ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

# Հայաստանի Հանրապետության 2016 թվա­կանի հոկ­­տեմբերի 4-ի հար­կա­­յին օրենս­­գրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 62-րդ հոդվածի՝

* 1. 8-րդ մասում՝

ա․ «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի» բառերից հետո լրաց­­նել «80 տոկոսի» բառերը,

բ․ առաջին պարբերության առաջին նախադասությունից հետո լրացնել հետև­յալ բովան­դա­կու­­թյամբ նոր նախադասություն․

«2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածքների օտարման դեպքում ԱԱՀ-ով հարկ­ման բազան որոշվում է Օրենսգրքի 61-րդ հոդվածով և սույն հոդվածով սահմանված կարգով, բայց ոչ պակաս, քան անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրու­­թյամբ գործող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժե­քին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքով սահմանված կար­գով, սակայն անշարժ գույքի օտարման օրվա դրությամբ անշարժ գույքի որակական և քանա­կական բնու­թա­գրիչների հիման վրա հաշվարկված՝ անշարժ գույքի հաշվարկային արժեքի 80 տոկոսը։»․

* 1. 9-րդ մասում՝

ա․ առաջին պարբերության առաջին նախադասությունը շարադրել հետևյալ խմբագրու­թյամբ․

«Շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածք­­ների, հողամասերի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրա­մադրման գործարքների դեպքում ԱԱՀ-ով հարկման բազան որոշվում է Օրենսգրքի 61-րդ հոդ­վածով և սույն հոդվածով սահմանված կարգով, բայց ոչ պակաս, քան դրանց համար օրեն­քով սահմանված կարգով գնահատված շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսի (գյուղա­տնտե­սական նշա­նա­կու­թյան հողամասի դեպքում՝ հաշ­վարկային զուտ եկամտի) (այսուհետ սույն պարբերությունում՝ կադաստրային արժեք), իսկ դրա բացա­կա­յու­թյան դեպքում` անշարժ գույքի ընդհանուր մակերեսում վարձակալության կամ անհատույց օգտա­գործման հանձնված տարածքի մակերեսի տեսակարար կշռին համապատասխանող կադաստ­րային արժեքի 2.5 տոկոսի չափով` հաշվարկված տարեկան կտրվածքով:»,

բ․ վերջին պարբերությունից առաջ լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր պարբերու­թյուն․

«Սույն մասի առաջին պարբերության կիրառության իմաստով՝ միայն շինությունը (այդ թվում՝ շենքը, բնակելի կամ այլ տարածքը) կամ միայն հողամասը վարձակալության կամ անհա­տույց օգտագործման հանձնված լինելու դեպքում կադաստրային արժեք է համարվում միայն շինության կամ միայն հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսը (գյուղա­տնտե­սական նշա­նա­կու­թյան հողամասի դեպքում՝ հաշ­վարկային զուտ եկա­մուտը), իսկ շինությունը և հողամասը միասին վարձակալության կամ անհա­տույց օգտագործման հանձնված լինելու դեպքում՝ շինու­թյան և հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների հանրագումարի 80 տոկոսը։»։

# Օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝

1. 1-ին կետում՝

ա. «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայից (այսուհետ սույն մասում` կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափով» բառերը փոխարինել «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսից (այսուհետ սույն կետում՝ կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափով» բառերով,

բ. առաջին նախադասությունից հետո լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր նախադա­սություն․

«2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածքների օտարումից եկամուտը հաշ­վարկ­վում է անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանց­ման ամսաթվի դրու­թյամբ գործող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատա­կով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստ­րային գնահատման կարգը սահմանող օրենքով սահմանված կարգով, սակայն անշարժ գույքի օտարման օրվա դրությամբ անշարժ գույքի որակական և քանակական բնու­թա­գրիչների հիման վրա հաշվարկված՝ անշարժ գույքի հաշվարկային արժեքի 80 տոկո­սից (այսու­հետ սույն կետում՝ հաշվարկային արժեք) ոչ պակաս չափով։»,

