

NT mokestis namų ūkiams: kaip reformuoti

Raimondas Kuodis (www.ekonomika.org)

LSDP diskusija, 2021.12.10

Turinys

- Mokesčio vertinimo kriterijai
- Ką reiškia „visuotinis“ NT mokestis
- Mokesčio kalibravimas
- Vertės klausimu
- Profanacijos kryptys

5 mokesčio gerumo kriterijai

- Skaidrumas
- Efektyvumas
 - Harbergerio trikampiai
- Teisingumas
 - horizontalus
 - vertikalus
- Administravimo kaštai
- Makro stabilizavimo funkcija

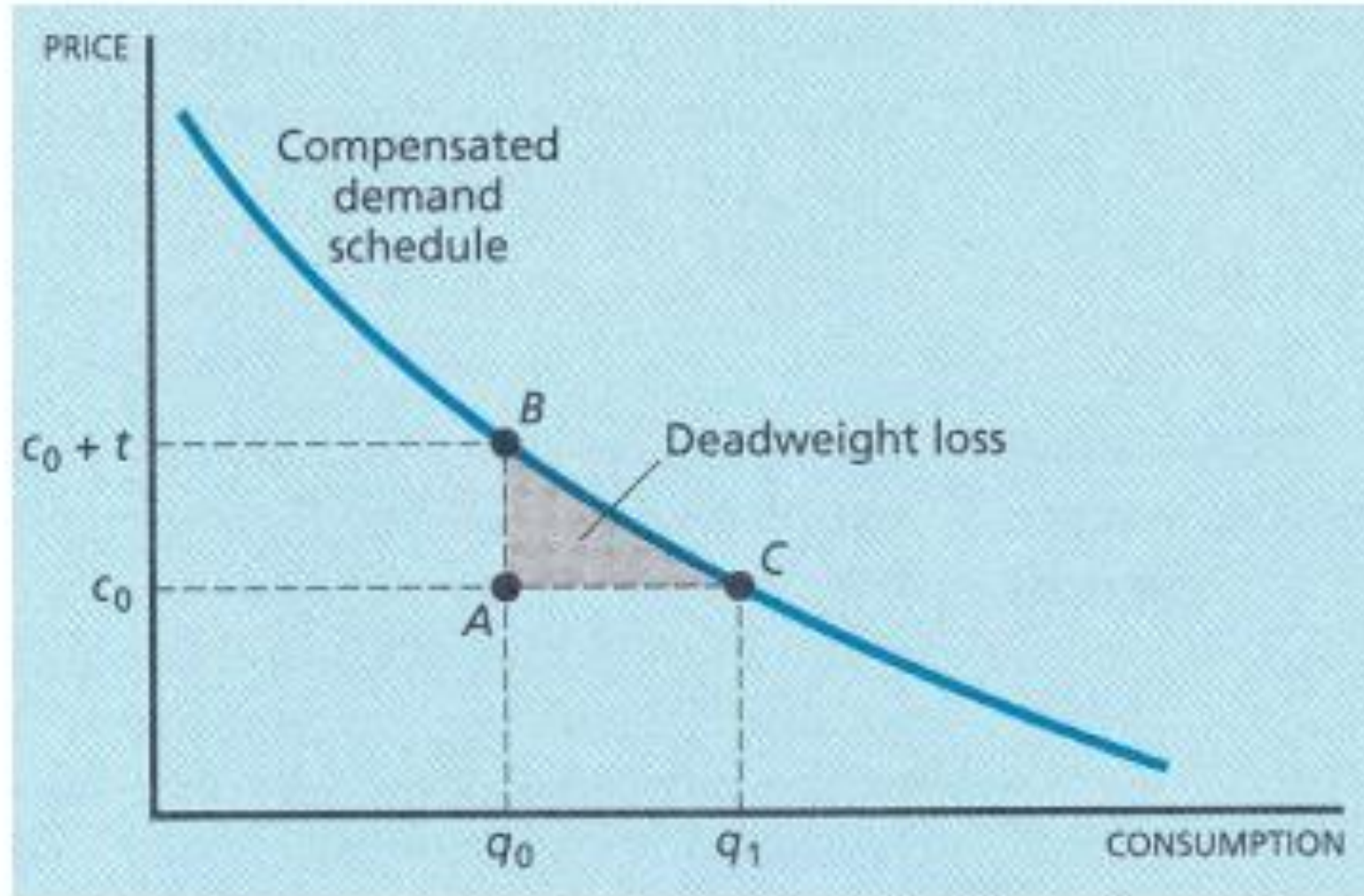
1. Skaidrumas

- Mokestis neturi būti renkamas šiaip sau:
 - NT mokesčiu turi būti finansuojama bendroji infrastruktūra...
 - ...savivaldos lygmenyje
- Todėl ir nėra apmokestinamas visas (ir finansinis) turtas, tik NT

2. Efektyvumas

- NT mokesčio sunku išvengt:
 - pastatas ir žemė nekilnojami
 - vertės klausimas
- Įtakingas XIX a. JAV socialinės filosofijos atstovas Henry George'as 1879 m. išleistoje knygoje „Progress and Poverty“:
 - žemės mokestis turėtų būti vienintelis valstybės pajamų šaltinis. Tuo metu ši jo idėja buvo populiari visame pasaulyje
- Turto naudojimo efektyvumas ir „valgyt neprašo“ problema:
 - platus NT mokestis labiau versty galvot ką daryt su turtu
 - visas turtas turi alternatyvinius kaštus

