



LIETUVOS BANKAS

E U R O S I S T E M A

Lietuvos banko VI-oji metinė
NT konferencija

Būsto apmokestinimo ir makroprudencinės politikos sąsajos

Tomas Garbaravičius

LB valdybos narys

2018 m. lapkričio 29 d.
Kaunas



Pagrindinės ekonominės politikos rūšys



Pinigų politika

**Makroprudencinė
politika**

**Fiskalinė
politika**

**Mikroprudencinė
politika**

Struktūrinė politika



Būsto apmokestinimas ir finansinis stabilumas

- ▶ **Galinga priemonė, didelis poveikis būsto kainoms**
 - nelanksti, užtrunka įgyvendinti
- ▶ **Mažina neproduktyvias investicijas į būstą**
 - ypač kai taikomi progresiniai tarifai ir labiau apmokestinamos investicijos į antrinį ir paskesnį būstą
- ▶ **Didesnis apmokestinimas mažina būsto kainų kintamumą?**
 - Poghosyan, T., “Can property taxes reduce house price volatility? Evidence from U.S. regions”, IMF Working Paper, No. 16/216, November 2016. [Link](#)



NT mokesčiai ir makroprudencinė politika

Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

NT ir žemės mokesčiai

Gyventojų pajamų mokestis

► NT įsigijimo sandorio mokesčiai:

- pagal makroprudencinį poveikį \approx paskolos pradinio įnašo sukaupimui
- Vokietijoje, Jungtinėje Karalystėje (JK) sumoka pirkėjas:
 - tai pakankamai didelė „prarasta“ suma; be to, dar reikia sukaupti pradinį įnašą paskolai
 - JK vyriausybė ne per seniausiai siūlė netaikyti pirmą būstą perkančioms jaunoms šeimoms, tačiau tikėtina, kad didesnė paklausa tiesiog sukels kainas ir sumažins priemonės poveikį
- Kanadoje, N. Zelandijoje įvestas specialus mokestis nerezidentų įsigijimams, siekiant stabdyti masinį (dažniausiai kinų) butų pirkimą ir kainų didėjimą



NT mokesčiai ir makroprudencinė politika

Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

**NT ir žemės
mokesčiai**

**Gyventojų pajamų
mokestis**

► NT įsigijimo sandorio mokesčiai:

- riboja rinkos spekuliacinį aktyvumą, žmonių mobilumą, būsto keitimą
- Lietuvoje būsto sandorio kaštai nėra dideli (notarui 0,45% vertės)



NT mokesčiai ir makroprudencinė politika

Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

NT ir žemės
mokesčiai

Gyventojų pajamų
mokestis

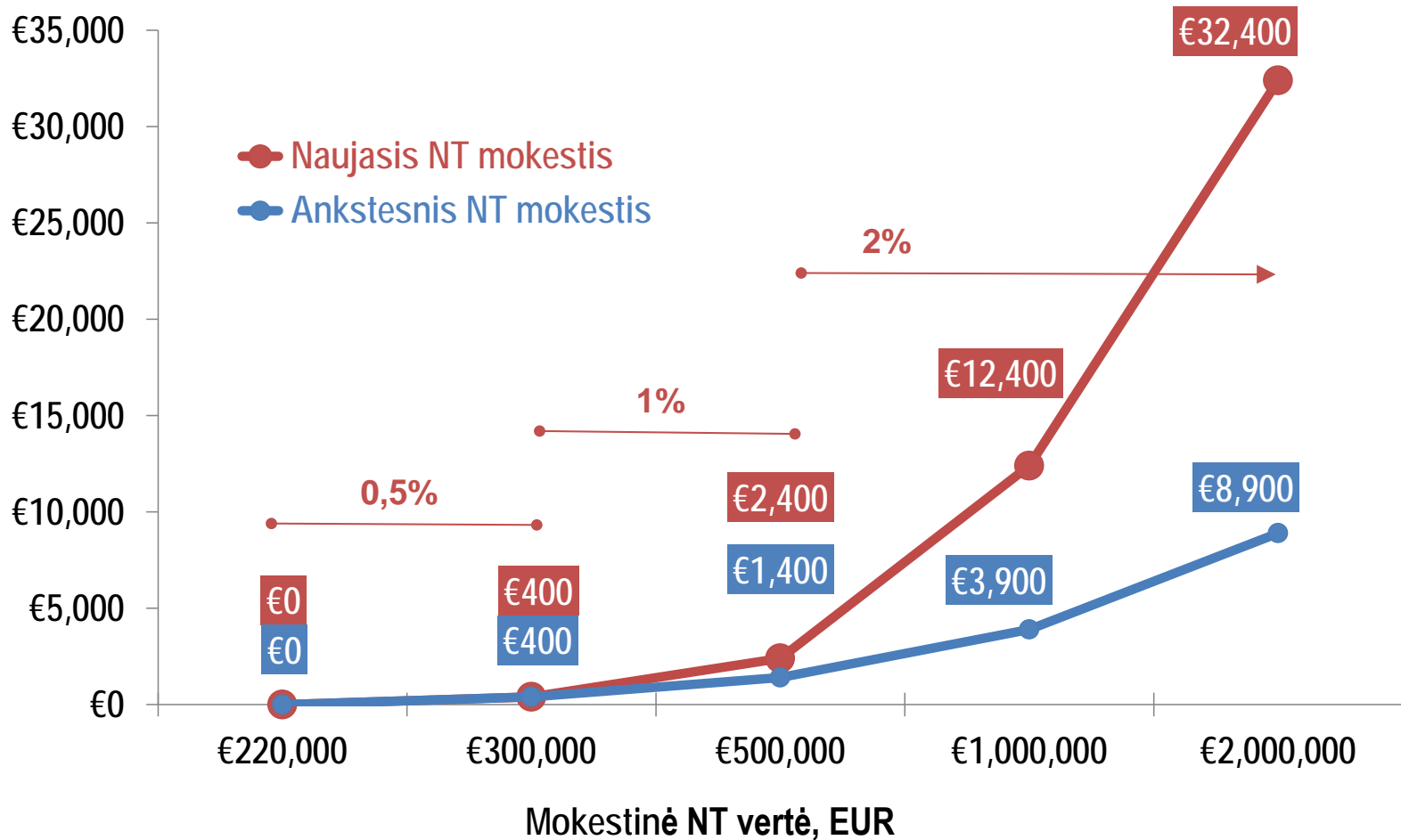
► Galimi įvairūs NT apmokestinimo modeliai:

- taikant progresinius tarifus ir/arba labiau apmokestinant antrą ir paskesnius būstus, mažėja NT patrauklumas, todėl **mažinamos spekuliacinės investicijos ir įsiskolinimas**
- apmokestinant NT, mažėja NT patrauklumas lyginant su kitomis (produktyvesnėmis) turto rūšimis/ investicijomis
- apmokestinamąją vertę mažinant susijusios paskolos dydžiu, **kuriamos paskatos įsiskolinti, spekuliuoti ir didinamos būsto kainos**
- reikia derinti su įmonių NT apmokestinimu, kad nebūtų paskatų NT valdyti per įmones



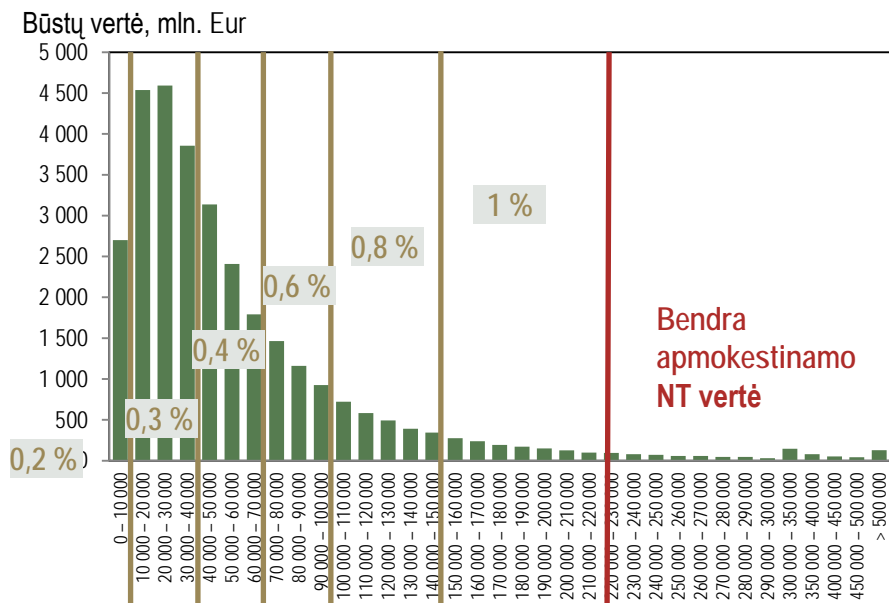
Metinis mokestis didesnės vertės NT

Metinė mokesčio suma, EUR





LRV ir LB pasiūlymai kaip apmokestinti NT



Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Būsto vertės rėžiai

Vyriausybės siūlymas (pavasario):

0,3 % antriniam būstui

11 mln. Eur →



LB pasiūlymas:

Visuotinis NT mokestis

118 mln. Eur →





NT mokesčiai ir makroprudencinė politika

Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

NT ir žemės
mokesčiai

Gyventojų pajamų
mokestis

► Būsto paskolos palūkanų mokestinė lengvata:

- Lietuvoje panaikinta per krizę, galiojo 2002-2008 m.
- kitos šalys norėtų/ bando „išsivaduoti“ palaipsniui mažindamos lengvatos dydį
- mokestinė palūkanų lengvata skatina įsigyti imant paskolą, tačiau **galiausiai padidina bendrą namų ūkių įsiskolinimą ir sukelia būsto kainas**
- tokia palūkanų lengvata netaikoma kitoms investicijoms naudojant skolintas lėšas (pvz. į akcijas)



NT mokesčiai ir makroprudencinė politika

Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

NT ir žemės
mokesčiai

Gyventojų pajamų
mokestis

► Nuomos pajamos:

- reikia atsižvelgti į kitų kapitalo pajamų (dividendų) apmokestinimą, nes tai apsprendžia santykinį NT investicijų patrauklumą
 - GPM tarifas vs. verslo liudijimas

► Perleidimo (kapitalo prieaugio) pajamos:

- **ribojama spekuliacinė veikla**, dažniausiai numatant išimtis pagrindinio būsto keitimui ar ilgai išlaikyto būsto pardavimui
- pardavimo pajamų apmokestinimą reikia derinti su dovanojimo ir paveldėjimo apmokestinimu



Sandorio mokestis
(angl. *stamp duty*)

**NT ir žemės
mokesčiai**

**Gyventojų pajamų
mokestis**

Ar norint suvaldyti NT kainas, pakaktų vien tik mokestinių priemonių?

kitaip tariant, ar NT mokesčiai yra geriau (angl. *first best*) už makroprudencines priemones?