գ․ երկրորդ նախադասության մեջ «կադաստրային արժեքի» բառերից հետո լրացնել «(հաշվարկային ­արժեքի)» բառերը,

դ․ երրորդ նախադասության մեջ «կադաստրային արժեքից» բառերից հետո լրացնել «(հաշ­վար­կային արժեքից)» բառերը,

ե․ «ա» պարբերությունում «կադաստրային արժեքի» բառերից հետո լրացնել «(հաշ­վար­կա­յին արժեքի)» բառերը,

զ․ «բ» պարբերությունում «կադաստրային արժեքով» բառերից հետո լրացնել «(հաշվար­կա­յին արժե­քով)» բառերը, իսկ «կադաստրային արժեքի» բառերից հետո լրացնել «(հաշ­վար­կա­յին արժեքի)» բառերը․

1. 2-րդ կետում՝

ա․ առաջին պարբերության առաջին նախադասությունը շարադրել հետևյալ խմբագրու­թյամբ․

«շենքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնելու գործարքների մասով եկա­մուտը հաշվարկվում է դրանց համար օրենքով սահմանված կարգով գնահատված շուկա­յա­կան արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսի (գյուղա­տնտե­սական նշա­նա­կու­թյան հողամասի դեպքում՝ հաշ­վարկային զուտ եկամտի) (այսուհետ սույն կետում՝ կադաստրային արժեք), իսկ դրա բացակայության դեպքում` անշարժ գույքի ընդհանուր մակե­րե­սում վար­ձա­կա­լու­թյան կամ անհատույց օգտագործման հանձնված մակերեսի տեսակարար կշռին համապա­տաս­խանող կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսից ոչ պակաս չափով` հաշ­վարկ­ված տարեկան կտրված­քով։»,

բ․ առաջին պարբերության երկրորդ նախադասությունից հանել «հարկով հարկման օբյեկտի» բառերը և նախադասության մեջ «հարկման բազայի» բառերը փոխարինել «կադաստ­րա­յին արժեքի» բառերով,

գ․ վերջին պարբերությունից առաջ լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր պարբերու­թյուն․

«Սույն կետի առաջին պարբերության կիրառության իմաստով՝ միայն շինությունը (այդ թվում՝ շենքը, բնակելի կամ այլ տարածքը) կամ միայն հողամասը վարձակալության կամ անհա­տույց օգտագործման հանձնված լինելու դեպքում կադաստրային արժեք է համարվում միայն շինու­թյան կամ միայն հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսը (գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի դեպքում՝ հաշ­վարկային զուտ եկա­մուտը), իսկ շինությունը և հողամասը միասին վարձակալության կամ անհա­տույց օգտագործման հանձն­ված լինելու դեպքում՝ շինության և հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կա­դաստ­րային արժեքների հանրագումարի 80 տոկոսը:»․

1. 3-րդ կետում «կադաստրային արժեքի» բառերից առաջ լրացնել «սույն մասի 2-րդ կետի առաջին պարբերությամբ սահմանված» բառերը.
2. 1-ին կետի առաջին պարբերությունում, 2-րդ կետի «ա» պարբերությունում և 3-րդ կետում «(այս թվում՝ ԱԱՀ-ը)» բառերը փոխարինել «(առանց ԱԱՀ-ի)» բառերով։

# Օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում «անշարժ գույ­քի հարկով հարկման բազայից» բառերը փոխարինել «անշարժ գույքի հարկով հարկ­ման բազայի 80 տոկոսից» բառերով, իսկ «անշարժ գույքի հարկով հարկման բա­զայի» բառերից հետո լրացնել «80 տոկոսի» բառե­րը:

# Օրենսգրքի 350-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի «զ» ենթակետում «սահ­մա­նա­փակումների ու դրանց փոփոխությունների» բառերը փոխարինել «սահմանափակումների, դրանց փոփոխությունների և անշարժ գույքի հաշվառման ու գնահատման տվյալ­ների» բառերով։

# Անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից և կիրառվում է նաև 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո ծագած հարաբերություն­ների վրա:
2. Մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա 2021 թվա­կանի հունվարի 1-ից հետո շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածքների օտար­ման դեպքում ԱԱՀ-ով և շահու­­թա­հար­կով հարկ­ման բազաների նվա­զա­գույն չափի որոշման համար հիմք է ընդուն­վում անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանց­ման ամսաթվի դրու­­թյամբ գոր­ծող՝ գույքահարկով և հողի հարկով հարկման նպատակով գույքի կադաստրային արժեքը հաշ­վար­կելու կարգը սահմանող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, սակայն անշարժ գույքի օտար­ման օրվա դրությամբ անշարժ գույքի որակական և քանա­կական բնու­թա­գրիչ­ների հիման վրա հաշ­վարկ­ված անշարժ գույքի հաշվարկային արժեքը։

**Հիմնավորում**

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի վերաբերյալ

1. **Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).** Նախագծի նպատակը անշարժ գույքի հարկման համակարգի վերանայման արդյունքում անշարժ գույքի կառուցապատմամբ զբաղվող տնտեսավարող սուբյեկտների մոտ ԱԱՀ-ի և շահութահարկի մասով առաջացած խնդիրների լուծումն է:
2. **Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները.** ՀՀ հար­կա­յին օրենսգրքով ամրագրված կարգավորումների համաձայն՝ անշարժ գույքի օտարման գոր­ծարք­ների մասով ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկման բազան չի կարող փոքր լինել անշարժ գույքի հարկման նպատակով Օրենսգրքով սահմանված հարկման բազայից՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքներից:

Խնդիրը կայանում է նրանում, որ անշարժ գույքի հարկով հարկվող բազաների շուկա­յա­կան արժեքների մոտարկման արդյունքում անշարժ գույքի կառուցապատմամբ զբաղվող տնտե­սավարող սուբյեկտների մոտ առաջացել են հրատապ լուծում պահանջող մի շարք խնդիր­ներ: Մասնավորապես՝

ա. անշարժ գույքի մոտարկված արժեքները հաշվարկվել են՝ հիմք ընդունելով անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող գործարքների միջին շուկայական արժեքները, որոնք իրենց մեջ, ըստ էության, արդեն իսկ ներառում են ԱԱՀ-ի գումարներ: Արդյունքում, ԱԱՀ-ով և շահու­թա­հարկով հարկման բազաների հաշվարկման առումով նշյալ արժեքները հիմք ընդունելու դեպ­քում ստացվում է, որ անշարժ գույքի մոտարկված շուկայական արժեքի մեջ ներառված ԱԱՀ-ի գումարը ներառվում է ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկվող բազայի մեջ, ինչը հակա­դրվում է նշյալ հարկատեսակների ընդհանուր տրամաբանությանը,