Harbergerio trikampis



3. Teisingumas

- Horizontalus – vienodos vertės būstai moka vienodai
- Vertikalusis – NT mokestis paprastai yra progresinis:
 - per bazę – kuo vertė didesnė, tuo daugiau moki. Nors infrastruktūros kūrimo ir palaikymo kaštai būsto vienetams gali būti vienodi
 - per neapmokestinamą dydį (ND)

4. Administravimo kaštai

- Jei tai nėra (branduolinės) taršos mokestis, turime rinkti reikšmingą, o ne simbolinę sumą kaip iki šiol (kelis milijonus EUR)...
- ... nes administravimas panašiai suvalgo 😊
- Žmonėms turi būti išstatoma sąskaita (kaip dabar yra už žemės mokestį), o ne kaip dabar:
 - neaišku kiek žmonių iš viso supranta, kad už žemę jie jau sumokėjo, nes perkamo būsto vertė = žemė + plytos + kita (vaizdas, vieta...)
 - painiava su ND – kiek ten jo priklauso šeimai

5. Makro stabilizavimo funkcija

- Mokesčio kapitalizavimas NT kainoje...
- ... bet tai vienkartinis triukas
- Geriau naudoti makroprudencines priemones...
- ... ir pasiūlos priemones (žemės rentos/turto nelygybės klausimas)
- LT neturi būsto politikos, deja. Nors pas W. Beveridge tai buvo viena gerovės valstybės kolonų
- Politikams tokia situacija naudinga?

■ Pavyzdžiui, jei yra manoma, kad tam tikra turto kategorija (tarkime, būstai) greitai bus daugiau apmokestinti (pavyzdžiui, tuojau bus pašalintas **palūkanų už hipotekos kreditus atskaitymas iš mokesčių**, arba bus įvestas **turto mokestis**), tada tokio nekilnojamojo turto kaina gali gerokai sumažėti. Tos **turto** kategorijos **savininkai pranešimo metu** (gal ir **neteisingai**) gaus **pagrindinę mokesčio naštą**.

■ Tai galima matyti ir iš bendrosios **turto vertinimo formulės** (asset valuation formula). Turto kainų modeliuose dažnai naudojama **turto kainos pusiausvyros sąlyga** (equilibrium condition), kurią šiuo atveju pritaikome **nekilnojamojo turto atvejui**.

$$p_t = \left(\frac{1}{1 + r_t - s_t + m_t} \right) E_t(d_{t+1} + p_{t+1})$$

kur:

p_t – būsto kaina laikotarpiu t

d_t – (implicitinės) būsto nuomos pajamos laikotarpiu t

r_t – palūkanų už būsto paskolą norma (t.y. naudos ateityje diskonto norma)

s_t – mokestinė būsto kredito palūkanų subsidija laikotarpiu t

m_t – nekilnojamojo turto mokestis laikotarpiu t

$E_t(\cdot)$ – lūkesčiai, esant informacijai, turimai laikotarpiu t .

- Padarę šios lygties **iteracijas iki begalybės**, gausime **turto kainos formulę**, kurioje jo **dabartinė kaina priklausys** nuo visų šios lygties **dešinės pusės kintamųjų laukiamų reikšmių ateityje**.
- Iš pastarojo pastebėjimo išplaukia, kad, pavyzdžiui, **permanentinis**, kad ir nedidelės būsto paskolų **lengvatos panaikinimas** ar **nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas** potencialiai gali turėti **didelę įtaką nekilnojamojo turto kainai šiandien**.
- Šie **pranešimo efektai** (announcement effects), kurie gali būti gana reikšmingi, lėmė pasakymo, kad **“senas mokestis yra geras mokestis”**, atsiradimą. **Pranešimo poveikis** gali ne tik sukurti **rimtas teisingumo problemas**, tačiau **jo laukimas gali paveikti turto paklausą ir pasiūlą**.
- **Vieši politikų svarstymai** dėl palūkanų už būstų hipotekos paskolas lengvatos atėmimo iš mokamų mokesčių panaikinimo ar turto mokesčio gali paskatinti žmones **iš anksto numatyti reikšmingą kapitalo nuostolį**, jei jie rengėsi **investuoti į būstą**, todėl gali gerokai **sumažėti paklausa naujiems būstams**.

Ką reiškia „visuotinis“ NT mokestis

- Painiojamos sąvokos:
 - mokesčio tarifas
 - ND
 - mokama suma
- $T = t * (\sum V(i) - ND)$.
 - tarifas visuotinis
 - bazė visaapimanti
 - mokama suma – ne visuotinė

Kokie mokesčio parametrai?

- Turi nors po keliasdešimt EUR mokėt beveik visi;
 - mąstymo apie efektyvumą argumentas
 - infrastruktūrą reikia išlaikyt
- Tarifas ne drakoniškas – tarkim, <1%
- ND – sukalibruotas, kažkur apie keliasdešimt tūkstančių EUR.

Vertė ir gudraudegiavimas

- Ne kartą siūliau šveicarišką etc. sistemą (ir importo atveju):
 - žmogus pats deklaruoja pastato vertę
 - bet valdžia gali nupirkt už, tarkim, +20% nuo deklaruotos vertės
- Baigtųsi cirkai su „nebaigtom statybom“, „nepriduotais pastatais“ ir pan.
- Kryžminis sutikrinimas su sandorių ir masinio vertinimo duomenų bazėm

NT mokesčio profanacijos kryptys

- Neapmokestinamas „džentelmeno rinkinys“:
 - pirmas būstas (gali būti pilis), pirmas sodas, pirmas garažas
- Tai senas Darbo partijos siūlymas
- Kita:
 - keisti tarifai/ND, menka surenkama suma,
 - paini, brangi deklaravimo tvarka
- Ar Finminas eis profanacijos keliu?
- Ir ko tikėtis iš dar vienos mokesčių reformos DG?

Pabaiga