

Kam reikalingas nekilnojamojo turto mokestis?

Dr. Raimondas KUODIS
Ekonomikos analitikas

Į Lietuvos politinę padangę grįžta nekilnojamojo turto (NT) mokesčio gyventojams idėja. Ji įvesti siūliau dar 2004 m. pradžioje kaip vieną svarbiausių priemonių, galinčių sustabdyti NT burbulo pūtimąsi. Svarus nekilnojamojo turto mokesčio pranašumas ir yra tai, kad, jį įvedus, galima gerokai pristabdyti spekuliacinį NT kainų kilimą. Jei mūsų politikai būtų rimtai žiūrėję į būsto kainų burbulą Lietuvoje kaip, pavyzdžiui, kinai pastaraisiais mėnesiais, Lietuva dabartinę krizę būtų išgyvenusi gerokai lengviau.

Deja, idėją „pavolioję“ ir diskreditavę, mūsų politikai tąsyk nesiryžo. Ar apsispręs dabar, kai burbulas susprogo ir laikas NT mokesčiui nėra labai palankus? O galbūt, kaip sako finansų ministrė Ingrida Šimonytė, NT mokestį įvesti politikams „arba jau ne laikas, arba dar ne laikas“, todėl jo gali niekada nebūti. Bet kuriuo atveju ši vėl prasidėjusi diskusija – gera proga prisiminti pagrindinius argumentus „už“ ir „prieš“ šį mokestį.

Turto mokesčio samprata

Turto mokestis – tai civilizuotam pasauliui įprasta valstybės (suvereno) išlaidų finansavimo priemonė. Toks mokestis įvestas beveik visose išsivysčiusiose šalyse. Turto mokestis, kaip jis suprantamas bendriausia prasme, turėtų būti taikomas visam finansiniam ir nefinansiniam turtui: žemei, būstui, namų ūkio ilgalaikio naudojimo prekėms (automobiliams, jachtoms, meno kūriniams ir netgi baldams, buitinei technikai), įmonių turimoms produktų ir žaliavų atsargoms, taip pat vertybiniais popieriais. Tačiau šiuolaikiniame pasaulyje paplitusi siauriau suprantamo turto mokesčio versija: NT mokesčiu apmokestinama žemės ir kito nekilnojamojo turto (būstų, kitų statinių) rinkos vertė. Šis mokestis – pagrindinis savivaldybių, o ne centrinės valdžios išlaidų finansavimo šaltinis.

Pagrindiniai visų mokesčių vertinimo kriterijai yra trys: mokesčio įtaka išteklių išdėstymui (mokesčio efektyvumas), mokesčio įtaka pajamų pasiskirstymo tolygumui (mokesčio progresyvumas) ir mokesčio administravimo paprastumas (pigumas). Pabandykime pažvelgti į NT mokestį iš šių trijų perspektyvų.

Turto mokesčio efektyvumas

Mokesčio efektyvumas priklauso nuo to, ar žmogus, keisdamas savo elgseną, gali jo išvengti. Ekonomistai mano, kad efektyvumo požiūriu geriausias vadinamasis pagalvės mokestis. Tai nustatyto dydžio mokestis, mokamas kiekvieno visuomenės nario (paprastai suaugusio žmogaus), neatsižvelgiant į jo ekonominę ar socialinę padėtį. Pagalvės mokesčio bazė – žmogus ir jo savybės, kurių jis *negali pakeisti*, norėdamas mokesčio išvengti, todėl šis mokestis neskatina keisti ekonominės elgsenos.

O vartojimo mokesčiai skatina mažiau vartoti ir daugiau taupyti, darbo pajamų mokesčiai – mažiau dirbti ir daugiau ilsėtis (tuo pat metu naudojantis valstybės socialinėmis išmokomis) ir pan. Tokie mokesčiai turi įtakos žmogaus ekonominiams sprendimams – žmonės vartoja, o įmonės gamina prekių kiekį, kuris jiems nėra optimalus. Todėl taikant vartojimo mokesčius ekonomikos efektyvumas būna mažesnis nei tuo atveju, kai visas pajamas valstybė gauna kaip pagalvės mokestį.