բ. նոր կառուցապատվող բազմաբնակարան շենքերի դեպքում անշարժ գույքի վաճառքը շատ հաճախ սկզբնապես տեղի է ունենում անշարժ գույքի գնման իրավունքի վաճառքի ձևով, և անշարժ գույքի փաստացի օտարումը տեղի է ունենում միայն հետագայում՝ բազմա­բնա­կա­րան շենքի կառուցապատումն ավարտելուց հետ: Ընդ որում, օտարվող անշարժ գույքի գինը որոշ­վում է գնման իրավունքի վաճառքի փուլում և հետագայում, որպես կանոն, փոփոխման ենթակա չի լինում: Խնդիրը կայանում է նրանում, որ հարկային օրենսդրության կիրառության իմաստով հարկվող գործարքը տեղի է ունենում անշարժ գույքի փաստացի օտար­ման փուլում, մինչդեռ օտարվող անշարժ գույքի գինը, հետևաբար նաև՝ հարկվող բազան որոշվում է նախօրոք՝ գնման իրավունքի վաճառքի փուլում: Գնման իրավունքի վաճառքի և անշարժ գույքի փաս­տացի օտար­ման միջև ընկած ժամանակահատվածում անշարժ գույքի շուկայում կարող են տեղի ունենալ գների փոփոխություն, ինչն իր ազդեցությունը կարող է ունենալ նաև անշարժ գույքի մոտարկված շուկայական արժեքների վրա: Արդյունքում հարկային օրենսդրու­թյամբ ամրա­գր­ված կարգավորումները անշարժ գույքի կառուցա­պատող­ների համար ձևավորել են մի շարք անորոշություններ, որոնք պայ­մա­նա­վոր­ված են այն հան­գա­մանքի հետ, որ բազմա­բնա­կա­րան շենքի կառու­ցապատման ընթացքում անշարժ գույքի գների բարձրացման և դրա հետևան­քով անշարժ գույքի մոտարկ­ված արժեքների հնարավոր բարձրաց­ման հետևանքով, ըստ էության բարձրանալու են նաև այդ գույքի մասով ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկ­ման բազա­ները՝ ոլորտի տնտեսավարող սուբ­յեկտ­ների մոտ ձևա­­վորվելով չկանխատեսված լրա­ցու­ցիչ հարկային պարտավորություններ:

1. **Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները.** Նախագծով առաջարկվում է սահ­­­մա­նել, որ՝

ա. անշարժ գույքի իրացման օտարման գործարքների մասով ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկման նպատակով, որպես հարկման բազա, հիմք է ընդունվում ոչ թե անշարժ գույքի մոտարկված շուկայական արժեքը, այլ դրա 80 տոկոսը,

բ. 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածքների օտարման դեպքում ԱԱՀ-ով հարկ­ման բազան որոշվում է Օրենսգրքի 61-րդ հոդվածով և սույն հոդվածով սահմանված կար­գով, բայց ոչ պակաս, քան անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրու­­թյամբ գործող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժե­քին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքով սահմանված կար­գով, սակայն անշարժ գույքի օտարման օրվա դրությամբ անշարժ գույքի որակական և քանա­­կական բնու­թա­գրիչների հիման վրա հաշվարկված՝ անշարժ գույքի հաշվարկային արժեքի 80 տոկոսը,

գ. մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա 2021 թվա­կանի հունվարի 1-ից հետո շեն­քերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածք­ների օտար­­ման դեպքում ԱԱՀ-ով և շահու­­թա­հար­կով հարկ­ման բազաների նվազագույն չափի որոշ­ման համար հիմք է ընդուն­վում անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսա­թվի դրու­­թյամբ գոր­ծող՝ գույքահարկով և հողի հարկով հարկման նպատակով գույքի կադաս­տրա­յին արժեքը հաշ­վար­կելու կարգը սահմանող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, սակայն անշարժ գույքի օտար­ման օրվա դրությամբ անշարժ գույքի որակական և քանակական բնու­­թա­գրիչ­ների հիման վրա հաշ­վարկ­ված անշարժ գույքի հաշվարկային արժեքը։

1. **Կարգավորման առարկան.** Նախագծի կարգավորման առարկան անշարժ գույքի օտար­ման գործարքների մասով ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկման բազաների հաշվարկ­ման կարգավորումներն են:
2. **Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.** Նախա­գի­ծը մշակվել է ՀՀ ֆինանսների նախարարության կող­­մից:
3. **Իրավական ակտի ընդունման արդյունքում ակնկալվող արդյունքը.** Նախա­գծի ընդուն­­­­ման արդ­յուն­­քում ակնկալվում է լուծել անշարժ գույքի հարկման բազաների վերա­նայ­ման արդյունքում կառուցապատող տնտեսավարող սուբյեկտների մոտ ԱԱՀ-ի և շահու­թա­հարկի մասով առաջացած խնդիրները:

