenaudoto nekilnojamojo turto priemoka, jei nekilnojamasis turtas nebuvo naudojamas virš metų. Priemokos dydis yra proporcingas laikui, kuriam nekilnojamasis turtas buvo nenaudojamas.¹⁴⁷ Remiantis socialiniais aspektais, lengvatos teikiamos ir mažiausias pajamas gaunantiems gyventojams, tokiems kaip studentams, negalią turintiems asmenims, kuriems vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą gali būti sumažintas (pavyzdžiui, turtas esantis aukštesnėje grupėje gali būti perkeltas į žemesnę grupę) arba nuo jo mokesčio mokėtojai gali būti visiškai atleidžiami (pavyzdžiui, studentų bendrabučiai yra atleidžiami nuo vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą).¹⁴⁸ Mokesčio mokėtojai turi teikti paraiškas, jeigu nori gauti atitinkamas lengvatas, pridedant atitinkamus duomenis vietos valdžiai. Yra atveju, kuomet tokius duomenis gali pateikti tik tretieji asmenys (studentai turi pateikti prašymą švietimo institucijai, kuri pateikia studijas patvirtinančius duomenis mokesčių administruojančiai įstaigai).¹⁴⁹ Jungtinėje Karalystėje yra ir daug kitų lengvatų, kurias taiko vietos valdžia. Įdomu tai, jog Jungtinėje Karalystėje lengvatos gali būti taikomos ir praeitį. Tai reiškia, jei asmuo galėjo pasinaudoti lengvata, tačiau ja nepasinaudojo, mokesčio mokėtojas gali gauti gražinamąją išmoką mokesčių administratoriaus iniciatyva arba mokesčiui mokėtojui pateikus apeliaciją.¹⁵⁰

Jungtinėje Karalystėje vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą yra vietos mokestis, kadangi fiskalinės pajamos keliauja į Jungtinės Karalystės vietų biudžetus. Pažymėtina, jog yra reikalaujama, kad pirmiausiai vietinės tarybos susiplanuotų biudžetus

¹⁴⁵ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583, [interaktyvus]. House of Commons library, p. 12-14.

¹⁴⁶ *Ibid.*

¹⁴⁷ SANDFORD, Mark (2025). Council tax: empty properties. *Commons Library Research Briefing*, 02857 [interaktyvus]. House of Commons library, p. 17.

¹⁴⁸ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583 [interaktyvus]. House of Commons library, p. 16.

¹⁴⁹ *Ibid.*, p. 16-17.

¹⁵⁰ *Ibid.*, p. 15.

iš kitų pajamų (dotacijų, fiskalinių pajamų iš kitų mokesčių) ir tik tuomet atitinkamai nustatytų vietinės tarybos mokestį už gyvenamąjį būstą, siekiant, jog pastarasis užpildytų trūkstamą biudžeto pajamų dalį (subsidiarinis pajamų šaltinis). Vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą visos surinktos pajamos atitenka vietos biudžetams, kurios kartu su kitomis pajamomis yra skiriamos vietos viešosioms paslaugoms teikti.¹⁵¹ Lietuvoje situacija priešinga, pajamos, gautos iš NTM apmokestinto gyvenamosios paskirties turto, yra atiduodamos į valstybės biudžetą. Taigi, Jungtinėje Karalystėje vietinės tarybos yra suinteresuotos užpildyti savo biudžetus vietinės tarybos mokesčio už gyvenamąjį būstą pajamomis, todėl atitinkamai į tai atsižvelgia nustatydamos šį mokestį, o Lietuvoje tai daro neigiama įtaką savivaldybėms nustatant NTM tarifus.

Norint lyginti nekilnojamojo turto apmokestinimą tarp valstybių, reikia atsižvelgti ir į neigiamus aspektus esančius užsienio valstybėje, taip siekiant susirinkti tik naudingą praktiką, kurią būtų galima pritaikyti Lietuvoje. Nors Jungtinėje Karalystėje nekilnojamojo turto apmokestinimu surenkama didžiausia dalis pajamų visoje Europoje, vis dėlto, pati apmokestinimo sistema yra itin kritikuojama. Jungtinės Karalystės finansų, mokesčių atstovai neigiamai vertina nekilnojamojo turto perleidimo mokestį, jį laiko priešpriešine prievole, skatinančia statiškumą ekonomikoje. Šio mokesčio analizė parodo, jog nors vienu procentu padidinus mokesčio tarifą, sandorių apimtys sumažėja 5 - 7 proc.¹⁵² Mirelees Review¹⁵³ nurodė, jog toks sandorių mokestis yra neefektyviausias mokestis, iškraipantis ne tik rinką, bet sukeliantis ir mokestinius pažeidimus, kuomet nekilnojamojo turto įsigijimo sandorių šalys klastoja pirkimo - pardavimo dokumentus, nurodydami mažesnę sandorio sumą. Taip pat šis mokestis yra labai jautrus ekonomikoje vykstantiems neigiamiems reiškiniams, pavyzdžiui, krizėms, todėl yra nepastovus ir pražūtingas ilgalaikiams fiskaliniams planams.¹⁵⁴ Visgi, vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą šiuo metu taip pat nėra tobulas. Neigiamas mokesčio faktorius yra senos fiksuotos nekilnojamojo turto vertės. Toks verčių nustatymas skatina nelygybę tarp vienodą turtą turinčių, tačiau skirtingai apmokestinamų asmenų.¹⁵⁵ EBPO taip pat 2024 m. Jungtinės Karalystės ekonomikos apžvalgoje teikė siūlymus, kaip būtų galima pagerinti nekilnojamojo turto apmokestinimą. Pirmas siūlymas, panašus kaip ir Lietuvai, yra aktualių verčių įvedimas. Atnaujintos vertės galėtų gerokai padidinti vietinės tarybos mokesčiu už

¹⁵¹ SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583 [interaktyvus]. House of Commons library, p. 7.

¹⁵² DIXON, Andrew (2025-09-28), Property taxation reimagined, *Taxjournal* [interaktyvus]. https://fairershare.org.uk/wp-content/uploads/2025/10/TJ_Dixon-1.pdf, p. 9.

¹⁵³ Organizacija suvienijusi tarptautinius ekspertus siekiančius rasti geros mokesčių sistemos bruožus.

¹⁵⁴ DIXON, Andrew (2025-09-28), Property taxation reimagined, *Taxjournal* [interaktyvus]. https://fairershare.org.uk/wp-content/uploads/2025/10/TJ_Dixon-1.pdf, p. 9.

¹⁵⁵ *Ibid.*

gyvenamąjį būstą regionams renkamas fiskalines pajamas. Nors yra rizika, jog ši situacija galėtų sukelti neigiama poveikį kai kurių vietinių tarybų finansinėms padėtimis, visa tai galėtų būti išspręsta valstybės teikiamomis dotacijomis. Atitinkamai pakeitus fiksuotas vertes aktualiomis rinkos vertėmis, Jungtinė Karalystė galėtų patobulinti teigiamai vertinamą, proporcingą regionų nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, įvesdama daugiau vertinimo grupių. EBPO taip pat nėra šalininkas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto perleidimo mokesčio, siūlo Jungtinei Karalystei jo atsisakyti. Dėl šio apmokestinimo nekilnojamojo turto rinka yra statiška, neefektyvi, kadangi asmenys nėra suinteresuoti keisti nekilnojamojo turto, baimindamiesi su tuo atsirandančios mokestinės naštos.¹⁵⁶ Kadangi Lietuva neturi nekilnojamojo turto perleidimo mokesčio, atitinkamai yra išvengiama su juo susijusių problemų, visgi, kaip tinkamą ir naudingą mokesčio pertvarką reikėtų priimti dažnesnį nekilnojamojo turto vertinimą, taip užtikrinant teisingą ir efektyvų nekilnojamojo turto apmokestinimą, ne tik Jungtinėje Karalystėje, bet ir Lietuvoje.

Taigi, lyginant Lietuvos NTM ir Jungtinės Karalystės nekilnojamojo turto apmokestinimą visuotinio prasmę, pirmiausiai atkreiptinas dėmesys į Jungtinės Karalystės verčių juostinę sistemą. Lietuvoje panaši sistema egzistuoja antrojo būsto apmokestinime, tik skirtumas, jog Lietuvoje tarifai taikomi bendrai antrojo ir likusio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto mokestinei vertei. Visgi, Jungtinės Karalystės vietinės tarybos mokestis už gyvenamąjį būstą neturi neapmokestinamojo dydžio, todėl mokestis yra masiškas, jį moka visi. Daug nekilnojamojo turto verčių grupių turėtų užtikrinti, kad mokestinė našta atitiktų mokesčių mokėtojų pajėgumo lygį. Tačiau dėl senų fiksuotų būsto verčių bei pakilusių būstų kainų Jungtinėje Karalystėje šiuo metu brangus būstas krenta į žemesnes grupes ir todėl yra mažiau apmokestinamas. Pavyzdžiui, būstų verčių kilimą atspindi, tai jog 2005 m. vidutinė būsto vertė Jungtinėje Karalystėje buvo apie 150 tūkst. svarų, o 2023 m. apie 284 tūkst.¹⁵⁷ Taigi, Lietuva neturėtų imti pavyzdžio iš Jungtinės Karalystės nekilnojamojo turto vertinimo srityje, tačiau galėtų atkreipti dėmesį į tai, jog nėra būtinas neapmokestinamasis dydis, tam, kad būtų išsaugota socialinė lygybė fiskalinėje politikoje. Kaip Jungtinėje Karalystėje, būtų galima nustatyti detalų verčių planą (EBPO siūlymai jį daryti dar detalesnį), atitinkamai paskirstant mokestinę našta. Jungtinė Karalystė taip pat neturi pagrindinio būsto išskirtinio apmokestinimo, bet atitinkamai gali teikti lengvatas arba atvirkščiai - apsunkinti mokestine prievole antrajam ir kitam turtui.

¹⁵⁶OECD (2024), *OECD Economic Surveys: United Kingdom 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/09/oecd-economic-surveys-united-kingdom-2024_82b39666/709e70b8-en.pdf, p. 41.

¹⁵⁷Office for national statistics (n.d.). *UK price index: December 2023* [interaktyvus]. <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/december2023>.

Tuo pasiekama, jog mokesčių mokėtojai, tarp kurių dauguma turintys tik vieną būstą, moka visi, o tie kurie turi daugiau, apmokestinami atsižvelgiant į tokio būsto atsiradimą, naudojimą. Taip užtikrinamas nekilnojamojo turto apmokestinimo visuotinumai. Jungtinės Karalystės lengvatos nustatytos tikslingai atsižvelgiant į jautriausias socialines grupes, palikta didelė reikšmė vietos valdžių savarankiškumui. Nors rašto darbe išskirtinas gyvenamosios paskirties turto apmokestinimas, svarbu paminėti, jog Jungtinėje Karalystėje komercinės paskirties turtas taip pat yra apmokestinamas, tačiau skirtingais mokesčiais, kurie apmokestiną ne patį turtą, o su juo susijusi pinigų judėjimą. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus, Lietuvos NTM galima būtų padaryti masiškesniu kaip Jungtinės Karalystės vietinės tarybos mokestį už gyvenamąjį būstą, išsirinkus naudingus apmokestinimo elementus.

3.2. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Danijoje

Remiantis EBPO surinktais duomenimis, Danija atitinka EBPO valstybių vidurkį nekilnojamojo turto apmokestinime, 2023 m. surinkusi 1,7 proc. nuo BVP nekilnojamojo turto mokesčio pajamų.¹⁵⁸ Danijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema taip pat, kaip ir Jungtinėje Karalystėje nėra vientisa, visgi, artimesne Lietuvos turto apmokestinimo sistemai. Ją sudaro Danijos nekilnojamojo turto vertės mokestis (*dan. Ejendomsærdiskat*) ir žemės mokestis (*dan. Grundskyld*). Žemės mokestis, kaip ir iš pavadinimo galima suprasti, skaičiuojamas ne pagal nekilnojamojo turto, bet pagal žemės vertę. Svarbu, jog iš šių mokesčių vienintelis žemės mokestis yra vietos mokestis, kurio tarifus nustato savivaldybės, tuo tarpu nekilnojamojo turto vertės mokestis išskirtinai priklauso centrinės valdžios kompetencijai.¹⁵⁹ Nepaisant to, rašto darbe yra aptariamas Lietuvos NTM, kuris išskirtinai apmokestina pastatus, todėl lyginamojoje analizėje tikslingiau būtų kalbėti apie metinį Danijos nekilnojamojo turto vertės mokestį.¹⁶⁰

Danijoje nekilnojamojo turto vertės mokestį moka visi subjektai, turintys nekilnojamojo turto (savininkai). Įstatyme numatyta, jog savininko kriterijus netaikomas tais atvejais, kai po savininko mirties mokestinė prievolė pereina su mirusiu savininku

¹⁵⁸ OECD (2025), *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Tax Revenue in OECD countries*, [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf, p. 93.

¹⁵⁹ OECD (2026), *OECD Economic Surveys: Denmark 2026* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/oecd-economic-surveys-denmark-2026_985d3771/3d6cb4b8-en.pdf, p. 98.

¹⁶⁰ Vurderingsportalen (n. d.). *Property tax* [interaktyvus].
<https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/english/property-tax/>.

gyvenusiam sutuoktiniui, įpėdiniams, kurie nebūtinai yra spėję įregistruoti nuosavybę į nekilnojamąjį turtą. Mokesčio objektai taip pat yra detalai (sąrašo principu) išvardinti nekilnojamojo turto vertės mokesčių reglamentuojančiame įstatyme, o tai yra nekilnojamasis turtas, pavyzdžiui, kuriame yra tik vienas nepriklausomas butas arba miško, žemės valdose esantis nekilnojamasis turtas, kai galima nustatyti atskirai pastato ir žemės vertes.¹⁶¹ Taigi, nekilnojamojo turto vertės mokesčio objektų sąrašas painus, bet esminis apmokestinimo kriterijus yra tai, jog apmokestinami yra tik gyvenamieji pastatai (kuriuose faktiškai yra gyvenama). Jei mokesčio mokėtojas turi nekilnojamojo turto, kuriame negyvena, o pavyzdžiui, nuomoja vykdyti komercinę veiklą, tuomet šis mokestis nėra taikomas ir atitinkamai apmokestinamas tik žemės mokesčiu.¹⁶² Tad lyginant Danijos nekilnojamąjį turto vertės mokesčių su žemės mokesčiu, nekilnojamojo turto vertės mokestis yra siauresnis, kadangi žemės mokesčiu apmokestinamas ir gyvenamosios, ir komercinės paskirties turtas. Tuo tarpu Lietuvos NTM apimantis, bet kokios paskirties turtą šiuo pagrindu taip pat yra masiškesnis.

Danijoje dėl nekilnojamojo turto vertės mokesčio didžiausios diskusijos kyla nekilnojamojo turto vertinimo srityje. Iki 1999 m. nekilnojamojo turto apmokestinimas buvo grindžiamas nuomos vertinimu ir buvo apmokestinamas 2 proc. tarifu (taip pat buvo nustatytas ir 6 proc. papildomas tarifas turtui, viršijančiam tuo metu nustatytą didesnę vertę). Tačiau 2000 m. buvo įvesta vertinimo sistema, paremta nekilnojamojo turto rinkos vertėmis.¹⁶³ Tuo pertvarkos vertinimo srityje nesibaigė, kadangi 2002 m. Danija „įšaldė“ nekilnojamųjų turtų rinkos vertes. Po šio nekilnojamojo turto vertinimo sustabdymo staiga pradėjo kilti nekilnojamojo turto kainos, mažėti nekilnojamojo turto vertės mokesčio tarifai, todėl nekilnojamojo turto apmokestinimas tapo nevienodas. Atitinkamai pradėta galvoti apie mokesčio pertvarkas ir po daugiau nei 10 metų, o tiksliau 2017 m., buvo priimta reforma, kad vertinimas turi būti grąžintas ir atliekamas kas 2 metus. Visgi, ši reforma įsigaliojo 2024 m., praėjus dar 7 metams nuo reformos priėmimo. Nekilnojamojo turto verčių įšaldymas truko 22 metus.¹⁶⁴

¹⁶¹ LOV Nr. 678 af 03/06/2023 om Ejendomsskattelev, [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2023/678>.

¹⁶² Vurderingsportalen (n. d.). *Property tax* [interaktyvus]. <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/english/property-tax/>.

¹⁶³ ERLAND, Espen; LUNDGAARD, Jens ir HUFNER, Felix (2006), *The Danish Housing Market: Less Subsidy and more flexibility*, *OECD Economics Department Working papers*, 513 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing, https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2006/09/the-danish-housing-market_g17a19e3/046875878368.pdf, p. 25.

¹⁶⁴ OECD (2025), *OECD Economic Surveys: Austria 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/oecd-economic-surveys-austria-2024_ed983e1c/60ea1561-en.pdf, p. 45.

2024 m. buvo priimtas naujas nekilnojamojo turto apmokestinimą reglamentuojantis įstatymas. Šiuo įstatymu įsigaliojo pagrindiniai pakeitimai susiję su apmokestinamosiomis aktualiomis vertėmis, mažesniais mokesčio tarifais bei mokesčių lengvatomis.¹⁶⁵ Po šio pakeitimo nekilnojamojo turto vertinamas kas du metus.¹⁶⁶ Tam, kad reforma nekeltų įtampos mokesčių mokėtojams buvo sudaryta pereinamoji lengvata, kuri nustatė, jog, jei perėjimo prie naujų mokesčio taisyklių metu bendra mokėtina turto mokesčių (nekilnojamojo turto vertės ir žemės mokesčio) suma padidėja, nepaisant jau esančių sumažintų tarifų, mokesčio mokėtojai gali gauti papildomas nuolaidas, kurios atitinka skirtumą tarp 2024 m. ir ankstesnėmis taisyklėmis apskaičiuotų mokesčių. Ši lengvata galioja tik „seniems“ nekilnojamojo turto savininkams įsigijusiems turtą iki 2023 m. gruodžio 31 d. iki tol, kol jie nuspręs minėtą turtą parduoti. Taip pat įdomus aspektas susijęs su vertinimu ir apmokestinimu yra tai, jog nekilnojamojo turto vertės mokesčiu Danijoje apmokestinama tik 80 proc. apskaičiuotos vertės sumos. Daug metų Danijos nekilnojamojo turto vertinimo agentūra (*dan. Vurderingsstyrelsen*) kūrė naują automatinę vertinimo sistemą, kuri rinktų informaciją apie konkretų nekilnojamąjį turtą, vis dėlto, dėl tam tikro neapibrėžtumo tokiuose vertinimuose buvo įdiegtas atsargumo principas, pagal kurį nekilnojamojo turto savininkai apmokestinami 20 proc. mažesne verte nei nustatyta vertinime.¹⁶⁷

Po minėtos 2024 m. reformos taip pat buvo sumažinti nekilnojamojo turto vertės mokesčio tarifai. Išlieka principas, jog tarifai priklauso nuo atitinkamos nekilnojamojo turto vertės. Visgi, įstatyme numatytos vertės gali keistis. Nekilnojamojo turto verčių mokesčio įstatyme numatyta, jog vertės keičiasi kas du metus pagal nurodytą formulę.¹⁶⁸ Pirmasis verčių pakeitimas turėtų įvykti 2026 m.

¹⁶⁵ OVERGAARD, Malene ir LAGEFOGED, Caroline Lykke (2023-11-06). *New property assessments in Denmark and new rules on property taxation* [interaktyvus]. <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>.

¹⁶⁶ LBK Nr. 1510 af 08/12/2023 om Ejendomsvurderingsloven [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>.

¹⁶⁷ OVERGAARD, Malene ir LAGEFOGED, Caroline Lykke (2023-11-06). *New property assessments in Denmark and new rules on property taxation* [interaktyvus]. <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>.

¹⁶⁸ LOV Nr. 678 af 03/06/2023 om Ejendomsskattelov, [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>.

8. lentelė. Danijos nekilnojamojo turto vertės mokesčio tarifai

Tarifas	Mokestinė vertė
0,51 proc.	Turto vertė neviršijanti 9.200.000 tūkst. Danijos kronų
1,4 proc.	Turto vertė viršijanti 9.200.000 tūkst. Danijos kronų

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: LOV Nr. 678 af 03/06/2023 om Ejendomsskattelov. Prieiga per internetą: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>

Iš lentelėje esančios informacijos galima suprasti, jog Danijoje nėra neapmokestinamojo dydžio, todėl nekilnojamojo turto vertės mokestį turi mokėti visi turintys nekilnojamojo turto bei atitinkamai jame gyvenantys. Visgi, įstatymas numato kelias lengvatas, kuriomis remiantis yra siekiama užtikrinti apsaugą mažesni biudžetą turintiems asmenims. Viena neįprastų, iš kitų valstybių išsiskiriančių lengvatų yra nekilnojamojo turto vertės mokesčio paskola valstybei. Jei nekilnojamojo turto vertės mokestis padidėja ir asmuo neturi galimybės jo apmokėti, valstybė sudarė sąlygas, kuriomis asmuo gali įsiskolinti valstybei su palūkanomis. Mokesčių mokėtojas gali pasitikrinti preliminarų turto vertinimą, o nusprendęs įsiskolinti, pateikti paraišką. Iki 2024 m. visas paskolas administruoja savivaldybės, tačiau po minėtos reformos šias pareigas perėmė valstybė. Paskola galioja iki turto pardavimo, t. y. paskolos nereikia gražinti, kol mokesčių mokėtojas gyvens nekilnojamame turte. Žinoma, yra numatyta galimybė, jog visą paskolą galima gražinti bet kuriuo metu mokestiniame laikotarpyje.¹⁶⁹ Tokiu būdu asmenys nemoka nekilnojamojo turto vertės mokesčio, bet ir nėra visiškai nuo jo atleidžiami. Trumpai tariant, asmenims leidžiama sukaupti pakankamai pajamų atsiskaitymui su valstybe. Šia lengvata yra išsaugomas mokesčio visuotinumai, t. y. nors mokesčio asmuo ir nemoka tame pačiame mokestiniame laikotarpyje, pati mokestinė prievolė nedingsta, o tik nusikelia į ateitį. Visgi, kaip ir įprasta paskola, ši lengvata gali kelti ir rizikų, pavyzdžiui, tokių kaip sunkesnis mokesčio administravimas ar galimas mokesčio mokėtojo nemokumas ateityje. Kitų lengvatų, kuriomis remiantis mokesčio mokėtojai būtų atleidžiami nuo nekilnojamojo turto vertės mokesčio ar mokestinė prievolė jiems būtų sumažinta, nėra daug. Kelios socialinės lengvatos, apsaugančios socialiai pažeidžiamus asmenis, yra skirtos pensinio amžiaus žmonėms. Pagal įstatymą senjorams nekilnojamojo turto vertės mokestis gali būti sumažintas fiksuota suma. Panašios lengvatos teikiamos ir su pensinio amžiaus asmenimis

¹⁶⁹ Vurderingsportalen (n. d.). *Property tax* [interaktyvus]. <https://www.vurderingsportalen.dk/ejrbolig/english/property-tax/>.

gyvenantiems mokesčio mokėtojams, taip pat asmenims kurie pergyveno savo pensinio amžiaus sutuoktinį (lengvata galioja iki kol jie sudaro naują santuoką).¹⁷⁰ Peržvelgus nekilnojamojo turto vertės mokesčio įstatymą, galime pamatyti, jog nėra įtvirtintų bendrų lengvatų atleidžiančių asmenis nuo mokesčio mokėjimo. Vietoj atleidimų yra sudaromos sąlygos asmenims mokėti mokestį jį atidedant (paskolos lengvata) ar sumažinant, taip išsaugant nekilnojamojo turto vertės mokesčio masiškumą.

Kaip ir visi valstybių NTM, Danijos nekilnojamojo turto vertės mokestis taip pat susiduria su kritika. EBPO naujausioje 2026 m. Danijos ekonomikos apžvalgoje vertino po 2024 m. reformų jau įsibėgėjusį nekilnojamojo turto vertės mokestį. Specialistai Danijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą įvardija kaip pernelyg dosnią. Danijoje teikiamos lengvatos įsigyti būstą: lengvatos hipotekos palūkanoms, sąlyginė nuoma yra mažai apmokestinama, kapitalo prieaugis iš esmės nėra apmokestinimas. Tokios lengvatos iš dalies iškraipo būstų rinką, todėl rinkai stabilizuoti turėtų būti pakeistomis įtraukiant ir didinant nekilnojamojo turto vertės mokestį. Šiuo metu nekilnojamojo turto vertės tarifai per maži. Kritikos apie šiuo metu esamas nekilnojamojo turto vertės mokesčio lengvatas ar kitus mokesčio elementus, Danijos nekilnojamojo turto vertės mokestis nesusilaukė.¹⁷¹ Visgi, Danijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema yra labai kritikuojama ir pačių mokesčių mokėtojų. Kaip ir rašto darbe buvo aptarta, mokesčio visuotinumą gali didinti ne tik teisėkūros veiksmai, bet ir mokesčio administravimas, kuris turi du tikslus, o vienas jų yra socialinis tikslas įgauti mokesčių mokėtojų pasitikėjimą. Po ilgalaikio nekilnojamojo turto verčių „iššaldymo“ buvo pereita prie periodinių vertinimų atnaujinimo, todėl visuomenei trūko skaidrumo dėl būsimų verčių tikslumo. Danija stengėsi daryti vertinimo sistemą automatizuotą, tam, kad kiekvienas mokesčių mokėtojas būtų teisingai ir lygiareikšmiai įvertintas. Visgi, automatizavimo procese kilo daug klausimų dėl sistemos naudojimo. Pavyzdžiui, buvo atveju kuomet mokesčių mokėtojai ne tik nesuprasdavo, koku metodu buvo apskaičiuotos jų vertės, bet ir negaudavo tikslaus atsakymo dėl mokesčio paskaičiavimo iš pačių mokesčių administratorių. Todėl sakoma, jog problemos sprendimo Danija turėtų žvalgytis į Prancūzijos praktiką, kuomet valstybė pati supažindina asmenis su automatizuotų sistemų šaltiniu. Nors tai galbūt ir neišspręstų mokesčio mokėtojų klausimų dėl vertinimo veiksmų, bet padėtų pagrįsti vertinimo rezultatus. Todėl

¹⁷⁰ LOV Nr. 678 af 03/06/2023 om Ejendomsskattelov, [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2023/678>.

¹⁷¹ OECD (2026), *OECD Economic Surveys: Denmark 2026* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/oecd-economic-surveys-denmark-2026_985d3771/3d6cb4b8-en.pdf, p. 98-99.

tai būtų gera pradžia kelio įtikinant mokesčių mokėtojus, jog nekilnojamojo turto vertės mokestis yra efektyvus ir teisėtas mokestis.¹⁷²

Taigi, lyginant Lietuvos NTM ir Danijos nekilnojamojo turto vertės mokestį, pirmiausiai reiktų atkreipti, jog abiejuose valstybėse jie nėra iš esmės vietos mokesčiai, kokie pagal mokesčio prigimtį jie turėtų būti. Didelė mokesčių nustatymo diskrecija ir pajamų dalis abiejuose valstybėse atitenka centrinėms valdžioms, tuo jie panašūs. Visgi, Danijoje esantis mokestis yra išskirtinai gyvenamojo būsto apmokestinimas, todėl jis yra siauresnis nei Lietuvos NTM. Žinoma, šią spragą užpildo žemės mokestis, kuris Danijoje taip pat priklauso nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemai, nors išskirtinai nėra susijęs su nekilnojamojo turto naudojimu. Vertinimo sistema Danijoje šiuo metu vis dar tobulinama, bet galime išskirti teigiamą aspektą, jog ir Lietuva, ir Danija einamuoju laikotarpiu nustatė dažnesnius nekilnojamojo turto vertinimus. Svarbu atkreipti dėmesį, jog Lietuvoje taikomas neapmokestinamasis dydis šiais metais buvo padidintas, tuo tarpu Danijoje jis neegzistuoja. Tai labai svarbu, kalbant apie mokesčio visuotinumą, nes šiuo atveju Danija apmokestina visus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto gyventojus, tuo tarpu Lietuva atleidžia didžiąją dalį mokėtojų turinčius tik vieną būstą. Atkreiptinas dėmesys, jog Danija, neturėdama neapmokestinamojo dydžio, jo taip pat nepakeitė masiškais lengvatomis socialiai pažeidžiamiems asmenims, o alternatyviai suteikė galimybę sumokėti mokestį, neapsunkinant mokesčio mokėtojo finansinės būklės. Nors mokestinei paskolai reikalinga stipri mokesčio administravimo sistema, pavyzdžiui, Danijoje tokios sistemos kūrimas nuo nulio pasirodė sunkesnis ir brangesnis nei buvo tikėtasi, tačiau tai tapo puikus įrankis išsaugoti mokestines pajamas, išvengiant tokių pačių pajamų sumažinimo ar visiško mokesčių mokėtojų atleidimo.¹⁷³ Taip pat tai leido užtikrinti mokesčio mokėtojų lygybę pagal jų ekonominį pajėgumą. Todėl Lietuva taip pat galėtų apsvarstyti didžiosios dalies lengvatų panaikinimą ir jų pakeitimą inovatyvesniu, ekonomiškai efektyvesniu įrankiu. Peržvelgus Danijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą ir lyginant nekilnojamojo turto vertės mokestį su Lietuvos NTM, galime teigti, jog Danijos mokestis nėra masiškesnis dėl savo siauro taikymo gyvenamosios paskirties pastatams, visgi, Lietuva galėtų peržvelgti savo lengvatas atsižvelgus į Danijos nekilnojamojo turto vertės mokesčio mechanizmą ir padaryti savo NTM dar labiau visuotinu.

¹⁷² ULLITS, Joren (2025-02-13). *Artificial intelligence and property valuation: When the public faces an opaque system*, [interaktyvus]. https://www.sdu.dk/en/om-sdu/fakulteterne/samfundsvidenskab/sam_nyhedsliste/kronik-joeren-ullits.

¹⁷³ OECD (2026), *OECD Economic Surveys: Denmark 2026* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/oecd-economic-surveys-denmark-2026_985d3771/3d6cb4b8-en.pdf, p. 99.

3.3. Nekilnojamojo turto apmokestinimas Austrijoje

Remiantis EBPO atlikto tyrimo duomenimis, Austrija, kaip ir Lietuva, dalinasi paskutiniąsias vietas tarp Europos šalių surinkdamos mažiausiai NTM pajamų. 2023 m. Austrija iš nekilnojamojo turto apmokestinimo surinko tik 0,5 proc. nuo BVP.¹⁷⁴ Taigi, turto mokesčiai Austrijoje nėra dominuojantys. Austrijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą sudaro NTM (vok. *Grundsteuergesetz*) ir nekilnojamojo turto perleidimo mokestis (vok. *Grunderwerbsteuer*), kuris panašus į jau aptartą Jungtinės Karalystės mokestį. Šis nekilnojamojo turto perleidimo mokestis surenka didžiąją dalį pajamų Austrijos turto apmokestinimo sistemoje.¹⁷⁵ Nekilnojamojo turto perleidimo mokesčiu apmokestinami visi atlygintiniai sandoriai (pardavimo, mainų), apimantys teisių į nekilnojamąjį turtą ir žemę perleidimą. Sandoriai yra apmokestinami aukštu – 3,5 proc. tarifu. Skirtingai nei Jungtinėje Karalystėje, Austrijoje nekilnojamojo turto perleidimo mokestį moka abi sandorio šalys.¹⁷⁶ Kaip ir minėta rašto darbe, Lietuvoje nėra taikomi nekilnojamojo turto perleidimo mokesčiai, todėl tolimesnė lyginamoji analizė apims tik metinį NTM.

Austrijos NTM mechanizmas yra kitoks nei Lietuvos. Pirmiausiai dėl to, kad šiuo mokesčiu apmokestinami yra ne tik pastatai, bet ir žemė (Lietuvoje žemei taikomas atskiras žemės mokestis).¹⁷⁷ Panašu tik tiek, jog NTM objektu gali būti ir gyvenamosios, ir komercinės paskirties turtas. NTM mokėtojai Austrijoje taip pat yra nekilnojamojo turto savininkai, tačiau skirtingai nei Lietuvoje už mokestinę prievolę gali būti solidariai atsakingi ir turto naudotojai.¹⁷⁸ Austrijos mokesčių administratorius, pritaikydamas mokesčio matavimo dydį objekto vertei, nustato mokesčio bazę.¹⁷⁹ Taigi, NTM apmokestinama ne rinkos vertė, kaip tai daroma Lietuvoje, tačiau vertinimo metu administratoriaus nustatyta mokestinė vertė (vok. *einheitswert*). Tai lyg administracinis

¹⁷⁴ OECD (2025), *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Tax Revenue in OECD countries* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf, p. 79.

¹⁷⁵ OECD (2024), *OECD Economic Surveys: Austria 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/oecd-economic-surveys-austria-2024_ed983e1c/60ea1561-en.pdf, p. 42.

¹⁷⁶ Business service portal (n. d.) *Real estate transfer tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grunderwerbsteuer.html>.

¹⁷⁷ Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.

¹⁷⁸ *Ibid.*

¹⁷⁹ Business service portal (n. d.) *Real estate tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grundsteuer.html>.

vienetas, kuris nustatomas pagrindiniu ar pakartotinio vertinimo metu.¹⁸⁰ Kaip mokestinė vertė, ši mokesčio bazė yra mažesnė už rinkos vertes.¹⁸¹ Tai tampa viena iš priežasčių, kodėl Austrijos NTM surenka labai mažai fiskalinių pajamų, palyginus su kitomis Europos valstybėmis. Taip pat svarbu išskirti, jog Austrijoje NTM bazė nustatoma retai, pavyzdžiui, iki 2024 m. galiojo 1980 m. nustatytos vertės, tuo tarpu Lietuvoje nuo 2026 m. nekilnojamojo turto vertinimas bus atliekamas jau kas tris metus.¹⁸²

Austrijoje mokesčio apskaičiavimas taip pat skiriasi nuo Lietuvos. To priežastis, jog Austrijoje nėra vieno NTM tarifo, kurį pritaikius gausime NTM apmokėjimui reikalingą sumą. Čia į NTM galutinę mokėtiną sumą įsitraukia daugiau aspektų: valstybinis tarifas ir taisyklė, jog savivaldybės taip pat gali priskaičiuoti savo tarifą. Valstybiniai tarifai yra nustatyti NTM reglamentuojančiame įstatyme. Pagrindinis NTM tarifas yra 0,2 proc., tačiau jis gali būti sumažintas, priklausant nuo turto naudojimo paskirties, rūšies arba vertės sumos (panašiai kaip savivaldybių nustatomi tarifai Lietuvoje). Rašto darbe pateikiama lentelė su išskirtais įstatyme numatytais lengvatiniiais tarifais.

9. lentelė. Austrijos NTM lengvatiniai tarifai

Nekilnojamojo turto paskirtis / rūšis	Tarifas
Žemės ūkio ir miškininkystei naudojamas turtas	Nuo 0,16 proc. iki 0,2 proc.
Butams	Nuo 0,05 proc. iki 0,1 proc.
Nuomojamiems ir mišraus naudojimo objektams	Nuo 0,1 proc. iki 0,15 proc.
Visiems objektams pirmajai 3600 eurų vertės sumai	0,1 proc.

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis: Austrijos NTM įstatymu. Prieiga per internetą: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>

Mokesčių administratorius apskaičiavęs mokestinę vertę ir su ja susijusius tarifus, minėtą sumą pateikia vietos valdžioms.¹⁸³ Savivaldybė gavusi sumas, pagal vadinamąjį „Finansinį išlyginimo įstatymą“ gali pritaikyti papildomus mokesčio tarifus, kurių lubos

¹⁸⁰ Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.

¹⁸¹ Business service portal (n. d.) *Unit value*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/services/suchen-und-finden/lexikon/einheitswert.html>.

¹⁸² OECD (2024), *OECD Economic Surveys: Austria 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/oecd-economic-surveys-austria-2024_ed983e1c/60ea1561-en.pdf, p. 43.

¹⁸³ Business service portal (n. d.) *Real estate tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grundsteuer.html>.

yra iki 500 proc.¹⁸⁴ Savivaldybei pritaikius atitinkamą tarifą, gaunama metinė NTM suma. Apmokėjimui Austrija taiko avansinius mokėjimus, panašiai kaip Lietuva avansinį išdėstymą taiko juridiniams asmenims. Gauta NTM suma yra padalinama į keturias dalis ir išdėstoma mokestinio laikotarpio ketvirčiais arba, jei suma neviršija 75 Eur, suma nedalinama ir turi būti sumokėta vienu kartu.¹⁸⁵

Atkreiptinas dėmesys, jog Austrijos NTM, taip pat kaip ir Lietuvos NTM, turi ilgą lengvatų sąrašą. NTM Austrijoje nemoka tam tikri subjektai, tokie kaip valstybės ir savivaldybės institucijos, Raudonojo Kryžiaus draugija, bažnyčios. Taip pat neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, kuris naudojamas paslaugoms susijusioms su socialine paskirtimi, ar paprasčiausiai viešosioms paslaugoms teikti, pavyzdžiui, nekilnojamasis turtas naudojamas švietimui, sportui, geležinkelių, ugniagesių veiklai.¹⁸⁶ Taigi, galime matyti, jog Austrijoje NTM lengvatų sąrašas atitinka Lietuvoje esančias išskirtines apmokestinamąsias sąlygas. Taip pat kaip ir Lietuvoje, Austrijos savivaldybėms yra suteikta diskrecija teikti trumpalaikes lengvatas. Austrijoje tokios lengvatos populiarios tarp naujai pastatytų namų.¹⁸⁷ Apžvelgus valstybių išskirtines apmokestinamąsias sąlygas, galime daryti išvadą, jog kaip ir Lietuvoje, taip ir Austrijoje nėra inovatyvių sprendimų, tam kad būtų apsaugoti socialiai pažeistini asmenys. Visgi, NTM Austrijoje moka visi gyventojai, tai reiškia, kad nėra daromos lengvatos pagrindiniam būstui, nustatomi neapmokestinamieji dydžiai, o tai daro Austrijos NTM labiau visuotinį.

Nekilnojamojo turto apmokestinimas Austrijoje taip pat yra iš esmės kritikuojamas. Didžiausia dalis kritikos krenta ant pasenusių verčių ir jų nustatymo. Kadangi Austrijoje mokestis apskaičiuojamas mokestinėmis vertėmis, Europos Komisija apskaičiavo, jog vien perėjimas prie rinkos verčių Austrijai atneštų net 1,4 proc. daugiau NTM pajamų nei su esama mokesčio baze.¹⁸⁸ Jei jau būtų nuspręsta likti prie esamos mokesčio bazės, vis tiek reikėtų pagalvoti apie nuolatinį apmokestinamųjų verčių atnaujinimą. Reguliarus turto vertės atnaujinimas yra įmanomas kaip rodo daugelių šalių, pavyzdžiui, Lietuvos praktika. Taip pat Austrijoje reikėtų įdiegti naujas skaitmenines technologijas, skirtas nekilnojamojo turto vertinimui. Vėlgi, puikus pavyzdys Lietuvos masinis nekilnojamojo turto vertinimas.

¹⁸⁴ Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden, [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20012472>.

¹⁸⁵ Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer, [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.

¹⁸⁶ Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer, [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.

¹⁸⁷ Business service portal (n. d.) *Real estate tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grundsteuer.html>.

¹⁸⁸ European Commission (2018), Country Report Austria 2018, *Commission staff working document*, 2018/0218 [interaktyvus]. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=SWD:2018:218:FIN>, p. 17.

Visgi, darant didelius NTM pakeitimus, reikėtų atkreipti dėmesį, kad būtų užtikrintas padidėjusio NTM priimtumas, o visi pakeitimai turėtų būti laipsniški. Kaip ir rašto darbe minėta, EBPO nėra šalininkė nekilnojamojo turto perleidimo mokesčio. Nors didžiąją dalį Austrija surenka būtent jo dėka, vis dėlto, siekiant ilgalaikės fiskalinės perspektyvos, reikėtų skirti didesnę dėmesį efektyviam, periodiniam NTM. EBPO teigia, jog kruopštus mokesčio reformų planavimas padeda išvengti regreso ir likvidumo apribojimų.¹⁸⁹ Lietuva taip pat gali pasimokyti iš Austrijai teikiamos kritikos, jog leidžiant NTM mokėti dalimis ar įvesti mokesčio atidėjimą, sudaromos sąlygos paskirstyti mokesčio mokėtojo našą, taip išsaugant daugybę mokesčių mokėtojų ir iš jų surenkamų fiskalinių NTM pajamų, ko įprastai atsisakoma nustačius panaikinamąsias mokesčio lengvatas.¹⁹⁰

Taigi, lyginant Lietuvos ir Austrijos nekilnojamojo turto apmokestinimą per visuotinio mokesčio prizmę, pirmiausiai galime pamatyti, jog nors valstybių NTM modelis yra panašus abiejuose valstybėse, kita vertus mokesčių veikimo mechanizmai yra pakankamai skirtingi. Austrija NTM apmokestina ne tik pastatus, bet ir žemę. Vis dėlto, nors Austrijos NTM apima daugiau objektų, tai neturėtų būti pretekstas pripažinti Austrijos NTM labiau visuotinu. Šiuo atveju Lietuva tikslingai atskyrė turto mokesčius pagal objektų skirtingą prigimtį. Reikšmingesnis skirtumas šiame kontekste gali pasimatyti Lietuvos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemoje nustatytame neapmokestinamajame dydyje. Lietuvoje pagrindinio būsto neapmokestinamasis dydis yra aukštas, todėl į jį patenka daugelio asmenų, turinčių tik vieną nekilnojamąjį turtą, apmokestinamieji objektai. To pasekmė: Lietuvoje NTM moka ne visi asmenys, kurie turi nekilnojamąjį turtą. Priešingai, Austrijoje neapmokestinamojo dydžio nėra, todėl NTM moka didelė dalis asmenų, turinčių nekilnojamojo turto (visuotinio bruožas). Lyginant valstybių lengvatų sąrašus situacija panaši, didžioji dalis nekilnojamojo turto naudojamo socialinėms ar viešosioms paslaugoms teikti yra neapmokestinami. Ir viena, ir kita valstybės turi ydingas valstybės ir savivaldybių institucijoms bei bažnyčioms teikiamas lengvatas, kurios nėra pagrįstos nei ekonominiu, nei socialiniu pagrindu. Atitinkamai, inovatyvių priemonių, kuriomis remiantis lengvatos galėtų būti panaikintos, valstybės taip pat nesiima. Vienas teigiamų dalykų, į kurį Lietuva galėtų atsižvelgti, yra Austrijos avansinis NTM mokėjimas, kuris Lietuvoje šiuo metu įtvirtintas tik juridiniams asmenims. Nors peržvelgus visus šiuos elementus galėtų darytis įspūdis, jog Austrija turėtų surinkti gerokai daugiau NTM pajamų nei Lietuva, visgi, Austrijos problema šio mokesčio sistemoje yra kita. Austrija nenaudoja

¹⁸⁹ OECD (2024), *OECD Economic Surveys: Austria 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/oecd-economic-surveys-austria-2024_ed983e1c/60ea1561-en.pdf, p. 43-44.

¹⁹⁰ *Ibid*, p. 44.

rinkos verčių, kurios yra ženkliai didesnės už jų nustatytas nekilnojamojo turto mokestines vertes, bei neatlieka periodiško nekilnojamojo turto vertinimo. Dėl šios priežasties valstybė praranda visas potencialias NTM pajamas. Lietuvos minimalių NTM pajamų priežastis, skirtingai nei Austrijos, nėra ekonominės, verčiau tai yra ydingi teisėkūros apsektai, susiję su ribotu mokesčio taikymu. Nors Austrija šiuo metu surenka mažai NTM pajamų Europos mastu, visgi, nekilnojamojo turto apmokestinimas čia yra masiškesnis nei Lietuvoje, kadangi Austrijoje NTM moka daugiau asmenų turinčių nekilnojamojo turto.

4. VISUOTINIO NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO LIETUVOJE VERTINIMAS

Apžvelgus Lietuvos NTM mechanizmą bei palyginus jį su kitų valstybių nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemomis, galime įvertinti, ar Lietuvos NTM yra visuotinis, išskirti šio mokesčio masinio apmokestinimo teigiamus ir neigiamus aspektus.

4.1. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje teigiami aspektai

Įsigilinus į 2026 m. NTMĮ pakeitimus nebūtų teisinga vienareikšmiškai konstatuoti, jog nekilnojamojo turto apmokestinimas Lietuvoje po šių pakeitimų liko stabilus, ar tapo iš esmės neefektyviu nei buvęs iki NTM pertvarkų. Lyginant šiuo metu galiojantį NTM reglamentavimą su iki 2025 m. buvusia NTM sistema, galime pamatyti ir kelis teigiamus pakeitimus, kurie praplėtė nekilnojamojo turto apmokestinimą. Pavyzdžiui, iki 2025 m. į NTM objektą nebuvo įtraukiami nebaigtos statybos pastatai, jei jie nebuvo faktiškai naudojami (tai nebuvo lengvata, tokie pastatai nepatekdavo po apmokestinimu).¹⁹¹ Po 2026 m. NTM pakeitimų šie pastatai nėra absoliučiai išskiriami. Nebaigtas statyti ir faktiškai nenaudojamas nekilnojamas turtas nuo šiol yra apmokestinamas, išskyrus atvejus, kuomet jis atitinka NTMĮ numatytas sąlygas: tokio pastato statybos leidimas negali būti senesnis nei 10 metų bei, jei per 5 metus nuo nebaigto statyti nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos buvo atnaujinti statybos metu pasikeitę kadastro duomenys.¹⁹² Tokiomis sąlygomis yra siekiama kontroliuoti statybų pakitimus per atitinkamus metus, atnaujinti duomenis Nekilnojamojo turto registre, siekiant užtikrinti, jog asmenys nepiktnaudžiautų mokesčinėmis lengvatomis.

Taigi, mokesčinę bazę praplėtė ir nebaigtas statyti turtas. Tai svarbu, kadangi kiekvienais metais išduodami nauji statybos leidimai pradėti statyti pastatus, kurie tikimasi ilgalaikėje perspektyvoje bus įregistruoti ir apmokestinti NTM (2025 m. Lietuvoje buvo išduoti 12279 statybos leidimai, kuriuose užfiksuoti 26084 pastatai).¹⁹³ Visgi, realybėje nevysi pastatai su išduotais statybos leidimais baigiami statyti, atitinkamai tampa neišpildytomis fiskalinėmis pajamomis. Iki 2025 m. tokių pastatų turėjimas savininkams

¹⁹¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

¹⁹² *Ibid.*

¹⁹³ Statybos sektoriaus vystymo agentūra (2026-02-11). *SSVA atverti duomenys atskleidžia: daugiausiai statybos leidimų 2025 metais išduota vienbučiams namams* [interaktyvus]. <https://www.ssva.lt/cms/naujienos/ssva-atverti-duomenys-atskleidzia-2025-metais-patvirtintuose-statybos-leidimuose-dazniausiai-mineti-vienbuciai-namai>.

nesukeldavo fiskalinių problemų: pastatas neįregistruotas, atitinkamai nėra ir su juo susijusio mokesčio. Dėl šios priežasties su 2026 m. priimtu pakeitimu Finansų ministerija nusiteikė tokius savininkus motyvuoti šiuos pastatus sutvarkyti ir įregistruoti.¹⁹⁴ Bet kokiu atveju, jei ir asmuo nebus suinteresuotas statybos pabaigti, mokesį, praėjus atitinkamam NTMI numatytam terminui, turės sumokėti. Tai labai aktualu, kuomet kalbame apie nebaigtos statybos būstą, kuriame asmenys jau gyvena, tačiau statybos baigtumo neįregistruoja, siekiant išvengti nekilnojamojo turto apmokestinimo. Visgi, planuojant pakeitimus susijusius su nebaigtos statybos pastatų įtraukimu į NTM, šis sprendimas buvo kritikuotinas Lietuvos institucijų. Pirmiausiai Ekonomikos ir Inovacijų ministerija susirūpino dėl didelės tokio apmokestinimo administravimo naštos, todėl teikė siūlymus, jog būti apmokestinami tik nebaigti pastatai, kuomet juose yra deklaruota gyvenamoji vieta. Finansų ministerijos manymu tokie pakeitimai neatliktų vienos iš funkcijų - skatinti asmenis įregistruoti nebaigtas statybas.¹⁹⁵ Taip pat Mokestinių ginčų komisija susirūpino dėl asmenų, kurie negali baigti statybų dėl objektyvių priežasčių, nurodė, jog apmokestinimas jų atžvilgiu būtų neteisingas. Finansų ministerija nurodo, jog tokiems asmenims yra palikta galimybė kreiptis į savivaldybes dėl NTM atleidimo ir sumažinimo.¹⁹⁶ Būta ir siūlymų įtraukti visą apleistą nebaigtos statybos turtą nepriklausant nuo užsitęsusių statybų (siūlymus teikė Lietuvos savivaldybių asociacija), tačiau Finansų ministerija nurodo, jog NTM negali tapti baudžiamąją priemone, tokių pastatų savininkams. Finansų ministerijos nurodymų 10 metų laikotarpis yra pakankamas terminas statybų užbaigimui (preziumuojama, jog tolimesnis statybų vilkinimas gali būti daromas dėl mokestinių pažeidimų).¹⁹⁷ Taigi, iš esmės, kai kalbame apie šiuos pakeitimus, galime suprasti, jog apmokestinami tik išimtiniai atvejai, kadangi visas likęs nebaigtos statybos turtas lieka neapmokestintas. Visuotinio prasme tai nepadaro didelės fiskalinės reikšmės, tačiau apmokestinus visą nebaigtos statybos nekilnojamąjį turtą NTM būtų priskirta baudžiamoji funkcija, o tai paneigtų pačią mokesčio prigimtį. Taip pat asmenims palikta galimybė atlikti biurokratinis veiksmus, išsiimti leidimus, bet faktiškai rimtų statybų netęsti (siekiant pastato neįregistruoti), todėl atitinkamai ir vėl pastatas gali nepatekti po apmokestinimo objektu. Visgi, nustačius tokį apmokestinimą, asmenys, kurie

¹⁹⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 6, 7, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2577 pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas [interaktyvus]. <https://lr.lt/media/viesa/saugykla/2025/5/XX5p9KZ5rKI.pdf>, p. 4.

¹⁹⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto derinimo pažyma [interaktyvus]. <https://lr.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/cRgpZiRZtc8.pdf>, p. 5.

¹⁹⁶ *Ibid*, p. 15.

¹⁹⁷ *Ibid*, p. 23.

piktnaudžiauja šia išimtimi visišku savo neveikimu, turi prisiimti mokestinę prievolę. Tad teoriškai galime daryti prielaidą, jog nekilnojamojo turto mokestinė bazė yra praplečiama.

Kalbant toliau apie teigiamus pakeitimus įsigaliojusius nuo 2026 m., vertėtų paminėti antrojo ir likusio nekilnojamojo turto apmokestinimą. Iki 2025 m. visas gyvenamosios paskirties turtas pateko po vienu nustatytu neapmokestinamuoju dydžiu, kuris buvo 150 tūkst. eurų.¹⁹⁸ Po 2026 m. pakeitimų antrajam ir visam likusiam gyvenamosios paskirties turtui NTM netaikomas, jei šio turto vertė nesiekia 50 tūkst. eurų.¹⁹⁹ Taigi, jei 2025 m. asmuo turėjo daugiau nei vieną gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą, pavyzdžiui, du gyvenamuosius namus ir jų abiejų vertės buvo apie 100 tūkst. eurų, atitinkamai šie pastatai patekdavo po neapmokestinamuoju dydžiu ir buvo neapmokestinami. Tačiau po 2026 m. situacija pasikeitė, kadangi tik vienas, kuriame iš jų mokesčių mokėtojas gyvena (pagrindinis būstas), lieka neapmokestintas, nes antrojo ir likusio nekilnojamojo turto sudėtinė vertė įprastai viršija NTMĮ nustatytą neapmokestinamąją ribą, atitinkamai ir turint keletą mažesnės vertės turto, mokesčio nėra išvengiama. Šis neapmokestinamosios ribos antrajam ir likusiam gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui sumažinimas bei taikymas bendrai nekilnojamojo turto vertei iš esmės padidino NTM visuotinumą, ypač, jog atsižvelgiant į VĮ „Registrų centras“ duomenimis, asmenų turinčių antrąjį būstą skaičius daugėja (kasmet apie 6 tūkst. asmenų įsigyja antrą nekilnojamąjį turtą).²⁰⁰

Taip pat svarbu paminėti, jog antrajam ir likusiam gyvenamosios paskirties turtui nuo 2026 m. yra taikomas progresinis tarifų dydis nuo bendros nekilnojamojo turto vertės. Kaip ir rašto darbe minėta, panaši apmokestinimo sistema egzistuoja Jungtinės Karalystės vietos tarybos mokytyje už gyvenamąjį būstą, kuriame išskirtos net 8 apmokestinamosios grupės. Lietuvoje šiuo metu yra išskirti 6 tarifai, priklausantys nuo bendros nekilnojamojo turto vertės. Progresyvumas NTM diskutuotinas, kuomet kalbame apie šio mokesčio masiškesnį apmokestinimą, kuris atitiktų mokesčių mokėtojų lygybę pagal ekonominį pajėgumą. Progresyvi šio mokesčio forma gali padidinti vertikalųjį teisingumą, nes asmenys, turintys didesnės vertės turtą, turi didesnę mokestinę naštą.²⁰¹ Visgi, šis skirstymas kritikuotinas, dėl to, kad nekilnojamojo turto vertė ir mokesčio mokėtojo pajamos nėra sietinos, kadangi

¹⁹⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741, (red. 2022-07-01).

¹⁹⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

²⁰⁰ VĮ „Registrų centras“ (2024-02-22). *Registrų centras: Lietuvoje būstą dažniau įgyja jį jau turintys asmenys ar šeimos* [interaktyvus]. <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-lietuvoje-busta-dazniau-igyja-ji-jau-turintys-asmenys-ar-seimos>.

²⁰¹ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p. 88.

turtingesnis asmuo gali turėti mažesnės vertės nekilnojamąjį turtą ir mažesnes pajamas turintys asmenys, atitinkamai didesnės vertės turtą.²⁰² Kalbant išskirtinai apie visuotinį NTM šis skirstymas yra iš dalies pateisinamas. Jei mes neturime progresyvaus nekilnojamojo turto apmokestinimo, tam kad būtų apsaugoti socialiai pažeistini asmenys, vienintelė priemonė tai padaryti būtų lengvatos, kurios šį mokestį ribotų. O progresyvumas išsaugo ir patį mokesčių mokėtojų apmokestinimą, ir apmokestinimo vertikalųjį teisingumą ypatingai, kuomet apmokestinamas ne vienas, tačiau bendras turtas.²⁰³ Taigi, kalbant apie Lietuvos antrojo gyvenamojo būsto apmokestinimą, progresyvus mokestis užtikrina, jog kaip įmanoma daugiau asmenų būtų apmokestinami ir apmokestinimas būtų teisingas paskirstant mokesčių mokėtojų našta, ypatingai, kuomet šio mokesčio sistemoje jau yra įtvirtintinas lengvatinis pagrindinio būsto apmokestinimas.

Apibendrinant, nuo 2026 m. įsigaliojusius ir šiuo metu esamus teigiamus visuotinio NTM aspektus, galėtume išskirti mokesčio objekto praplėtimą, įtraukiant nebaigtos statybos turtą, jei yra įvykdytos NTMI numatytos sąlygos. Šis nebaigtos statybos ir nenaudojamo nekilnojamojo turto įtraukimas turėtų ne tik padidinti fiskalines pajamas, bet ir suinteresuoti mokesčių mokėtojus rūpintis turtu, atitinkamai pabaigti statybas ir pastatus įregistruoti. Jei asmenys nuspręstų nesiimti atitinkamų veiksmų, mokestinė prievolė jiems nebebūtų išvengiama ir atitinkamai jie taptų NTM mokėtojais už turimą nebaigtą statyti ir nenaudojamą nekilnojamąjį turtą. Taip pat, svarbu išskirti padidėjusį antrojo ir likusio (išskyrus pagrindinį būstą) nekilnojamojo turto apmokestinimą, kadangi buvo įvesta ir sumažinta tokių pastatų bendra neapmokestinamoji vertė. Tuo pačiu apmokestinus antrąjį ir likusį gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą progresyviais tarifais yra išvengiama lengvatų, kurios NTM taikytų ribotai.

4.2. Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio Lietuvoje neigiami aspektai

Nors Lietuvoje 2026 m. NTMI pakeitimais buvo stengtasi NTM Lietuvoje padaryti efektyvesniu, vis dėlto, šio mokesčio pertvarka nepasiekė rezultatų masiškame nekilnojamojo turto apmokestinime. Didžiausią neigiamą įtaką visuotiniam NTM vis dar daro atleidimai nuo šio mokesčio mokėjimo. Didelis dėmesys rašto darbe buvo skirtas

²⁰² KELLY, Roy; WHITE, Roland ir ANAND, Ananchal (2020). *Property Tax Diagnostical Manual*. [interaktyvus]. Washington, DC: World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/822221593546147046/pdf/Property-Tax-Diagnostic-Manual.pdf>, p. 170.

²⁰³ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p. 88.

Lietuvoje esančiam neapmokestinamajam dydžiui. Po 2026 m. įvykusių NTM pakeitimų, įvedus pagrindinio būsto sąlygą, šios rūšies nekilnojamajam turtui taikomas neapmokestinamasis dydis buvo padidintas. Jei 2025 m. NTMĮ buvo nustatytas 150 tūkst. eurų neapmokestinamasis dydis taikomas gyvenamosios paskirties pastatams²⁰⁴, nuo 2026 metų, įvedus pagrindinio būsto kriterijų, tokiame turtui taikomas jau kelis kartus didesnis – 450 tūkst. eurų neapmokestinamasis dydis. Svarbu nepamiršti, jog nekilnojamam turtui, jei jo savininkai yra sutuoktiniai (šeima), neapmokestinamasis dydis kyla dar labiau, t. y. vietoje neapmokestinamųjų 450 tūkst. eurų, neapmokestinamas tampa būstas, kurio vertė siekia iki 900 tūkst. eurų.²⁰⁵

Nors nekilnojamojo turto kainų indeksas Lietuvoje nuolatos kyla, dauguma gyvenamosios paskirties pastatų vis dar nesiekia NTM apmokestinamosios ribos.²⁰⁶ Pavyzdžiui, remiantis Investropa²⁰⁷ duomenimis vidutinė nekilnojamojo turto kaina Lietuvoje 2026 m. yra 130 tūkst. eurų.²⁰⁸ Tai reiškia, jog jauna šeima, turinti tik vieną gyvenamąjį būstą ir jame atitinkamai deklaravę savo gyvenamąją vietą, NTM nemoka, kadangi šiam būstui taikomas pagrindinio būsto neapmokestinamasis dydis, kuris yra daugiau net 6 kartus didesnis už vidutinę būsto vertę. Atitinkamai, remiantis VĮ „Registro centras“ surinktais duomenimis, tokių asmenų (šeimų) Lietuvoje 2024 m. buvo apie 815,5 tūkst. Nors buvo pastebėtas asmenų, turinčių vieną būstą, mažėjimas (tai lemia, jog asmenys vis dažniau įsigyja antrąjį nekilnojamąjį turtą arba parduoda vienintelį turimą nekilnojamąjį turtą ir emigruoja iš šalies), vis dėlto, su esamu pagrindinio nekilnojamojo turto neapmokestinamuoju dydžiu Lietuva praranda apie milijoną potencialių NTM mokėtojų.²⁰⁹

Iš esmės žiūrint į pateiktus skaičius tampa aišku, jog pagrindinis nekilnojamas turtas Lietuvoje tampa neliečiamas NTM atžvilgiu. Žinoma, didžiausia kritika krenta ne pagrindinio būsto kriterijui, tačiau pačiai neapmokestinamajai sąlygai ir jos dydžiui. Lietuvos Banko pateiktoje nuomonėje į dar tik 2025 m. rengiamus NTMĮ pakeitimus,

²⁰⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741, (red. 2022-07-01).

²⁰⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

²⁰⁶ EUROSTAT (2026-01-09). *Housing price statistics – house price index* [interaktyvus]. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index#Quarterly_and_annual_growth_rates.

²⁰⁷ Investropa komandą sudaro tarptautiniai finansų ekspertai, teisininkai ir vietos kultūros specialistai, kurie remdamiesi oficialiais šaltiniais (Eurostat, TVB ir kt.), rengia ataskaitas apie valstybių nekilnojamojo turto politiką.

²⁰⁸ INVESTROPA, (2026-01-26). *What are the price trends in Lithuania right now? [2026]* [interaktyvus]. <https://investropa.com/blogs/news/lithuania-price-forecasts>.

²⁰⁹ VĮ „Registru centras“ (2024-02-22). *Registru centras: Lietuvoje būstą dažniau įgyja jį jau turintys asmenys ar šeimos* [interaktyvus]. <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-lietuvoje-busta-dazniau-igyja-ji-jau-turintys-asmenys-ar-seimos>.

institucija nurodė, jog NTM turėtų būti taikomas progresyviais tarifais nuo kuo mažesnio neapmokestinamojo dydžio, kuris nebūtų pernelyg mažas, kad nesukurtų perteklinės mokesčio administracinės naštos bei neapkrautų socialiai pažeidžiamų mokesčio mokėtojų.²¹⁰ Taigi, Lietuvos banko nuomone neapmokestinamasis dydis turėtų būti sumažintas, tačiau jis gali egzistuoti. Kita vertus peržvelgus ir kitų rašto darbe aptartų užsienio valstybių: Jungtinės Karalystės, Austrijos ir Danijos nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemas, nei viena valstybė savo NTM nėra įtvirtinusi neapmokestinamojo dydžio sąlygos. Tai rodo, jog neapmokestinamasis dydis nėra vienintelė priemonė apsaugoti socialiai pažeidžiamus asmenis. Svarbu išskirti ir tai, jog Lietuvos bankas nėra šalininkas ir pačio pagrindinio būsto kriterijaus. Institucijos teigimu toks nekilnojamojo turto išskyrimas gali kelti efektyvumo rizikų, o būtent savivaldybėse, kuriuose nekilnojamas turtas yra labiau pagrindinis nei investuojamasis. Atitinkamai, apimant pagrindinio būsto ir didelio neapmokestinamojo dydžio kriterijus, tokios savivaldybės, kurių didžiausią teritorijos dalį apima kaimai, NTM visai nesurenka. Tai lemiantys veiksniai yra, jog kaimuose didžiąją nekilnojamojo turto rinką sudaro apmokestinamosios ribos nesiekiantis pagrindiniai būstai, kuriuose gyvena sėslūs mokesčio mokėtojai, o kiti asmenys į tokias vietas nėra suinteresuoti investuoti.²¹¹ Apibendrinus, galima teigti, jog nuo 2026 m. padidintos neapmokestinamosios vertės skatina ribotą NTM taikymą Lietuvoje, o pagrindinio būsto sąlyga nevienodai paskirsto nekilnojamojo turto apmokestinimą tarp valstybės teritorijų.

Kita reikšminga NTM problema Lietuvoje yra didelis lengvatų sąrašas. NTMĮ yra numatytos 26 specialiosios nekilnojamojo turto apmokestinimo sąlygos, kurios atleidžia mokesčių mokėtojus nuo NTM. Rašto darbe įvertinus kelias šias lengvatas, galime teigti, jog dalis jų dalis neatitinka proporcingumo kriterijaus tarp ekonominių ir socialinių priežasčių, o svarbiausiai išskiriant valstybės ir savivaldybių institucijoms, bažnyčioms, žemės ūkiui teikiamas lengvatas. Kalbant apie valstybėms ir savivaldybėms teikiamas lengvatas, dr. Vito Vasiliausko nuomone, tokių lengvatų neturėtų būti, kadangi tuomet viešasis sektorius bandytų racionalizuotis, o ir savivaldybės, kuriose yra daug valstybės nekilnojamojo turto, būtų labiau suinteresuotos jį apmokestinti.²¹² Atitinkamai ir

²¹⁰ Lietuvos bankas (2025-05-16). *Lietuvos banko pozicija dėl įstatymų projektų* [interaktyvus]. https://www.lb.lt/uploads/documents/files/2025_05_07_Rastas_FM_del_siulomu_mokestiniu_pakeitimu.pdf, p. 5.

²¹¹ Lietuvos bankas (2022-06-20). *Lietuvos bankas: NT mokestis turi mažinti turtinę nelygybę, skatinti savivaldybių savarankiškumą ir stiprinti finansinį stabilumą* [interaktyvus]. <https://www.lb.lt/lt/naujienos/lietuvos-bankas-nt-mokestis-turi-mazinti-turtine-nelygybe-skatinti-savivaldybiu-savarankiskuma-ir-stiprinti-finansini-stabiluma>.

²¹² LRT.lt (2025-06-12). *Vasiliauskas apie diskusijas dėl NT mokesčio: tai yra tokia vudu ekonomika* [interaktyvus]. <https://www.lrt.lt/naujienos/verslas/4/2586576/vasiliauskas-apie-diskusijas-del-nt-mokescio>

bažnyčioms teikiamos lengvatos neturi reikiamo ir tinkamo ekonominio bei socialinio pagrindo, tai iš papročių kilusios taisyklės, kurios šiuo metu turėtų būti peržiūretos.²¹³ Įvertinus, jog žemės ūkiui taikomų lengvatų visoje Lietuvos mokesčių sistemoje yra gausu, reikėtų apsvarstyti jų reikalingumą nekilnojamojo turto apmokestinime. Taigi, Lietuvos NTMI numatytos lengvatos yra kritikuotinos, todėl atitinkamai turėtų būti atsižvelgta į šią kritiką sudarant NTMI pakeitimus, tam, kad būtų galima padidinti mokesčių mokėtojų sąrašus, masinti nekilnojamojo turto apmokestinimą. Taip pat, jei mes kalbame apie NTM, kurį mokėtų visi asmenys turintys nekilnojamojo turto, šiuo atveju lengvatos ir neapmokestinamosios vertės galėtų būti pakeistos viena iš specialiųjų apmokestinimo sąlygų alternatyvų - mokesčio mokėjimo atidėjimu.²¹⁴ NTM paskolos išsaugotų fiskalines pajamas, tačiau nesukeltų papildomos finansinės naštos mokesčių mokėtojams. Puikus pavyzdys Danija, kurioje nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemoje taikomos šio mokesčio paskolos. Šiuo metu Lietuvoje taikomos mokestinės paskolos yra labai ribotos. Žinoma, siekiant įvesti tokio pobūdžio priemones, reikėtų atitinkamai stiprinti patį Lietuvos NTM administravimą, kadangi toks specifinis apmokestinimas gali kelti papildomų iššūkių bei išlaidų mokesčio surinkimo procesuose.²¹⁵ Vis dėlto, jei kalbame apie išskirtinai visuotinį NTM, tokia alternatyva yra. Lietuvoje esančiam NTM tai būtų puikus įrankis, kadangi, TVF nuomone, mokesčių atidėjimas gerai veikia pereinamos ekonomikos šalyse.²¹⁶

Žinoma yra ir kitų antrinių, šalutinių veiksmų darančių neigiamą įtaką NTM visuotiniam apmokestinimui. Pirmiausiai, tai gali būti veiksniai susiję su mokestiniais pažeidimais. Lietuvoje NTM apmokestinami tik įregistruoti pastatai, todėl yra palikta spraga, kuria remiantis neįregistruotas ir neteisėtai pastatytas turtas nėra apmokestinamas. Remiantis Valstybinės teritorijų planavimo ir statybų inspekcijos duomenimis, 2025 m. buvo nustatyti 164 neteisėtos statybos objektai.²¹⁷ Nors skaičius nėra didelis, vis dėlto, kalbant pagal išimtinai visuotinį NTM, atitinkamai toks skaičius pastatų nebūtų

tai-yra-tokia-vudu-ekonomika?srsId=AfmBOooQfKhHB7-GXF9Ha9toxPuNDxO0sRW
TPzXVGOUQPQCXTTcSP_Z.

²¹³ SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222, p. 105.

²¹⁴ GROTE, Martin ir JEAN-FRANCOIS, Wen (2024). *How to Design and Implement Property tax reforms*. IMF How to Note, 2024/006 [interaktyvus]. Washington, DC: International Monetary Fund, <https://www.imf.org/-/media/files/publications/howtonotes/2024/english/htnea2024006.pdf>, p. 11.

²¹⁵ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf, p. 86.

²¹⁶ *Ibid*, p. 11-12.

²¹⁷ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybų inspekcija (2026-02). *Inspekcijos 2025m. veiklos ataskaita* [interaktyvus]. <https://vtpsi.lrv.lt/public/canonical/1772517053/1304/VTPSI%202025%20m.%20veiklos%20ataskaita.pdf>.

apmokestinamas, jei pažeidimai nebūtų aptikti. Todėl NTM visuotinumui yra svarbus mokesčio administravimas, kuris gali būti gerinamas inovatyviomis priemonėmis ar mokesčių mokėtojų pateikta informacija, atitinkamai svarbus mokesčio administratoriaus turimų sistemų atnaujinimas, skatinamas tarpinstitucinis duomenų dalinimasis bei mokesčių mokėtojų pasitikėjimo fiskaline valstybe didinimas.²¹⁸ Nors neteisėtos statybos nėra didžiausia problema masiniame nekilnojamojo turto apmokestinime, kadangi yra vykdomi ūkio subjektų ir statybų objektų patikrinimai, po kurių neteisėti pastatai yra aptinkami ir ilgalaikeje perspektyvoje įregistruojami ir apmokestinami, vis dėlto, tai gali būti neigiamas veiksnys NTM visuotinimui. Taip pat, jei iš tiesų siektumėme, kad NTM mokėtų visi, reiktų išskirti ir su teisėkūra susijusią problemą, o tiksliau sąlygos, kuria mokestis nėra mokamas, jei jo dydis nesiekia tam tikros fiksuotos ribos, nustatymu. Pavyzdžiui, šiuo metu NTMĮ nustatyta, jog fiziniai asmenys, kurių mokestinė prievolė nesiekia 5 eurų, nuo mokesčio yra atleidžiami.²¹⁹ Kuomet mes kalbame apie visuotinį mokestį, svarbus yra kiekvienas euras iš kiekvieno mokesčio mokėtojo, atitenkantis biudžetui nuo NTM mokestinės bazės.

Apibendrinus neigiamus aspektus darančius įtaką NTM visuotiniam apmokestinimui, vertėtų išskirti pagrindines nekilnojamojo turto masinio apmokestinimo Lietuvoje egzistuojančius neigiamus veiksnys. Pirmiausia, svarbu išskirti, jog išlieka šiuo metu išskirtinai pagrindiniam būstui taikoma neapmokestinamoji vertė, kuri nuo 2026 m. buvo padidinta. Šiuo pakeitimu nuo nekilnojamojo turto mokestinės prievolės buvo atleista didelė mokesčių mokėtojų dalis. Taip pat svarbu paminėti, jog išlieka ilgas lengvatų sąrašas, kuris nebuvo peržiūrimas nei vykstant 2026 m. NTMĮ pertvarkoms, nei iki jos. Teisėkūros institucijų neveikimas, kalbant apie lengvatų, neatnešančių socialinės ir ekonominės naudos, panaikinimą, taip pat nekeitimas jų priemonėmis, kurios apsaugotų socialinėje rizikos grupėje esančius asmenis, neatsisakant fiskalinių pajamų, užtikrina siaurą NTM taikymą. Neigiami veiksniai taip pat yra susiję su nekilnojamojo turto apmokestinimo ir mokesčio administravimo (mokesčio šalių santykio) tobulinimu, o tiksliau užtikrinimu, jog mokestiniai pažeidimai nedarytų įtakos NTM visuotinumui, taip pat ir su teisėkūros nusistatymu prieš mažareikšmes mokesčio sumas. Įvertinus NTM taikymo problematiką Lietuvoje, galime daryti išvadą, jog Lietuvoje NTM nėra visuotinis.

²¹⁸ PLIMMER, Frances ir MCCULSKEY, William J (2010). *The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice?* TS1 Property Taxation, [interaktyvus]. Sydney: FIG Congress 2010, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts01f/ts01f_plimmer_mcculsky_4174.pdf?utm_source, p. 8-9.

²¹⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.

IŠVADOS

1. Lietuvoje pirmasis nekilnojamojo turto apmokestinimas atsirado dar LDK laikais, kaip padūmės mokestis, kuris buvo taikomas pakankamai plačiai: renkamas iš visų fizinių asmenų, nepriklausomai nuo jų tuometinės socialinės padėties. Visgi, dėl nuolatinių okupacijų, o ypač dėl to, kad tuometinis valstybės finansavimas buvo grindžiamas netiesioginiais mokesčiais, nekilnojamojo turto apmokestinimas tam tikrais Lietuvos istoriniais etapais buvo taikomas itin ribotai (miestams, juridiniams asmenims). Šiuo metu taikytinas NTM, įvestas 2005 m., taip pat nėra stabilus. Lietuvoje esamų NTM pertvarkų priežastys yra susijusios su socialinių ir ekonominių veiksnių konkurencija. Socialiniai veiksniai, išimtinai susiję su mokesčio naštos paskirstymu ir vertikalios teisingumo taikymu, tampa priežastimi atsirasti NTM išskirtinėms apmokestinimo sąlygoms, kurios riboja mokesčio taikymą. Tuo tarpu ekonomine Lietuvos NTM pertvarkų priežastimi tampa šio mokesčio nepakankamas išnaudojimas: siaura mokestinė bazė, ilgas šio mokesčio išimčių sąrašas.
2. Nuo 2026 m. įsigaliojo pakeitimai, susiję su NTM pagrindiniais elementais, lemiančiais masinį apmokestinimą. NTM objektų ratas buvo praplėstas įtraukiant nebaigtos statybos nekilnojamąjį turtą. Taip pat buvo įtrauktas pagrindinio būsto kriterijus, kuriam nustatytas išskirtinis neapmokestinamasis dydis 450 tūkst. eurų, ribojantis NTM taikymą. Tuo tarpu antrajam ir likusiam gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui neapmokestinamoji riba buvo sumažinta iki 50 tūkst. eurų ir atitinkamai pradėta taikyti bendrai tokio turto vertei kartu su progresiniais tarifais. Vis dėlto, perteklinių NTM lengvatų sąrašas pakeitimų nesulaukė. Taip pat svarbu pažymėti, jog ne tik mokesčio reglamentavimas, bet ir jo administravimas gali lemti masinį nekilnojamojo turto apmokestinimą. NTM administravimas turi du tikslus: socialinį ir fiskalinį. Socialiniais veiksmais yra sudaroma pasitikėjimo terpė tarp mokesčių mokėtojų ir valstybės, kuria remiantis yra renkami duomenis apie galimus NTM pažeidimus, o fiskaliniais - yra užtikrinama, jog mokesčio mokėjimo būdas (mokesčio atidėjimas, paskola) gali daryti įtaką lengvatų mažinimui: mokestinę naštą ne panaikinant, bet ją paskirstant.
3. Atlikta NTM lyginamoji analizė tarp Lietuvos ir pasirinktų valstybių parodė, jog Lietuvos NTM taikymas yra ribotas. Nors visų šių valstybių nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos yra skirtingos dėl savo mokesčio taikymo sričių (Jungtinėje Karalystėje ir Danijoje šis mokestis taikomas tik gyvenamosios

paskirties pastatams, Austrijoje šiuo mokesčiu apmokestinama ir žemė), vis dėlto, bendras visų užsienio valstybių bruožas yra tai, jog nei viena valstybė į savo nustatytą NTM nėra įtraukusios neapmokestinamojo dydžio. Jungtinėje Karalystėje ir Danijoje lengvatų sąrašas yra pakankamai siauras, taikomas išskirtinai mažas pajamas gaunantiems asmenims (studentams, pensininkams). Danija dalį savo lengvatų pakeičia mokesčio paskolos mechanizmu, o Austrija avansiniu NTM mokėjimu, atitinkamai paskirstydamos mokesčinę naštą tarp savo mokėtojų. Skirtingai nei kitose valstybėse, Lietuvoje įvesta neapmokestinamoji vertė yra pernelyg didelė, o lengvatų sąrašas ilgas, nekeičiamas alternatyviomis lengvatinėmis mokesčio mokėjimo priemonėmis.

4. Įvertinus NTM Lietuvoje ir masinį jo taikymą galime daryti išvada, jog Lietuvos NTM nėra visuotinis. Nors 2026 m. pakeitimais buvo praplėstas NTM objektas (įtrauktas nebaigtos statybos nekilnojamasis turtas) bei praplėstas antrojo ir likusio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimas, sumažinant taikomą neapmokestinamąją ribą, ypatingai reikšmingo naujų mokesčių mokėtojų skaičiaus šie pakeitimai neįtraukė. Tuo tarpu 2026 m. įvedus pagrindinio būsto kategoriją ir jam padidinus neapmokestinamąjį dydį, didžioji dalis mokesčių mokėtojų nuo pagrindinio būstui taikomo NTM buvo atleisti, atitinkamai atsisakyta reikšminga dalis mokesčio mokėtojų, kurie išskirtinai turi tik vieną būstą. Taip pat priėmus pakeitimus, nebuvo atsižvelgta į ilgą lengvatų sąrašą, kurį sudaro nepagrįstos lengvatos, taikomos valstybės ir savivaldybės turtui, bažnyčioms, ir perteklinės, taikomos žemės ūkiui. Kadangi visuotinį NTM turėtų mokėti kiekvienas asmuo turintis nekilnojamojo turto, Lietuvoje šiuo metu nustatytos apmokestinimo sąlygos užtikrina, jog didelė mokesčių mokėtojų dalis nebus apmokestinama NTM.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Lietuvos Respublikos piliečių priimta 1992 m. spalio 25 d. referendume. *Valstybės žinios*, 1992, 33-1014.
2. Vienos konvencija dėl diplomatinių santykių (1961). *Valstybės žinios*, 1999, 83-2455.
3. Lietuvos Respublikos Biudžeto sandaros įstatymas. 1990 liepos 30d. Nr. I-430. *Valstybės žinios*, 1990, 24-596.
4. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas. 2002 m. liepos 2 d. Nr. IX -1007. *Valstybės žinios*, 2002, 73-2085.
5. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas. 1999 m. liepos 7 d. Nr. VIII -1312. *Valstybės žinios*, 1999, 66-2127.
6. Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 1994 m. liepos 20 d. Nr. I-565. *Valstybės žinios*, 1994, 59-1156.
7. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas. 2004 m. balandžio 13 d. Nr. IX-2112. *Valstybės žinios*, 2004, 63-2243.
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 4, 6, 7, 11, 12, 14 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas. 2011 m. gruodžio 21d. *Valstybės žinios*, 2011, 163-7742.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 6, 7, 11, 12, 14 straipsnių pakeitimo įstatymas. 2017 m. gruodžio 5 d. *Valstybės žinios*, 2017, 20009.
11. Lietuvos Respublikos statybų įstatymas. 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240. *Valstybės žinios*, 1996, 32-788.
12. Lietuvos Respublikos valstybės gynybos fondo įstatymas. 2024 m. birželio 20 d. Nr. XIV-277. TAR, 2024, 2024-12079.
13. Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimas Nr. XIV-72 „Dėl aštuonioliktos Lietuvos Respublikos vyriausybės programos. TAR, 2020, 27121.
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2005 m. kovo 24 d. Nr. 315 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2004-2008 metų programos įgyvendinimo priemonių patvirtinimo”. TAR, 2005, Nr. 40-1290.

15. VĮ „Registrų centras“ direktoriaus 2024 m. kovo 28 d. įsakymas Nr. VE- 176 „Dėl nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių mokėtojų prašymų nagrinėjimo komisijos darbo reglamento patvirtinimo“. TAR, 2024, 5462.

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo doktrina

16. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2002 m. birželio 3 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 55-2199.
17. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2015 m. rugsėjo 22 d. nutarimas. TAR, 14100.

Specialioji literatūra

18. BOER, Lukas; TARA, Lyer; MARTIN, Grote ir kt. (2025). *Taxes in Lithuania: Benchmarking and Policy options, Republic of Lithuania*. IMF Selected Issues paper, 2025-137 [interaktyvus]. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/selected-issues-papers/2025/english/sipea2025137.pdf>
19. BUŠKEVIČIŪTĖ, Eugenija (2007). *Mokesčių sistema*. Vadovėlis. Kaunas: Leidykla „Technologija“.
20. DIXON, Andrew (2025-09-26), Property taxation reimagined, *Taxjournal*, 9-12 [interaktyvus]. https://fairershare.org.uk/wp-content/uploads/2025/10/TJ_Dixon-1.pdf.
21. ERLAND, Espen; LUNDSGAARD, Jens ir HUFNER, Felix (2006), The Danish Housing Market: Less Subsidy and more flexibility, *OECD Economics Department Working papers*, 513 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing, https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2006/09/the-danish-housing-market_g17a19e3/046875878368.pdf.
22. European Commission (2018), Country Report Austria 2018, *Commission staff working document*, 2018/0218 [interaktyvus]. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=SWD:2018:218:FIN>.
23. GROTE, Martin ir JEAN-FRANCOIS, Wen (2024). *How to Design and Implement Property tax reforms*. IMF How to Note, 2024/006 [interaktyvus]. Washington, DC: International Monetary Fund, <https://www.imf.org/-/media/files/publications/howtonotes/2024/english/htnea2024006.pdf>.

24. HUANG, Yan (2018). Design of the elements of Real Estate Tax on Possession from Real Estate Tax in the UK, *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, 252, 150-154 [interaktyvus]. <https://www.atlantispress.com/proceedings/jahp-18/25902093>.
25. JUKNELIENĖ, Daiva (2005). Lietuvos mokesčių sistemos raida. *Jaunieji mokslininkų darbai*, 1(5), 124-131.
26. KELLY, Roy; WHITE, Roland ir ANAND, Ananchal (2020). *Property Tax Diagnostical Manual* [interaktyvus]. Washington, DC: World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/822221593546147046/pdf/Property-Tax-Diagnostic-Manual.pdf>.
27. MEDELIENĖ, Asta ir SUDAVIČIUS, Bronius (2011). *Mokesčių teisė*. Vadovėlis. Vilnius: VĮ Registrų centras.
28. MURPHY, Luke; SNELLING, Charlote ir STIRLING, Alfie (2018). *A poor tax – Council tax in London: Time for reform* [interaktyvus]. London: Institute for Public Policy Research. <https://apo.org.au/sites/default/files/resource-files/2018-03/apo-nid137866.pdf>.
29. NORKUS, Zenonas (2015). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės istorija ir šiuolaikinės tarptautinių santykių teorijos. *Politologija*, 56(4), 3-56 [interaktyvus]. <https://www.journals.vu.lt/politologija/lt/article/view/8389/6257>.
30. OECD (2025), *OECD Economic Surveys: Austria 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/oecd-economic-surveys-austria-2024_ed983e1c/60ea1561-en.pdf.
31. OECD (2026), *OECD Economic Surveys: Denmark 2026* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/oecd-economic-surveys-denmark-2026_985d3771/3d6cb4b8-en.pdf.
32. OECD (2025), *OECD Economic Surveys: Lithuania 2025* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/03/oecd-economic-surveys-lithuania-2025_b2939e8f/4abf1ea5-en.pdf.
33. OECD (2024), *OECD Economic Surveys: United Kingdom 2024* [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/09/oecd-economic-surveys-united-kingdom-2024_82b39666/709e70b8-en.pdf.

34. OECD (2022), *Housing Taxation in OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, 29 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/07/housing-taxation-in-oecd-countries_1ee79763/03dfe007-en.pdf.
35. PLIMMER, Frances ir MCCULSKEY, William J (2010). *The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice?* TS1 Property Taxation, [interaktyvus]. Sydney: FIG Congress 2010, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts01f/ts01f_plimmer_mccluskey_4174.pdf?utm_source.
36. SANDFORD, Mark (2025). Council tax: empty properties. *Commons Library Research Briefing*, 02857, 1 - 41 [interaktyvus]. House of Commons library.
37. SANDFORD, Mark (2024). Council tax: FAQs. *Commons Library Research Briefing*, 06583, 1 - 41 [interaktyvus]. House of Commons library.
38. SLACK, Enid ir M. BIRD, Richard (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*, OECD working papers on Fiscal Federalism, 18 [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2014/04/the-political-economy-of-property-tax-reform_g17a247c/5jz5pzvzv6r7-en.pdf.
39. STAČIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija.
40. STAČIOKAS, Tomas ir RIMAS, Justinas (2004). *Mokesčiai: Teorija ir praktika*. Monografija. Kaunas: Technologija.
41. SUDAVIČIUS, Bronius (2010). Mokesčių lengvatos Lietuvos mokesčių teisės kontekste. *Teisė*, 76, 100 – 114 [interaktyvus]. doi:10.15388/Teise.2010.0.222.
42. ŠAPALIENĖ, Laima (2008). *Lietuvos mokesčių sistema: teoriniai ir praktiniai pagrindai*. Mokomoji knyga. Vilnius: Mokesčių srautas.
43. ŠULIJA, Vytautas (2004). Nekilnojamojo turto apmokestinimo reforma ir jos perspektyvos Lietuvoje. *Jurisprudencija*, 59(51), 114-124 [interaktyvus]. <https://ojs.mruni.eu/ojs/jurisprudence/article/view/3189/2988>.
44. ŠULIJA, Vytautas (2004). Vertinimo problema apmokestinant nekilnojamąjį turtą. *Teisė*, 1392-1274, 121-131 [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367190066528/J.04~2004~1367190066528.pdf>.

45. TYLA, Antanas (2006). Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės išdo destrukcija XVII a. viduryje. *Lituanistica*, 68(4), 1-10 [interaktyvus]. <https://etalpykla.lituanistika.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2006~1367152847221/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content>.
46. UŽUBALIS, Gediminas (2012). *Mokesčių teisės paskirtis ir funkcijos (apmokestinimo teorijų kritinė analizė)*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai, Teisė, Mykolo Riomerio universitetas. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas.
47. VERYHA – DAREVSKIS, Antanas Ignas (1932). *Dvaro padūmės mokestis Užnemunėje*. Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakulteto leidinys. Kaunas: Akcine „Spindulio“ B-vės spaustuvė.
48. ŽILĖNAS, Alfonsas (2012). *Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės finansų pagrindai*. Vilnius: Lietuvos banko Informacijos ir statistikos departamento Leidybos ir poligrafijos skyrius.

Kiti šaltiniai

49. ALEKSIENĖ, Albina (2017). *Mass Appraisal in Lithuania: Looking for Effective and Transparent Real Property Tax Administration* [interaktyvus]. https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/en/IPTI/material/Mass_Appraisal_in_Lithuania_Alбина_Aleksiene.pdf.
50. Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden, [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20012472>
51. Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer [interaktyvus]. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>
52. Business service portal (n. d.) *Real estate tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grundsteuer.html>
53. Business service portal (n. d.) *Real estate transfer tax*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/en/themen/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grunderwerbsteuer.html>
54. Business service portal (n. d.) *Unit value*, [interaktyvus]. <https://www.usp.gv.at/services/suchen-und-finden/lexikon/einheitswert.html>

55. EUROSTAT (2026-01-09). *Housing price statistics – house price index* [interaktyvus]. https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index#Quarterly_and_annual_growth_rates
56. GOV.UK (n.d.). *Stamp Duty Land Tax* [interaktyvus]. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates>.
57. INVESTROPA, (2026-01-26). *What are the price trends in Lithuania right now? [2026]* [interaktyvus]. <https://investropa.com/blogs/news/lithuania-price-forecasts>
58. LBK Nr. 1510 af 08/12/2023 om Ejendomsvurderingsloven [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>.
59. Lietuvos bankas (2022-06-20). *Lietuvos bankas: NT mokestis turi mažinti turtinę nelygybę, skatinti savivaldybių savarankiškumą ir stiprinti finansinį stabilumą* [interaktyvus]. <https://www.lb.lt/lt/naujienos/lietuvos-bankas-nt-mokestis-turi-mazinti-turtine-nelygybe-skatinti-savivaldybiu-savarankiskuma-ir-stiprinti-finansini-stabiluma>.
60. Lietuvos bankas (2025-05-16.). *Lietuvos banko pozicija dėl įstatymų projektų* [interaktyvus]. https://www.lb.lt/uploads/documents/files/2025_05_07_Rastas_FM_del_siulomu_mokestiniu_pakeitimu.pdf.
61. Lietuvos bankas (2023-03-21). *Lietuvos banko pozicija dėl įstatymų projektų*. [interaktyvus]. <https://lr.v.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/9IpEkWPOXyc.pdf>.
62. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo komentaras. 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. *Valstybės žinios*, 2005, 76-2741.
63. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto derinimo pažyma [interaktyvus]. <https://lr.v.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/cRgpZiRZtc8.pdf>.
64. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 pakeitimo įstatymo projekto ir Lietuvos respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 6, 7, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2577 pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas. [interaktyvus]. <https://lr.v.lt/media/viesa/saugykla/2025/5/XX5p9KZ5rKI.pdf>.
65. Local Government Finance Act 1992 (c. 14) [interaktyvus]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/data.pdf>.
66. LOV Nr. 678 af 03/06/2023 om Ejendomsskattelov, [interaktyvus]. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>.

67. LRT.lt (2025-06-12). *Vasiliauskas apie diskusijas dėl NT mokesčio: tai yra tokia vudu ekonomika* [interaktyvus].
https://www.lrt.lt/naujienos/verslas/4/2586576/vasiliauskas-apie-diskusijas-del-nt-mokescio-tai-yra-tokia-vudu-ekonomika?srsId=AfmBOooQfKhHB7-GXF9Ha9toxPuNDxO0sRW-TPzXVGOUQPQCXTTcSP_Z.
68. OECD (2025), *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Tax Revenue in OECD countries*, [interaktyvus]. Paris: OECD Publishing.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf.
69. Office for national statistics (n.d.). *UK price index: December 2023* [interaktyvus].
<https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/december2023>.
70. OVERGAARD, Malene ir LAGEFOGED, Caroline Lykke (2023-11-06). *New property assessments in Denmark and new rules on property taxation* [interaktyvus]. <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>.
71. Prancūzijos Žmogaus ir piliečių teisių deklaracija (1789), Iš: ConstitutionNet [interaktyvus].
https://constitutionnet.org/sites/default/files/declaration_of_the_rights_of_man_1789.pdf.
72. Statybos sektoriaus vystymo agentūra (2026-02-11). *SSVA atverti duomenys atskleidžia: daugiausiai statybos leidimų 2025 metais išduota vienbučiams namams* [interaktyvus]. <https://www.ssva.lt/cms/naujienos/ssva-atverti-duomenys-atskleidzia-2025-metais-patvirtintuose-statybos-leidimuose-dazniausiai-mineti-vienbuciai-namai>.
73. ULLITS, Joren (2025-02-13). *Artificial intelligence and property valuation: When the public faces an opaque system*, [interaktyvus]. https://www.sdu.dk/en/om-sdu/fakulteterne/samfundsvidenskab/sam_nyhedsliste/kronik-joeren-ullits.
74. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybų inspekcija (2026-02). *Inspekcijos 2025m. veiklos ataskaita* [interaktyvus].
<https://vtpsi.lrv.lt/public/canonical/1772517053/1304/VTPSI%202025%20m.%20veiklos%20ataskaita.pdf>.

75. Vilnius (2025-11-19). *Vilniaus miesto savivaldybės taryba patvirtino sumažintus nekilnojamojo turto mokesčio tarifus 2026 m.* [interaktyvus].
<https://vilnius.lt/naujienos/vilniaus-miesto-savivaldybes-taryba-patvirtino-sumazintus-nekilnojamojo-turto-mokescio-tarifus-2026-metams>.
76. VĮ „Registru centras“ (2024-02-22). *Registru centras: Lietuvoje būstą dažniau įgyja jį jau turintys asmenys ar šeimos* [interaktyvus].
<https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-lietuvoje-busta-dazniau-igyja-ji-jau-turintys-asmenys-ar-seimos>.
77. Vurderingsportalen (n. d.). *Property tax* [interaktyvus].
<https://www.vurderingsportalen.dk/ejrbolig/english/property-tax/>.

SANTRAUKA

Visuotinis nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje

Ieva Augaitė

Magistro darbe pateikiamas visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio, reiškiančio masinį nekilnojamojo turto ir jo savininkų apmokestinimą, vertinimas Lietuvoje. Nagrinėjant Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio retrospektyvą, šio mokesčio pertvarkų priežastis, nekilnojamojo turto mokesčio mechanizmą bei atliekant lyginamąją analizę tarp Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio ir kitų Europos valstybių nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemų magistro darbe yra išskiriami Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčio teigiami ir neigiami aspektai lemiantys masinio apmokestinimo atitiktį.

Nekilnojamojo turto mokestis yra vietos mokestis, kurio pajamos yra skiriamos savivaldybių teikiamoms paslaugoms finansuoti. Lietuvoje šis mokestis atsirado nuo seniausių laikų, tačiau iki šiol šis mokestis nėra stabilus. Nekilnojamojo turto apmokestinimui Lietuvoje daro įtaką ne tik politiniai reiškiniai, bet ir socialiniai, ekonominiai, susiję su mokesčių lengvatų nustatymų ir atvirkščiai fiskalinių pajamų masiniu surinkimu. 2026 m. Lietuvoje buvo priimti nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimai, susiję su visuotiniu jo apmokestinimu. Vieni iš jų teigiami, susiję su mokesčio objekto praplėtimu, kiti neigiami, susiję su išskirtinių apmokestinamųjų sąlygų didinimu. Magistro darbe ypatingas dėmesys skiriamas neapmokestinamųjų dydžių ir lengvatų analizei, kurios daro didelę neigiamą įtaką masiniam nekilnojamojo turto apmokestinimui. Lyginant Lietuvos ir kitų Europos valstybių nekilnojamąjį apmokestinimą, magistro darbe buvo išskirti pavyzdžiai Lietuvai, padėsiantys padidinti nekilnojamojo turto mokesčio visuotinumą. Šiuo metu Lietuvos nekilnojamojo turto masiniam apmokestinimui trukdantys reiškiniai yra didelis neapmokestinamasis dydis ir ilgas lengvatų sąrašas, siaurinantys mokestinę bazę.

SUMMARY

Universal Real Estate Tax in Lithuania

Ieva Augaitė

The master's thesis presents an assessment of the universal real estate tax, which means mass taxation of real estate and its owners, in Lithuania. By examining the retrospective of the Lithuanian real estate tax, the reasons for the reforms of this tax, the real estate tax mechanism, and by conducting a comparative analysis between the Lithuanian real estate tax and the real estate taxation systems of other European countries, the master's thesis distinguishes the positive and negative aspects of the Lithuanian real estate tax that determine the compliance with mass taxation.

Real estate tax is a local tax, the revenues of which are allocated to finance services provided by municipalities. In Lithuania, this tax has existed since Middle Ages, but so far this tax has not been stable. Real estate taxation in Lithuania is influenced not only by political phenomena, but also by social and economic ones, related to the establishment of tax benefits and, conversely, the mass collection of fiscal revenues. In 2026, amendments to the real estate tax were adopted in Lithuania related to its general taxation. Some of them are positive, related to the expansion of the tax object, others to the increase of exceptional tax conditions. The master's thesis pays special attention to the analysis of tax-free amounts and benefits, which have a significant negative impact on the mass taxation of real estate. Comparing the real estate taxation of Lithuania and other European countries, the master's thesis highlighted examples for Lithuania, that would help increase the universality of the real estate tax. Currently, the phenomena hindering the mass taxation of real estate in Lithuania are a large tax-free amount and a long list of benefits, narrowing the tax base of this tax.