Ekonominę elgseną iškreipiančius mokesčius valstybė gali taikyti sąmoningai, kad pagerintų visuomenės gerovę. Pavyzdžiui, kai kurie ekonomistai teigia, kad vartojimo mokesčiais pagrįsta ekonominė sistema skatina taupyti, o tai padidina kapitalo kiekį ekonomikoje ir darbuotojų pajamas. Tačiau problema ta, kad vartojimo mokesčiai regresiniai. Antai Lietuvoje už duoną mokamas 21 proc. pridėtinės vertės mokestis pensininkui gerokai skausmingesnis nei turtingam žmogui, nors jo tarifas vienodas abiem.

Socialinės lygybės požiūriu pagalvės mokestis nėra teisingas, todėl šiuolaikiniame pasaulyje jis nepaplito. Tačiau šis mokestis turi vieną pranašumą – jis yra svarbus teorinis kitų mokesčių efektyvumo palyginimo etalonas.

Ar Lietuvoje siūlomas taikyti NT mokestis efektyvus? Ekonomistų nuomone, NT mokestis šiuo atžvilgiu yra geras mokestis, nes nelabai iškreipia ekonominę elgseną. Tai ypač būdinga žemės mokesčiui dėl to, kad žemės pasiūla kiekvienoje konkrečioje šalyje nekinta. Žemės pasiūlos pastovumas reiškia, kad jos savininkai negali šio mokesčio nemokėti – „žemės į kitą šalį neišveši“. Labai įtakingas XIX a. JAV socialinės filosofijos atstovas Henry George'as 1879 m. išleistoje knygoje „Progress and Poverty“ (liet. „Pažanga ir skurdas“) net rašė, kad žemės mokestis turėtų būti *vienintelis* valstybės pajamų šaltinis. Tuo metu ši jo idėja buvo populiari visame pasaulyje.

Būsto apmokestinimas – taip pat gera idėja, nes jo pasiūla neelastinga. Nors, vertinant teoriškai, šis mokestis atrodo patrauklus, labai svarbu, koku valstybės valdymo lygmeniu jis nustatomas ir kam finansuoti taikomas. Jei teisę nustatyti NT mokestį turės savivaldybės, tarp jų gali kilti konkurencija dėl mokesčio tarifų, juolab kad turtingesni vietos valdžios atstovai tikriausiai sieks nustatyti kuo mažesnę tarifą, kad kuo mažiau apmokestintų patys save. Be to, savivaldybės gali skirtingai panaudoti gaunamas pajamas: vienos galbūt teiks daugiau ir geresnių švietimo paslaugų, kitos – viešosios tvarkos palaikymo paslaugų. Tokiu atveju žmogus savo gyvenamąją vietą rinksis pagal tai, koks mokesčio tarifas ir už jį teikiamų viešųjų paslaugų krepšelis jam naudingiausias.

Jei NT mokestis ir už jį teikiamos viešosios paslaugos susiję (pavyzdžiui, mokestį nustatant ir renkant savivaldybėms, kaip dažniausiai yra jį taikančiose šalyse), toks mokestis yra nebe mokestis, o tiesiog mokėjimas už viešąsias paslaugas. Vadinasi, rinkdamasis Lietuvos rajoną, kuriame norėtų gyventi, žmogus iš tikrųjų rinktųsi, kiek viešųjų paslaugų jis nori.

Taigi, šiuo atžvilgiu NT mokestis – nebloga idėja. Deja, galimas vienas svarbus ekonominę elgseną iškreipiantis dalykas – didelė tikimybė, kad žmogus bus linkęs važiuoti be bilieto, t. y. turėti mažesnės vertės (gal net mažesniame žemės plote nei tuo atveju, jei mokesčio nebūtų) būstą ir mokėti mažesnę mokestį, bet naudoti tiek pat viešųjų paslaugų, kaip ir didesnę namą turintys kaimynai. Tokiu atveju, kaip sako ekonomistai, jo naudojamų viešųjų paslaugų *mokestinė kaina* būtų mažesnė. Kitaip tariant, NT mokestis dažnai lemia nepakankamą naudojimąsi būsto paslaugomis, o to iš tokio mokesčio ir galima tikėtis.

Jei mokestis būtų nustatomas centralizuotai ir patektų į centrinės valdžios biudžetą, sumokėto mokesčio sumos ir už jį teikiamų viešųjų paslaugų ryšys būtų dar silpnesnis. Tai susiję su kita labai svarbia bet kokio mokesčio ypatybe – mokesčio progresyvumo laipsniu.

NT mokesčio progresyvumas

Svarbi NT mokesčio ypatybė, leidžianti ekonomistams ir politikams jį vertinti palankiai, yra ta, kad šis mokestis progresinis, jei nustatomas neapmokestinamasis turto vertės minimumas: kuo brangesnis žmogaus turimas nekilnojamas turtas, tuo didesnė to turto vertės dalis sudaro už jį mokamą mokestį. Būtent taip suprantamas bet kokio mokesčio progresyvumas.

Lietuvos politinėje erdvėje sklindė dvi NT mokesčio vizijos. Viena jų – apmokestinamojo turto vertei taikyti tam tikro dydžio neapmokestinamąjį minimumą. Šiuo atveju NT mokestis būtų labai panašus į Lietuvoje taikomą gyventojų pajamų mokestį, kuris dėl taikomo didesnio neapmokestinamojo minimumo mažiau uždirbantiems žmonėms yra progresinis.

Kita alternatyva – neapmokestinti pirmo šeimos būsto, sodo ir garažo (ar atleisti nuo mokesčio pirmuosius x kvadratinį metrų, taip sprendžiant pensininkų, gyvenančių brangiuose būstuose miesto centre, problemą). Tai būtų ne toks progresinis mokestis, nes jo galėtų išvengti vieną brangų namą ar butą turintys asmenys. Turintieji daugiau turto greičiausiai pasinaudotų teisininkų ir nekilnojamojo turto ekspertų siūlymais iki įvedant mokestį perrašyti būstą vaikams, giminaičiams, fiktyviai išsituokti ir t. t. Taigi toks mokesčio variantas labiau iškreiptų ekonominę elgseną.

Taikant šią koncepciją, greičiausiai atsitiktų taip, kaip su žemės mokesčiu – valstybei per metus šio mokesčio sumokama apie keliolika milijonų litų, o tai yra tik kelių valandų valstybės pajamos. Žemės mokesčio administravimo išlaidos bus panašios eilės skaičius, todėl toks mokestis zombis tik erzina visuomenę, o biudžetui iš esmės nieko neduoda.

NT mokestis ir turto kainos

Svarbus aspektas, kurį reikia aptarti įvedant bet kokį mokestį – jo perskirstomasis poveikis. NT mokesčio atveju tai NT mokesčio poveikis esamų savininkų turimo turto kainai. Tikėtina, kad įvedamas mokestis bus „kapitalizuotas“, t. y. NT rinkos vertė sumažės tiek, kokia yra tikėtina ateities mokesčio mokėjimų diskontuota vertė. Dėl to, įvedant mokestį, neproporcingai didelė mokesčio našta tektų dabartiniams nekilnojamojo turto savininkams.

NT mokesčio poveikį būsto kainai galima įvertinti taikant daugeliui įmonių vadovų žinomą dividendų diskontavimo modelį. Be to, jis naudojamas ir akcijų vertei nustatyti. Juo galima parodyti, kad net mažo, bet nuolatinio NT mokesčio įvedimas gali turėti didelių neigiamų padarinių turto rinkos kainai. Štai kodėl šiuo metu NT mokestį įvesti gana rizikinga: situacija nekilnojamojo turto ir statybų sektoriuje ir taip apgailėtina. Dėl šios priežasties siūliau jį įvesti burbulo kilimo metais, nes tie, kurie gavo naudą iš to burbulo, tą mokestį galėtų lengviau susimokėti.

Įvedus NT mokestį, galima tikėtis tam tikro turto vertės persiskirstymo NT rinkoje. Gali padidėti santykinė nedidelio ar toliau nuo miesto centro esančio būsto vertė, nes dėl neapmokestinamojo minimumo (jei valdžia pasirinktų šį variantą) toks būstas netaptų mokesčio objektu arba tektų mokėti nedidelį mokestį. Brangaus būsto, palyginti su nebrangiu, santykinės kainos turėtų sumažėti. Jei valdžia neapmokestins pirmo būsto, kad ir koks brangus jis būtų, poveikio jo kainai dėl NT mokesčio nebus.

Turto mokesčio administravimas

NT mokesčių rinkti nėra lengva, tačiau civilizuoame pasaulyje ši problema beveik išspręsta. Pagrindiniai klausimai, kylantys administruojant šį mokesčių, yra du: kaip nustatyti tikrąją apmokestinamų objektų rinkos vertę ir kaip spręsti infliacijos problemą. NT vertę nustatyti sudėtinga, nes būstų pirkimo–pardavimo sandorių srautas, palyginti su visu būstų skaičiumi, gana nedidelis. Tai būdinga daugeliui išsivysčiusių šalių, ne tik Lietuvai. Be to, pirkimo ir pardavimo sandoriuose nurodomos kainos gali neatitikti turto vertės rinkoje. Todėl reikia statistinių masinio vertinimo metodų, kurie Lietuvoje jau sukurti prieš kelerius metus.

Žinoma, galima teigti, kad kiekvienas būstas individualus daugeliu ypatybių, tad galima leisti žmonėms patiems deklaruoti jo vertę. Tačiau akivaizdu, kad žmonės stengsis deklaruoti kuo mažesnę kainą, jei jiems gresia mokėti NT mokesčių. Jei deklaruojama būsto vertė smarkiai sumažinama, valstybė, siekdama išvengti mokesčio slėpimo, turi turėti įstatymų įtvirtintą teisę tą būstą iš gyventojų nupirkti, kaip yra Šveicarijoje. Kažkada panašiais būdais siūliau valdžiai kovoti su kontrabanda, kai, pavyzdžiui, deklaruojama į Lietuvą importuojamų džinsų vertė buvo, nepatikėsite... 80 centų.

Jei Lietuvos nekilnojamas turtas vidutiniškai brangs bent tiek, kiek kyla infliacija, o neapmokestinamas minimumas nebus indeksuojamas, ilgainiui vis daugiau šalies gyventojų turės mokėti mokesčių, nors reali jų turto vertė nedidės. Būtent į šį NT mokesčio „trūkumą“ atkreipia dėmesį NT mokesčio kritikai. Tačiau tai greičiau galima NT mokesčio administravimo yda, o ne mokesčio trūkumas. Panaši problema dėl neapmokestinamojo minimumo netinkamo indeksavimo būdinga ir mūsų gyventojų pajamų mokesčiui. Visa to nesunku išvengti, tinkamai indeksuojant visus neapmokestinamuosius minimumus.

Apibendrinimas

NT mokesčiai gana patrauklus tiek ekonomikos teorijos, tiek ir socialinės nelygybės mažinimo politikos požiūriu. Užsienio šalyse jis dažnai taikomas kaip priemonė, užtikrinanti savivaldybių finansinę nepriklausomybę – jos gali pasirinkti, kiek, kokių ir kokio lygio viešųjų paslaugų teikti vietos bendruomenei. Ketinant Lietuvoje taikyti NT mokesčių, svarbu išvengti minėtų klaidų ir jų išradingai administruoti. Kitaip šis mokesčiai gali tapti panašūs į dabar taikomą žemės mokesčių, kuris yra mokesčio parodijos pavyzdys.