Միաժամանակ, նախագծի ընդունումը լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների անհրա­ժեշ­տու­թյուն չի պահանջում, իսկ դրա ընդուն­­մամբ պայմանավորված պե­տա­­կան բյուջեի եկա­­մուտ­­ների նվա­­զե­­ցում կամ ծախ­­­­սերի ավելա­ցում տեղի չի ունենա:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

|  |  |
| --- | --- |
| 1. ՀՀ կադաստրի կոմիտե | 06.04.2021թ. |
| N ՍԹ/2104-2021 |
| 1. Առաջարկվում է նախագծի 1-ին հոդվածի 2-րդ մասում «դրանց համար Օրենսգքրի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով» բառերը փոխարինել «գործող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ անշարժ գույքի ավարտական ակտի տրամադրման օրվա դրությամբ հաշվառված անշարժ գույքի որակական և քանակական բնութագրիչների հիման վրա,» բառերով։ | Ընդունվել է:Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| 2. Առաջարկվում է նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրությամբ» բառերից հետո լրացնել «գործող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ անշարժ գույքի ավարտական ակտի տրամադրման օրվա դրությամբ հաշվառված անշարժ գույքի որակական և քանակական բնութագրիչների հիման վրա» բառերը։ | Ընդունվել է:Նախագծում կատարվել է համապատասխան լրացում: |
| 3. Միաժամանակ, նշվում է, որ ի կատարումն ՀՀ վարչապետի 2021 թվականի մարտի 22-ի N 02/12.4/8799-2021 հանձնարարականի 2-րդ կետի պահանջների՝ 2021 թվականի մարտի 31-ին N ՍԹ/1943-2021 գրությամբ առաջարկվել է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված գնահատման հաշվետվության ներկայացման պարագայում ԱԱՀ-ով հարկման բազայի, ինչպես նաև անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի որոշման հիմքում դնել այդ հաշվետվությունում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, այլ ոչ թե շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը։ | Ընդունվել է ի գիտություն:ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված գնահատման հաշվետվության ներկայացման պարագայում ԱԱՀ-ով հարկման բազայի, ինչպես նաև անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի որոշման հիմքում այդ հաշվետվությունում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը դնելու օրենսդրական նախաձեռնության հիմքում դրված տրամաբանությունը անշարժ գույքի հարկի համակարգի բարեփոխումների համատեքստում նախկինում աշխատանքային կարգով քննարկվել է Վարչապետի աշխատակազմում, սակայն հնարավոր ռիսկերի, այդ թվում՝ կոռուպցիոն ռիսկերի հանգամանքով պայ­մանավորված՝ հավանության չի արժանացել։ Ուստի, կարծում ենք, որ այդ առա­ջար­կու­թյունը կարող է վերստին քննարկվել, եթե նույն օրենսդրական նախաձեռնության շրջանակ­նե­րում ներ­դրվեն վերահսկողական այնպիսի ընթացակարգեր, որոնք կբացառեն օտար­վող անշարժ գույքի շուկայական արժեքները գնահատման հաշվետվությունների միջոցով արհեստականորեն նվազեցնելու հնարավորու­թյուն­ները: |
| 2. ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարություն | 06.04.2021թ. |
|  N 01/4834-2021 |
| Նախագծի վերաբերյալ ընդհանուր առմամբ առարկություններ չկան։Միաժամանակ, նշվում է, որ նախագծում բացակայում են անցումային դրույթներ՝ մինչև 2021 թվականի հունվարի մեկը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի նկատմամբ։Ուստի, այդ կապակցությամբ, առաջարկվում է Հարկային օրենսգիրքը լրացնել 454.1 հոդվածով՝ հետևյալ բովանդակությամբ. «Հոդված 454.1. Օրենսգրքի 11-րդ բաժնին վերաբերող անցումային հարկային հարաբերությունների կարգավորումը*.*1. *Մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի մասով 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո փոխանցման ակտերի կնքմամբ և/կամ այլ ձևով գույքի օտարման գործարքների մասով կիրառվում են մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը գործող Օրենքի 228-րդ հոդվածով սահմանված՝ կադաստրային արժեքի հաշվարկի դրույթները:»:*

Նշվում է նաև, որ նշյալ անցումային դրույթի սահմանումը կնպաստի քաղաքաշինության ոլորտում ներդրումային գրավչության ապահովմանը, ներդրումների համար կանխատեսելի պայմանների ստեղծմանը: | Չի ընդունվել:Նախագծով մինչև 2021 թվականի հունվարի մեկը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի նկատմամբ արդեն իսկ սահմանված են անցումային դրույթներ և նոր անցումային դրույթներ սահմանելու անհրաժեշտությունը բացակայում է: Մասնավորապես, նախագծով սահմանված է, որ մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա 2021 թվա**­**կանի հուն­վարի 1-ից հետո իրականացված՝ շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսա**­**­կառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածք­ների օտարման գործարքների մասով ԱԱՀ-ով և շահու**­**­թա­հար­կով հարկ­ման բազաները որո­շվում են մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը գործող խմբա­գրու­թյամբ Օրենսգրքով սահմանված ընդհանուր կարգով, բայց ոչ պակաս, քան կառուց­վող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսա­թվի դրու­թյամբ գոր**­**ծող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ անշարժ գույքի ավարտական ակտի տրամադրման օրվա դրությամբ հաշվառված անշարժ գույքի որակական և քանակական բնու**­**թա**­**­գրիչների հիման վրա որոշվող կադաստրային արժեքը։ |
| 3. ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտե | 12.04.2021թ. |
|  N 01/3.1/20836-2021 |
| 1. Նախագծի 1-ին և 2-րդ հոդվածների 2-րդ կետերով առաջարկվող կարգավորումների վերաբերյալ հայտնում ենք, որ ՀՀ կառավարության 17.12.2020թ. N2062-Ն որոշման N1 հավելվածով սահ­ման­­ված՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնին ՀՀ տեղական ինքնակառա­վար­ման մարմինների կողմից հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի ընթա­ցիկ հաշ­վառ­ման մասին տեղեկություններ ներկայացնելու կարգի՝- 5-րդ կետի համաձայն` նոր առաջացած (նոր կառուցված, այդ թվում՝ վերա­կառուցված, վերականգնված, արդիականացված, ուժեղացված, ընդլայնված) և հար­կայնության փոփոխություններ ունեցող անշարժ գույքի դեպքում նույն կարգի 4-րդ կետով սահմանված տեղեկությունների հետ միասին ներկայացվում են նաև ՀՀ տա­րածքում քարտեզագրության, գեոդեզիայի, չափագրման (հաշվառման) և հողաշի­նա­րարության որակավորում ունեցող անձի կողմից՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահման­ված կարգով կազմված շենքերի, շինությունների հատակագծերը ու շինության բնու­թա­գիրը,- 6-րդ կետի համաձայն՝ նոր առաջացած (նոր կառուցված, այդ թվում՝ վերա­կառուցված, վերականգնված, արդիականացված, ուժեղացված, ընդլայնված) ան­շարժ գույքի կադաստրային գնահատում կատարելու նպատակով տեղեկությունները կարող են ներկայացվել նաև համաձայնեցված նախագծի և ավարտական ակտի պատ­ճենների տեսքով,- 8-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը նույն կար­գով ստացված տեղեկությունների հիման վրա իրականացնում է անշարժ գույքի կա­դաստրային գնահատում, որոնց մասին տեղեկությունները սահմանված կարգով ներ­կայացվում են անշարժ գույքի հարկ վճարողներին հաշվառող մարմնին։Հաշվի առնելով վերոնշյալ կարգավորումները և չբացառելով կա­ռուց­վող շեն­քից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսա­թվի դրությամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի որոշված չլինելու հնարավոր դեպքերը՝ նախագծի 1-ին և 2-րդ հոդվածների 2-րդ կետերով նախատեսվող կարգավորումները համարում ենք խնդրահարույց։ Ըստ այդմ, առա­ջարկվում է նախագծի 1-ին և 2-րդ հոդվածների 2-րդ կետերը հանել՝ անհրա­ժեշտության դեպքում քննարկելով Հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 8-րդ և 9-րդ մասերի, 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ և 3-րդ կետերի, 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի կիրառման նպատակով անշարժ գույքի հարկով հարկ­ման բազայի 80%-ից ցածր չափի կիրառման նպատակահարմարությունը։ | Չի ընդունվել:Նախագծով առաջարկվող կարգավորումների նպատակը ոչ թե շենքերի և շինությունների օտարման դեպքերում ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկման նպատակով հարկման բազայի նվազեցումն է, այլ այդ գործունեությամբ զբաղվող տնտեսավարող սուբյեկտների համար հարկման արդարացի և կանխատեսելի միջավայրի ձևավորումը: Մինչդեռ, ՀՀ ՊԵԿ կողմից ներկայացված առաջարկության ընդունման դեպքում, եթե նույնիսկ Օրենսգրքով սահմանվի, որ գնման իրավունքի վաճառքի դեպքում ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկման բազան որոշվում է անշարժ գույքի փաստացի օտարման օրվա դրությամբ հաշվարկված անշարժ գույքի մոտարկված շուկայական արժեքի օրինակ՝ 50 տոկոսից ոչ պակաս չափով, ապա միևնույն է այդ կարգավորումը ոլորտի հարկման միջավայրը կանխատեսելի և արդարացի չի դարձնի, քանի որ այդ դեպքում անշարժ գույքի շուկայում գների էական աճի դեպքում կառուցապատողները ստիպված կլինեն կրել չհիմնավորված հարկային պարտավորություններ, իսկ գների նվազման դեպքում պետությունը անարդարացիորեն կզրկվի հարկային եկամուտներից: |
| 2. Առաջարկվում է նախագծով հստակեցնել, որ Օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի կիրառման իմաստով անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսը չի ներառում ԱԱՀ-ն։ | Չի ընդունվել:Նման փոփոխության կարիք կարծում ենք չկա, քանի որ նախագծով անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսը հաշվարկային մեծություն է, որն իր մեջ ԱԱՀ գումար չի կարող ներառել: |
| 3. Նախագծի 3-րդ հոդվածն առաջարկվում է շարադրել հետևյալ խմբագ­րութ­յամբ.«**Հոդված 3.** Օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում «անշարժ գույ­քի հարկով հարկման բազայից» բառերը փոխարինել «անշարժ գույքի հարկով հարկ­ման բազայի 80 տոկոսից» բառերով, իսկ «անշարժ գույքի հարկով հարկման բա­զայի» բառերից հետո լրացնել «80 տոկոսի» բառե­րը:»։ | Ընդունվել է:Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| 4. Նախագծի 4-րդ հոդվածն առաջարկվում է շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.«**Հոդված 4.** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից և տարածվում է 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո ծագած հարաբերությունների վրա։»: | Չի ընդունվել:Հիմք՝ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի կողմից ներկայացված առաջին առաջարկության չընդունման հիմնավորումը: |
| 5. Առաջարկվում է նախագծում ներառել նաև ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի 29.03.2021թ. N01/3-3/17521-2021 գրությամբ բարձրացված հարցի կարգավորման վերաբերյալ դրույթներ։ | Ընդունվել է:Նախագծով սահմանվել են նաև համապատասխան կարգավորումներ Հարկային օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի կիրառ­ման նպատակով՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի ընդհանուր մակերեսում վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված մակերեսի տեսակարար կշռին համապատասխանող կադաստրային արժեքի որոշման հետ կապված: |
| 4. ՀՀ արդարադատության նախարարություն | 03.05.2021թ. |
|  N 01/27.2/11035-2021 |
| 1. Նախագծի 4-րդ հոդվածում ամրագրված կարգավորումն անհրաժեշտ է համապատասխանեցնել «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ հոդվածի 3-րդ մասի պահանջներին, համաձայն որի՝ օրենսդրական ակտերում հոդվածները բաժանվում են «մասեր» կոչվող միայն համարակալված պարբերությունների: | Ընդունվել է:Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |