

## ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳ

### ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ՀԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ

#### 1. Ընդհանուր դրույթներ

«Գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման ուղիները» հայեցակարգը (այսուհետ՝ հայեցակարգ) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման նպատակը, հիմնական սկզբունքներն ու մեխանիզմները, ինչպես նաև միջոցառումների հիմնական ուղղությունները, որոնք կձեռնարկվեն Հայաստանի Հանրապետությունում գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման ուղղությամբ:

#### 2. Հայեցակարգի նպատակը

Հայեցակարգի նպատակն է՝

1) միջազգային առաջադեմ փորձի հիման վրա նախանշել գույքահարկի հարկման մեխանիզմների կատարելագործման, ինչպես նաև գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման ուղիները,

2) բարձրացնել գույքի օգտագործման արդյունավետությունը՝ ապահովելով ռեսուրսների և գույքի արդյունավետ այլընտրանքային օգտագործում,

3) ամրապնդել գույքային հարկերի՝ որպես սեփականությունից գանձվող հարկերի կիրառության հորիզոնական և ուղղահայաց արդարության սկզբունքները,

4) բարձրացնել սահմանված հարկային արտոնությունների համակարգի արդյունավետությունը,

5) ստեղծել ֆիզիկական անձանց և կազմակերպություններին հանրապետության տարածքում պատկանող անշարժ գույքի (հողի և շենքերի, շինությունների) միավորների վերաբերյալ ճշգրիտ տեղեկատվական բազա,

6) զարգացնել պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության փոխանակման ցանցը,

7) նպաստել անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների) շուկաներում գնային իրավիճակի կայունացմանն ու շուկայի զարգացմանը,

8) մշակել մեխանիզմներ, որոնք հնարավորություն կընձեռեն պարզեցնել ու կատարելագործել գույքային հարկերի մասով իրականացվող հարկային վարչարարությունը:

### **3. Հայաստանի Հանրապետությունում գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման հիմնական սկզբունքները**

Հայաստանի Հանրապետությունում գույքահարկի հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացումը պետք է իրականացվի հետևյալ հիմնական սկզբունքների հիման վրա.

1) անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների) միասնական գնահատման համակարգի ներդրում, ինչը հնարավորություն կընձեռի հողամասերը գնահատել որպես անշարժ գույք, իսկ դրանց վրա կառուցված շենքերը և շինությունները՝ որպես այդ հողամասերի բարելավումներ,

2) միասնական հարկի հաշվարկման նպատակով միասնական հարկվող օբյեկտի, միասնական հարկման բազայի և միասնական դրույքաչափերի սահմանում,

3) անշարժ գույքի միասնական հարկման բազայի ձևավորման նպատակով անշարժ գույքի միասնական գնահատման մեթոդաբանության և տեղեկատվության տրամադրման միասնական բազայի ստեղծում,

4) անշարժ գույքի շուկայական գնագոյացման չափանիշների ներդրում,

5) հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների միասնական տարածագնահատման գոտիների ձևավորում,

6) հարկային բեռի առավել արդյունավետ վերաբաշխում, ինչը հնարավորություն կընձեռի բարձրարժեք գույքի համար գույքահարկը հաշվարկել ավելի բարձր դրույքաչափերով՝ միաժամանակ չավելացնելով առավել ցածրարժեք գույքային միավորների համար սահմանված հարկային բեռը,

7) արտոնությունների համակարգի՝ առավելապես սոցիալական կողմնորոշման ապահովում:

#### **4. Գույքային հարկերով հարկման հարաբերությունների զարգացումը Հայաստանի Հանրապետությունում**

Ներկայումս գործող «Հողի հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին համապատասխան (ընդունվել է 1994 թվականին) գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հողի հարկի մեծությունը կախված է հողի պոտենցյալ եկամտաբերությունից: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հարկը հաշվարկվում է կադաստրային գնահատմամբ հաշվարկված զուտ եկամտի 15 տոկոսի չափով, իսկ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար՝ հողի կադաստրային արժեքի 0.5-ից մինչև 1 տոկոսի չափով:

Վերջին տարիներին «Հողի հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում կատարված փոփոխություններով՝

1) հստակեցվել են հողի հարկ վճարողների շրջանակները՝ սահմանելով, որ հողի հարկ վճարողներ են հանդիսանում հողի սեփականատերերը և պետական սեփականություն հանդիսացող հողի մշտական օգտագործողները,

2) ամրագրվել են հողի հարկի հաշվառման գործառույթները հարկային մարմիններից տեղական ինքնակառավարման մարմիններին փոխանցելու դրույթները,

3) սահմանվել են չկատարված հարկային պարտավորությունները նոր սեփականատիրոջն անցնելու, ֆիզիկական անձի մահվան դեպքում հարկային պարտավորությունները ժառանգին փոխանցելու դրույթները,

4) հստակեցվել են ընդհանուր (համատեղ կամ բաժնային) սեփականության դեպքում հողի հարկի հաշվարկման և վճարման հարցերը,

5) ներդրվել են ճշգրտված հաշվարկների ներկայացման ընթացակարգեր,

6) սահմանվել են հողի հարկով հարկման օբյեկտների որոշման նպատակով հողամասերի կադաստրային գնահատումների (վերագնահատումների) իրականացման ժամկետները (մասնավորապես, սահմանվել է, որ կադաստրային գնահատումները (վերագնահատումները) կատարվում են երեք տարին մեկ անգամ՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր մարմնի կողմից,

7) հստակեցվել են հողի հարկի պարտավորությունների առաջացման հետ կապված հարցերը,

8) ընդլայնվել է հարկատեսակի մասով արտոնությունների շրջանակը, միաժամանակ, համայնքի ավագանուն վերապահվել է հողի հարկի արտոնությունների սահմանման հնարավորություն,

9) կարգավորվել են ֆիզիկական անձի չկատարած պարտավորությունների կատարումն ապահովող պահանջների վրա հայցային վաղեմություն տարածելու հարցերը,

10) կազմակերպությունների համար հողի հարկի հաշտվությունների ներկայացման և վճարումների կատարման համար հաշվետու ժամանակաշրջան է սահմանվել կիսամյակը:

Միաժամանակ, հողի հարկի գծով առաջացած ապառքների մասով սահմանվել են արտոնություններ, մասնավորապես, 2008 թվականի հունվարի 1-ին նախորդող հաշվետու ժամանակաշրջանների համար հողի հարկ չվճարած անձանց համար սահմանվել են հողի հարկի, ինչպես նաև այդ պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում չվճարելու համար հարկային օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաշվարկված տույժերի և տուգանքների մասով արտոնություններ, իսկ 2008 թվականի հունվարի 1-ից մինչև 2010 թվականի դեկտեմբերի 31-ն ընկած հաշվետու ժամանակաշրջանների համար համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողի համար հողի հարկի վճարումներ կատարած անձինք ազատվել են չվճարված տույժերը վճարելու պարտավորությունից:

Չնայած կատարված փոփոխություններին՝ հողի հարկի գծով տեղական բյուջեներ մուտքագրված եկամուտները դեռևս բավական ցածր են (Աղյուսակ 1.):

Աղյուսակ 1. 1999-2011թթ. հողի հարկի գծով տեղական բյուջեներ մուտքագրված եկամուտները

	մլն. դրամ												
հողի հարկ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
տարեկան պլան	7.243	6.518	6.835	6.499	6.941	6.130	5.329	5.609	5.506	5.531	5.332	4.856	4.867
ճշտված պլան	6.982	6.424	6.603	6.567	6.842	5.749	5.321	5.661	5.592	5.573	5.333	4.884	4.822
փաստացի մուտքեր	1.400	1.454	1.668	1.504	2.016	2.342	2.316	2.728	3.276	3.702	4.955	4.575	4.421
կատարողական	20%	23%	25%	23%	29%	41%	44%	48%	59%	66%	93%	94%	92%

Աղյուսակից երևում է, որ սկսած 1999 թվականից, հողի հարկի մասով տեղի է ունեցել համայնքների բյուջեների եկամուտների աճ: Միաժամանակ, պլանային ցուցանիշները տարեց տարի գնալով նվազել են, ինչի արդյունքում հողի հարկի գծով պլանավորված ցուցանիշների

կատարողականը գնահատվել է բավականին բարձր, մինչդեռ պլանային ցուցանիշները 1999 թվականի մակարդակով պահելու դեպքում վերջին տարիներին հարկատեսակի մուտքերի մասով տարեկան պլանները կկատարվեին շուրջ 60 տոկոսով:

Հարկատեսակի գծով 2008-2010 թվականներին մուտքերի էական աճը պայմանավորված է եղել հողի հարկի գծով առաջացած ապառքների մասով 2008-2010 թվականների համար արտոնությունների սահմանմամբ:

Հողի հարկի գծով համայանքների բյուջե գանձված փաստացի եկամուտների ցածր մակարդակը կարող է բացատրվել հետևյալ հանգամանքներով.

1) գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային զուտ եկամտից հաշվարկվող հարկերը չեն ապահովում հարկման հորիզոնական և ուղղահայաց արդարության սկզբունքները: Գործող օրենքով գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար գանձվող հողի հարկի գումարը զգալիորեն զիջում է ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերից գանձվող հողի հարկի գումարին: Ինչպես արդեն նշվել է, ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հողի հարկի դրույքաչափը կազմում է հողի կադաստրային գնահատմամբ որոշված արժեքի 0.5-ից 1 տոկոսը: Հաշվի առնելով, որ հողի կադաստրային արժեքը սահմանված է որպես հողի կադաստրային գնահատմամբ հաշվարկված զուտ եկամտի և կապիտալիզացիայի գործակցի արտադրյալ (կապիտալիզացիայի գործակիցը կազմում է 25 տարի), ինչպես նաև այն, որ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հողի հարկի դրույքաչափը կազմում է կադաստրային գնահատմամբ որոշված զուտ եկամտի 15 տոկոսը՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հողի հարկի դրույքաչափը հողի կադաստրային արժեքի նկատմամբ վերահաշվարկված՝ կազմում է 0.6 տոկոս: Հետևաբար, կարելի է նշել, որ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համեմատ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հողի հարկի նվազեցված դրույքաչափի սահմանումը արդարացի լինել չի կարող՝ հաշվի առնելով նաև այն հանգամանքը, որ գործող օրենսդրությամբ գյուղատնտեսական գործունեությունից ստացված եկամուտներից շահութահարկ կամ եկամտային հարկ չի վճարվում,

2) վարչարարությունը շարունակում է իրականացվել ցածր արդյունավետությամբ, ինչը պայմանավորված է տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասնագիտական պատրաստվածության աստիճանով:

Թեև վերջին տարիներին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2003 թվականի դեկտեմբերի 24-ի «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1746-Ն որոշման մեջ կատարվել են մի շարք փոփոխություններ, այնուամենայնիվ, հողերի կադաստրային գնահատման արժեքները ներկայումս բավականին տարբեր են դրանց շուկայական արժեքներից:

1998 թվականի փետրվարի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Գույքահարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը, որի համաձայն, գույքահարկ վճարող են համարվել անձինք, որոնց Հայաստանի Հանրապետության տարածքում սեփականության իրավունքով պատկանում են շինությունների և փոխադրամիջոցների առանձին տեսակներ: Օրենքի փոփոխությամբ հարկվող օբյեկտի կազմից բացառվեցին հիմնական միջոցների մի զգալի խումբ՝ մեքենաներն ու սարքավորումները, ինչը նպատակ ուներ խթանելու ներդրումները:

Հայաստանի Հանրապետությունում «Գույքահարկի մասին» նոր օրենքն ընդունվել է 2003 թվականին, որը նպատակ է ունեցել վերացնել օրենսդրության հետ կապված անհամապատասխանությունները, ինչպես նաև ամբողջականացնել գույքահարկի գծով հարկման դաշտը: Կատարված փոփոխություններից կարելի է առանձնացնել հետևյալները.

1) գույքահարկի հասկացությունը հստակեցվել է և սահմանվել է որպես սեփականության իրավունքով հարկատուներին պատկանող, հարկվող օբյեկտ համարվող գույքի համար նշված օրենքով սահմանված կարգով և չափով համապատասխան բյուջեներ վճարվող ուղղակի հարկ, որը կախված չէ հարկ վճարողների տնտեսական գործունեության արդյունքներից,

2) հստակեցվել է հարկ վճարողների շրջանակները՝ սահմանելով, որ Հայաստանի Հանրապետության պետական մարմինները, կենտրոնական բանկը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները և հիմնարկները գույքահարկ վճարողներ չեն հանդիսանում,

3) ընդլայնվել է հարկվող օբյեկտների շրջանակը, մասնավորապես գույքահարկով հարկվող օբյեկտ են հանդիսացել նաև սեփականության իրավունքով հարկատուին պատկանող բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքը (նկուղ, մանսարդ և այլն), անավարտ (կիսակառույց) շինությունները, ինքնակամ կառուցված այն շինությունները, որոնց նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման,

4) փոխվել են նաև շինությունների գնահատման կարգերը՝ փորձելով հարկման բազայի արժեքը հնարավորինս մոտեցնել այդ ժամանակաշրջանում գործող շուկայական գներին,

5) վերանայվել են կազմակերպություններին և ֆիզիկական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունների հարկման դրույքաչափերը,

6) հստակեցվել են գույքի օտարման դեպքերում գույքահարկի պարտավորությունների առաջացման հարցերը,

7) սահմանվել է գույքահարկ վճարողների հաշվառման և գույքահարկի հաշվառման գործառույթները հարկային մարմիններից տեղական ինքնակառավարման մարմիններին փոխանցելու անցումային ժամանակաշրջան (2003-2005 թվականներ), որի ընթացքում իրականացվել է այդ գործառույթների փոխանցումը,

«Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքում հետագայում կատարված փոփոխություններով՝

1) ընդլայնվել է հարկվող օբյեկտը, դրանում ներառվել են ձյունագնացը և մոտոամենագնացը (քվադրոցիկլը),

2) կազմակերպությունների համար գույքահարկի հաշվետու ժամանակաշրջան է սահմանվել հաշվետու տարվա կիսամյակը,

3) նախատեսվել են նաև հաշվետվությունների էլեկտրոնային եղանակով ներկայացման դրույթներ:

Հայաստանի Հանրապետությունում գույքահարկի գծով հարկային եկամուտների հավաքագրման մակարդակը էապես տարբերվում է հողի հարկի համանման ցուցանիշներից (Աղյուսակ 2):

Աղյուսակ 2. Տեղական բյուջեների գույքահարկից ստացված եկամուտները 1999-2011թթ.

մլն. դրամ

գույքահարկ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010
տարեկան պլան	3.353	4.359	4.790	5.503	6.450	7.096	7.039	7.759	8.107	8.759	9.380	10.956	12.271
ճշտված պլան	3.270	4.355	4.893	5.712	6.461	6.936	6.992	7.777	8.139	8.768	9.374	10.982	12.759
փաստացի մուտքեր	2.361	2.601	2.811	3.062	3.961	5.017	5.742	6.617	7.468	7.926	10.262	11.261	11.793
կատարողական	72%	60%	57%	54%	61%	72%	82%	85%	92%	90%	109%	103%	92%

Հողի հարկի համեմատությամբ գույքահարկի հավաքագրման առավել բարձր մակարդակը կարող է պայմանավորված լինել գույքի շուկայի զարգացման ավելի բարձր մակարդակով, շինությունների և հատկապես փոխադրամիջոցների սեփականատերերի համեմատաբար

բարձր վճարունակությամբ, վերջին տարիների ընթացքում համայնքներում հաշվառման ու վարչարարական փորձառության ձեռքբերմամբ:

Հարկատեսակի գծով 2008-2011 թվականներին մուտքերի էական աճը պայմանավորված է եղել գույքահարկի գծով առաջացած ապառքների մասով 2008-2010 թվականների համար արտոնությունների սահմանմամբ: Մասնավորապես, գույքահարկ վճարող այն ֆիզիկական անձինք, որոնք մինչև 2011 թվականի դեկտեմբերի 31-ը ներառյալ փաստացի կատարել են 2008 թվականի հունվարի 1-ից մինչև 2010 թվականի դեկտեմբերի 31-ն ընկած հաշվետու ժամանակաշրջանների համար համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող (հաշվառված) գույքի համար գույքահարկի վճարումները, սակայն ունեն դրանց մասով հաշվարկված և չվճարված տույժեր, ազատվել են չվճարված տույժերը վճարելուց:

Աղյուսակ 3. Համայնքների բյուջեների եկամուտները 2002-2011թթ.

մլրդ. դրամ

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ընդամենը	20.3	22.8	27.1	32.6	39.1	49.5	48.3	52.6	84.9	87.4
Հարկեր, տուրքեր	5.3	6.8	8.3	9.0	10.4	12.8	13.4	17.6	18.9	19.6
Հարկային եկամուտներ	4.6	6.1	7.4	8.1	9.3	10.7	11.6	15.2	15.8	16.5
Գույքահարկ	3.1	3.9	5.0	5.7	6.6	7.5	7.9	10.3	11.3	11.8
Հողի հարկ	1.5	2.0	2.3	2.3	2.7	3.2	3.7	4.9	4.6	4.4
Տուրքեր	0.7	0.7	0.9	1.0	1.0	2.0	1.7	2.3	3.1	3.3
Այլ	15.1	16.0	18.8	23.5	28.7	36.7	34.9	35.0	66.0	67.9
Գույքահարկ, հողի հարկ/Ընդամենը եկամուտներ	25.1%	27.2%	26.9%	25.8%	25.1%	22.6%	26.5%	28.3%	18.5%	13.5%

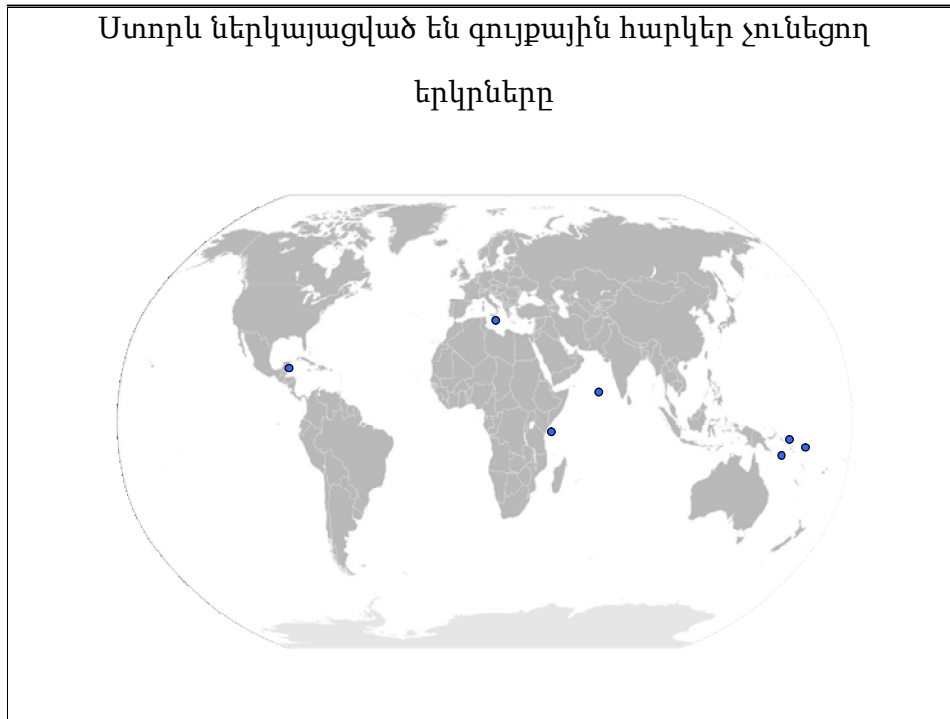
Աղյուսակից պարզ է դառնում, որ վերջին տաս տարիների ընթացքում գույքահարկի և հողի հարկի գծով մուտքերը համայնքների ընդհանուր եկամուտներում կազմել են միջինը շուրջ 24 տոկոս, ընդ որում՝ 2010-2011 թվականներին այդ ցուցանիշը գնալով նվազել է:

### 5. Գույքային հարկերով հարկման միջազգային փորձը

Գույքային հարկերը հարկման հին և առավել տարածված ձևերից են: Չնայած պետական կառավարման մակարդակում գույքային հարկերը, որպես կանոն, եկամուտների շատ փոքր



մասի աղբյուր են հանդիսանում, դրանք կարող են էական դեր ունենալ տեղական մակարդակով իրականացվող հասարակական ծառայությունների ֆինանսավորման համար: Դրանք հիմնականում համարվում են տեղական հարկեր:



Գույքային հարկերը, որպես կանոն, համարվում են բավականին տեսանելի հարկեր՝ դրանք չեն պահվում աղբյուրի մոտ, ինչպես եկամտահարկը, անմիջականորեն վճարվում են բնակչության գրպանից, չեն վճարվում փոքր չափերով, ի տարբերություն սպառման հարկերի: Բացի այդ, գույքային հարկերը հիմնականում ուղղվում են տեղական բյուջեներ, ֆինանսավորում են այնպիսի ծառայություններ, որոնց որակը և մակարդակը նույնպես տեսանելի է հարկատուներին:

Աշխարհում գոյություն ունեն գույքի հարկման տարբեր համակարգեր: Գույքային հարկերը կարող են դասակարգվել որպես «տարեկան» և «պատահական» հարկերի: Տարեկան վճարը կարող է հիմնված լինել գնահատված շուկայական արժեքի վրա, որով կարող է գույքը նորմալ պայմաններում վաճառվել, կամ հողի կամ գույքի վարձավճարի վրա, իսկ որոշ երկրներում՝ նաև մակերեսի մեծության վրա:

Պատահական հարկերն առաջանում են որոշակի իրադարձությունների հետևանքով, օրինակ՝ գույքի վաճառքի կամ նրա օգտագործման արժեքի փոփոխության հետևանքով:

Գույքի հարկման օբյեկտը տարբեր երկրներում կարող է լինել տարբեր: Այն կարող է որոշվել որպես միայն հող, միայն շինություն կամ հողը և շինությունները միասին: Միաժամանակ, հարկային պարտավորությունը կարող է դրված լինել սեփականատիրոջ կամ վարձակալի, գնորդի կամ վաճառողի վրա:

Գույքահարկի արտոնությունները կարող են շնորհել կենտրոնական, պետական կամ տեղական մարմինները: Այն կարող է հիմնված լինել տարբեր գործոնների վրա, ինչպիսիք են սեփականատիրությունը, գույքի օգտագործումը կամ սեփականատիրոջ կամ վարձակալի բնութագրիչները: Օրինակ, որոշ երկրներում արտոնությունները տրամադրվում են սոցիալապես անապահով հարկատուներին, որպես կանոն՝ թոշակառուներին, հաշմանդամներին, որոշ երկրներում արտոնություններ տրամադրելիս հաշվի են առնվում հարկատուի եկամուտները, կամ ընտանեկան վիճակը, որոշ երկրներում գույքահարկից ազատված են մշակույթի, կրթության, կրոնական նշանակության, ինչպես նաև պետական կառավարման օբյեկտները:

Գույքի հարկման համակարգերում գոյություն ունեն երեք տարածված բազաներ: Դրանք են «արժեքի», «մակերեսի» և «վարձակալական վճարի» վրա հիմնված բազաները: Արժեքի վրա հիմնված բազայի դեպքում, սովորաբար, կիրառվում է գույքի շուկայական արժեքը: Շուկայական արժեքը, ըստ Ֆրիդմենի, գինն է, որով գնորդի ցանկությունը բավարարվում է վճարելով և վաճառողի ցանկությունը ապահովվում է ձեռք բերելով, երբ յուրաքանչյուրը լավ տեղեկացված են, ստացել են համապատասխան խորհրդատվություն, ազատ են լրացուցիչ խթաններից և տրված է խելամիտ ժամանակաշրջան, որպեսզի նրանք կարողանան ուսումնասիրել շուկան:

Արժեքի վրա հիմնված բազան հնարավորություն է ընձեռում խուսափել շատ հիմնախնդիրներից, որոնք ծագում են գույքահարկը մյուս բազաների հիման վրա հաշվարկելիս: Խոսքը, մասնավորապես, վերաբերում է չօգտագործված գույքի կամ վարձակալությամբ չտրված գույքի հետ կապված՝ հարկման բազաների որոշման հետ կապված խնդիրներին: Միաժամանակ, արժեքի վրա հիմնված բազաների որոշման համակարգի հիմնական թերություն է համարվում այն, որ շուկայական գների փոխարեն կարող են հայտարարվել ավելի ցածր գներ, ինչը կբարդացնի արդյունավետ վարչարարության իրականացումը՝ պահանջելով մեծ վարչարարական ծախսեր, ինչպես նաև մասնագետների մեծ թվաքանակ:

Հարկման մյուս բազան գույքի մակերեսն է: Երբ հարկման ժամանակ անհնար է դառնում շուկայական արժեքի որոշումը, սովորաբար կիրառվում է մակերեսի վրա հիմնված համակարգը: Այս մոտեցման ժամանակ հարկը հաշվարկվում է պարզապես մակերեսի չափը դրույքաչափով բազմապատկելով: Մակերեսի վրա հիմնված մոտեցումը շատ պարզ է, այս դեպքում յուրաքանչյուր հողամասի և յուրաքանչյուր շինության համար սահմանվում են հատուկ դրույքաչափեր: Կարող են օգտագործվել նաև այլ տվյալներ՝ գոտիականություն, որակի ցուցանիշներ և այլն: Դրանք հիմնականում կիրառվում են Կենտրոնական Եվրոպայի երկրներում, Վիետնամում, Նիգերիայում:

Մակերեսի վրա հիմնված համակարգը առավելություններ ունի վարչարարության տեսանկյունից: Այս համակարգում միայն մակերեսի չափումներն են անհրաժեշտ: Այն հեշտ կիրառելի է, քանի որ շուկայի տվյալները չպետք է հավաքագրվեն և վերլուծվեն: Դրանք ավելի օբյեկտիվ են, քան արժեքի վրա հիմնված համակարգերը, քանի որ մակերեսի չափումները ավելի հավաստի են, քան արժեքի գնահատումները: Այնուամենայնիվ, մակերեսի վրա հիմնված գույքային հարկերի համակարգերը ավելի քիչ արդար են, քանի որ, օրինակ, ավելի շատ ցանկալի գույքի համար վճարվում է նույն հարկը, ինչ-որ ոչ ցանկալի գույքի համար:

Վարձակալական վճարի վրա հիմնված բազան օգտագործվում է շատ երկրներում, նախկին անգլիական գաղութներում, մասնավորապես՝ Հնդկաստանում, Մալազիայում: Այս համակարգի կիրառության հետ կապված հիմնական խնդիրներն են փաստացի վարձավճարների մասին տեղեկատվության անկատարությունը, որոշ օբյեկտների վարձակալական շուկաներում չհայտարարագրելը, չօգտագործված գույքի հայտնաբերման հետ կապված հարցերը, վարձակալությամբ չտրված գույքի հայտնաբերումը և այլն:

Գույքահարկի դրույքաչափերը, որպես կանոն, որոշվում են տեղական կամ պետական կառավարման մարմինների կողմից, և շատ երկրներում սահմանվում են դրույքաչափեր, որոնք տարբեր են կախված գույքի տեսակից (օրինակ՝ առևտրային, արտադրական և այլն):

Գույքային հարկերը տեղական մարմիններին հնարավորություն են ընձեռում իրենց իրավասության շրջանակներում բաշխել հարկային բեռը տարբեր գույքերի միջև: Ի լրումն հարկատուների հարկային բեռի չափի սահմանման, կարող են լինել հաստատագրված դրույքաչափեր, որը տարեկան ճշգրտվում է գնաճով:

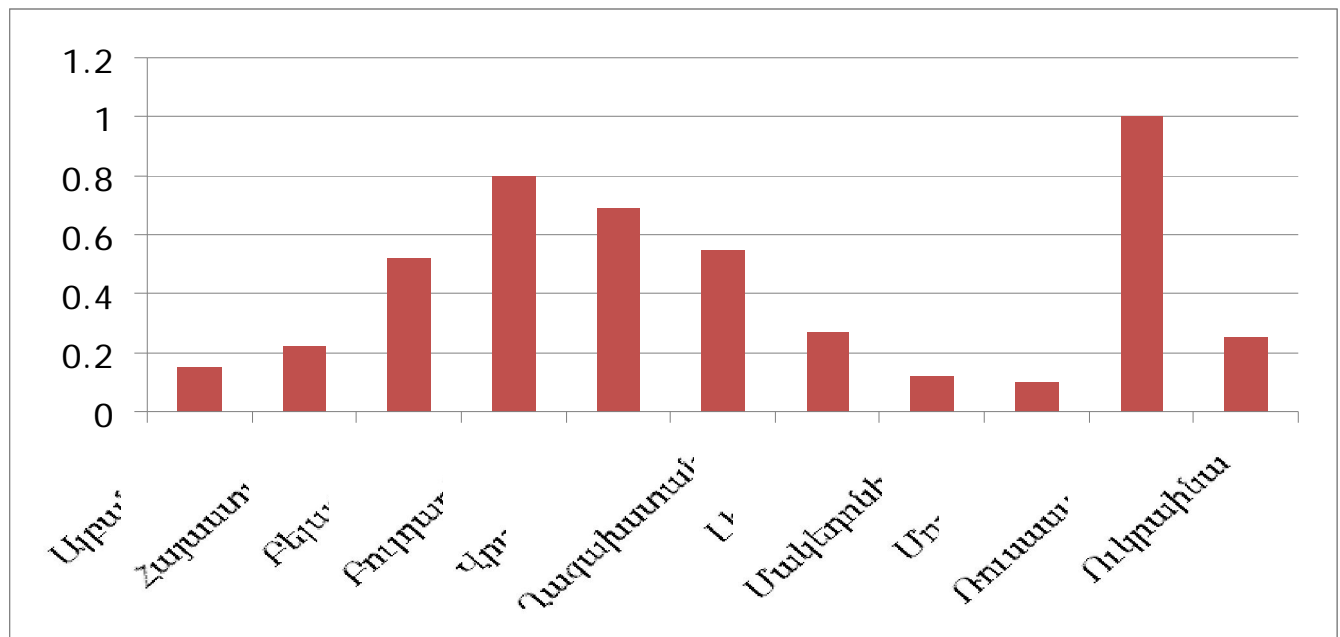
Գույքային հարկերն ունեն բազմաթիվ առավելություններ: Տնտեսագիտական տեսանկյունից գույքի հարկման առավելությունները ընդհանրացվում են հետևյալ կերպ. բոլոր երկրներում գույքային հարկերը ներառում են եկամուտների լավագույն փոքր աղբյուրները:

Գույքային հարկերի միտումները.

Զարգացած երկրներ	1.4-2.2% ՀՆԱ-ի նկատմամբ
Զարգացող երկրներ	0.4-0.6% ՀՆԱ-ի նկատմամբ
Անցումային երկրներ	0.5-0.7 % ՀՆԱ-ի նկատմամբ

Գույքային հարկերը շատ երկրներում ազգային եկամուտների կարևոր աղբյուրներից են, և դրանք ավելի բարձր են զարգացող երկրներում, քան զարգացած կամ անցումային երկրներում:

Ստորև ներկայացված են միջին եկամուտներով երկրներում գույքահարկի հավաքագրումները՝ ՀՆԱ-ի նկատմամբ, 2008-2010 թվականներին.



Ներկայումս աշխարհում անշարժ գույքի միասնական հարկ գոյություն ունի մոտավորապես թվով 130 երկրներում: Անշարժ գույքի միասնական հարկի այլ երկրների փորձը ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքի միասնական հարկի ներդրման գործընթացի հաջողության գրավականը միասնական անշարժ գույքի շուկայականին հնարավորինս մոտ արժեքների գնահատագրումն է:

ման մեխանիզմների մշակումն է, որի համար միջազգային պրակտիկայում ընդունված են հետևյալ գնահատման մեթոդները.

1) վաճառքի գների համեմատության կամ անշարժ գույքի հետ կապված շուկայական գործարքների գների ուսումնասիրության մեթոդ (Ավստրալիա, Դանիա, Շվեդիա, Ինդոնեզիա, Ճապոնիա),

2) ծախսային մեթոդ, ինչը հիմնված է այն ծախսերի հաշվարկի վրա, որոնք կպահանջվեն տվյալ շինության ամբողջական վերականգման համար (Ինդոնեզիա, Ճապոնիա, Հարավային Կորեա),

3) վերը նշված մեթոդների համադրությունը (ԱՄՆ, Կանադա, Նիդեռլանդներ):

Վաճառքների վերաբերյալ բավականչափ տեղեկատվության առկայության դեպքում, կիրառվում է վաճառքների համեմատության մեթոդը, այլ դեպքերում՝ ծախսային մեթոդը, երբ օբյեկտի (շենքի, կառույցի) արժեքը, ըստ առանձին տեսակների, որոշվում է մակերեսի միավորի հաշվարկով:

Անշարժ գույքի միասնական հարկի ներդրմանը նախորդող առաջին նախապատրաստական փուլը անշարժ գույքի օբյեկտների գույքագրումը և այդ բազայի հիման վրա ֆիսկալ կադաստրի կամ հարկային ռեեստրի ստեղծումն է:

Այդ գրանցման արդյունքներով ստեղծվում է միասնական տեղեկատվական համակարգ, անշարժ գույքի օբյեկտների և դրանց սեփականատերերի մասին տվյալների բազա, պետությունը տիրապետում է իր տարածքում անշարժ գույքի հարկվող բազայի վերաբերյալ ամբողջ տեղեկատվությանը: Համապատասխան մարմինը, որն ունի հողի կադաստրային գնահատման փորձ և շուկայական արժեքի որոշման համար ըստ անշարժ գույքի օբյեկտների ամբողջ տեղեկատվությամբ հաշվառման ցանց, հնարավորություն է ստանում անկախ գնահատողների հետ համատեղ պետության ամբողջ տարածքում իրականացնել անշարժ գույքի հարկման բազայի գնահատում:

Ընդ որում, շուկայական հարաբերությունների և անշարժ գույքի գնահատման ծառայությունների շուկայի կայացման հիման վրա տնտեսության լիարժեք զարգացումը ապահովելու նպատակով, պետությունները պահպանում են գնահատման ոլորտում մրցակցային միջավայրի, ինչպես նաև տեղեկատվության միասնականության սկզբունքը:

Միասնական հարկը փոխարինում է գույքահարկին և հողի հարկին: Այն կիրառվում է բնակելի տարածքների, ավտոտնակների, ինչպես նաև հողամասերի սեփականատերեր հանդիսացող իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց նկատմամբ:

ԱՄՆ-ում և Կանադայում անշարժ գույքի միասնական հարկի բազան իրենից ներկայացնում է հողի (նրա վրա գտնվող բոլոր կառույցներով) շուկայական արժեքը, Մեծ Բրիտանիայում այն հողի և կառույցների համար վճարվող տարեկան վարձակալական վճարի չափն է: Ֆրանսիայում անշարժ գույքի հարկը նույնպես հաշվարկվում է՝ ելնելով տարեկան վարձակալական վճարից: Իսրայելում հարկի հաշվարկման բազա է համարվում ինչպես շուկայական արժեքը, այնպես էլ վարձակալական վճարը: Ճապոնիայում հարկվում է ինչպես հողը, այնպես էլ այն ամենը, ինչ կառուցված է այդ հողի վրա:

Որպես անշարժ գույքի միասնական հարկի հարկման բազա՝ կիրառվում է ինչպես արժեքային, այնպես էլ հաստատագրված բազա՝ հողի կամ կառույցների մակերեսների հաշվով: Երբեմն դրանք կարող են նաև համատեղվել: Օրինակ՝ Հոլանդիայում թաղապետարաններին հնարավորություն է ընձեռված որպես հարկման բազա ընդունել կամ մակերեսները կամ շուկայական արժեքները:

Ինչ վերաբերում է հարկի դրույքաչափերին, ապա այն կախված է լինում այս կամ այն երկրում օրենսդրական և տնտեսական գործունեության պրակտիկայից: Կախված հարկի դրույքաչափի որոշման ձևի իրավական սահմանումից՝ տարբերում են հաստատագրված և փոփոխական (բյուջետային) դրույքաչափեր:

Հաստատագրված դրույքաչափերը սահմանվում են այս կամ այն երկրի իշխանության կենտրոնական մարմինների կողմից և իրենցից ներկայացնում են որոշակի հաստատուն տոկոս հարկման բազայից: Ընդ որում, այս դեպքում անհրաժեշտություն է առաջանում նախապես որոշել համապատասխան բյուջեի հարկային մուտքերի չափը, քանի որ տարեց տարի հարկվող բազայի մեծությունը փոփոխվում է: Դրույքաչափերի սահմանման այդպիսի կարգ ընդունված է Մեծ Բրիտանիայում, Ինդոնեզիայում, Չիլիում, Շվեդիայում, Հարավային Կորեայում, Ճապոնիայում:

Այլ երկրներում (Ավստրալիա, Կանադա, Նիդեռլանդներ, ԱՄՆ, Ֆրանսիա, Շվեյցարիա) տեղական իշխանություններն անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափը պլանավորում են՝ ելնելով ենթադրվող բյուջետային ծախսերից և առկա հարկման բազայի մեծությունից: Այսպիսով,

հարկի դրույքաչափը հանդիսանում է փոփոխական մեծություն: Ընդ որում, մի դեպքում, ինչպես օրինակ, Նիդեռլանդներում և Շվեյցարիայում տեղական իշխանությունները օժտված են հարկի դրույքաչափի սահմանման ամենալայն իրավասություններով, այլ դեպքերում էլ գործում են համապետական և ռեգիոնալ նորմատիվ ակտեր, որոնք սահմանափակում են նվազագույն և առավելագույն դրույքաչափերը կամ դրանք միասին:

Դրույքաչափերը տարբեր երկրներում տատանվում են 0.5-2.5 տոկոսի շրջանակներում: Հիմնականում սահմանված է միասնական հարկի ընդհանուր դրույքաչափ: Կան երկրներ, որտեղ հարկի հաշվարկման համար տեղական ինքնակառավարման մարմինները կիրառում են լրացուցիչ գործակիցներ:

Արտոնությունները տրամադրվում են կամ սոցիալապես անապահով հարկատուներին, կամ ըստ անշարժ գույքի տեսակների, որոնք ապահովում են հասարակայնորեն օգտակար գործունեության իրականացման տեսակներ, կամ ըստ այն օբյեկտների, որոնք գտնվում են պետական կամ տեղական ինքնակառավարման սեփականության ներքո: Սովորաբար արտոնությունների տրամադրման ժամանակ («հարկվում է անշարժ գույքը, այլ ոչ թե նրա տիրապետողը» սկզբունքին համաձայն) առաջնայնությունը տրվում է անշարժ գույքի օբյեկտներին (անշարժ գույքի տեսակներին), այլ ոչ թե հարկատուներին:

Այսպես, Դանիայում, Հարավային Կորեայում, Չիլիում, Շվեդիայում, Ճապոնիայում տրվող արտոնությունները վերաբերում են միայն անշարժ գույքի օբյեկտներին, այլ ոչ թե հարկ վճարողներին: Այլ երկրներում կիրառվում է արտոնությունների տրամադրման երկու ձևն էլ, չնայած արտոնությունները հիմնականում վերաբերում են օբյեկտներին: Որպես կանոն, արտոնություններից օգտվող հարկատուների թվին են դասվում թոշակառուները և հաշմանդամները, բացի դրանից, որոշ երկրներում արտոնություններ տրամադրելիս հաշվի է առնվում հարկատուի եկամուտների մակարդակը: Բազմաթիվ երկրներում հարկից մասնակի կամ ամբողջությամբ ազատված անշարժ գույքի օբյեկտների թվին են դասվում մշակութային, կրթական, հասարակական կարիքների, պետական կառավարման համար նախատեսված, ինչպես նաև կրոնական նպատակներով օգտագործվող օբյեկտները:

Երկրների ճնշող մեծամասնությունում նշված հարկը տեղական է, դրա գծով մուտքերը կազմում են տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջետային եկամուտների հիմնական մասը:

## **6. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի միասնական հարկի ներդրման հետ կապված հիմնախնդիրները**

Հողի հարկի և գույքահարկի գործող համակարգերից անշարժ գույքի միասնական հարկին անցումը ենթադրում է նաև որոշակի խնդիրների կանոնակարգում:

Մասնավորապես, միասնական անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շինությունների) արժեքի գնահատման մեխանիզմի ներդրումը միասնական հարկի ներդրման կարևորագույն բաղադրամասն է: Հայաստանի Հանրապետությունում գույքի և հողի գնահատման գործառույթներն իրականացվում են տարբեր ընթացակարգերով: Գույքահարկի հաշվարկման համար հիմք են հանդիսանում շենքերի, շինությունների կադաստրային գները, սակայն հողամասերի (մասնավորապես, բնակելի կառուցապատման հողամասերի) հողի հարկի հաշվարկման համար քաղաքներում և քաղաքատիպ ավաններում հիմք են հանդիսանում կադաստրային գները, իսկ գյուղական համայնքներում՝ զուտ եկամուտը: Հարկման նպատակով տարբեր արժեքային համակարգերի (զուտ եկամուտ, կադաստրային գին) առկայությունը խոչընդոտում է հողի և գույքի արժեքների շուկայական գնագոյացմանը, հետևաբար նաև դրանց մասով շուկայական արժեքների ձևավորմանը:

Հողը և շինությունները ներկայումս գնահատվում են տարբեր չափանիշներով, ինչը այս համակարգի ներդրման պարագայում չի կարող կիրառելի լինել: Գնահատման ժամանակ անհրաժեշտ է գործող համակարգից անցում կատարել անշարժ գույքի շուկայական գնագոյացման գնահատման մոդելին: Այդ պատճառով անհրաժեշտություն կառաջանա սկզբնական շրջանում հիմք ընդունել միասնական հիմքով գնահատված մոդելը, իսկ անշարժ գույքի շուկայի աստիճանական ձևավորման և զարգացման պարագայում անցում կատարել միասնական գույքի արժեքի գնահատման շուկայական մոդելին:

Միաժամանակ, նշված մոդելի մշակման պարագայում անհրաժեշտություն կառաջանա իրականացնել անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների) միասնական գնահատություններ:

## **7. Հայաստանի Հանրապետությունում գույքային հարկերի արդյունավետության բարձրացման (անշարժ գույքի հարկի ներդրման) հիմնական ուղղությունները**



Գույքահարկով հարկման համակարգի արդյունավետության բարձրացման նպատակով անհրաժեշտ է Հայաստանի Հանրապետությունում ներդնել անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների) միասնական հարկը:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի միասնական հարկի համակարգի ներդրումը պետք է ապահովի հետևյալ հիմնական գործառույթները.

1) եկամտային, այսինքն այս համակարգի ներդրումը չպետք է հանգեցնի տեղական ինքնակառավարման մարմինների եկամուտների նվազեցմանը,

2) խթանող, այսինքն միասնական հարկի սահմանումը չպետք է վնասի տնտեսական գործունեություն իրականացնող անձանց ձեռնարկատիրական գործունեությանը,

3) սոցիալական, այսինքն միասնական հարկի ներդրմամբ պետք է ապահովվի սոցիալական արդարության սկզբունքը և ընդունելի հարկային բեռ սահմանվի հատկապես ցածր կամ հաստատուն եկամուտ ստացող բնակչության խմբերի համար:

Այդուհանդերձ, միասնական հարկի ներդրման նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել հետևյալ հիմնական միջոցառումները.

1) հարկման նպատակով միասնական օբյեկտների խմբավորում, ինչը հիմնականում կախված կլինի այն բանից, թե որ անշարժ գույքն է ներառվելու հարկվող օբյեկտի կազմում: Ընդ որում, հարկվող օբյեկտի ընտրության հարցում կարող են լինել տարբեր մոտեցումներ: Մասնավորապես.

ա. հարկվող օբյեկտի կազմում ներառվում է միայն յուրաքանչյուր առանձին միավոր հողը և դրա վրա կառուցված շինությունները, իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերից շարունակվում է գանձվել հողի հարկ, կամ

բ. եթե գյուղատնտեսական գործունեությունից ստացված եկամուտները սկսվեն հարկվել եկամտային հարկերով, ապա առավել նպատակահարմար է հարկվող օբյեկտի կազմում ներառել միայն յուրաքանչյուր առանձին միավոր հողը և դրա վրա կառուցված շինությունները, իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի մասով սահմանել միասնական հարկի արտոնություններ, ինչը անհամեմատ կպարզեցնի նաև անշարժ գույքի միասնական հարկի օբյեկտների հաշվառումը:

Այս դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա որոշել հարկվող օբյեկտների ցանկը՝ ստեղծելով ամբողջ միասնական անշարժ գույքի ռեեստր, որտեղ ամբողջական կլինի հարկի

հաշվարկման համար անհրաժեշտ անշարժ գույքի օբյեկտների և դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը.

2) անշարժ գույքի հարկման միասնական բազայի ընտրություն: Հարկման բազայի ընտրությունը կարող լինել ինչպես արժեքային, այնպես էլ հաստատագրված: Հարկման բազայի ընտրությունը կախված կլինի միասնական արժեքի գնահատման խնդիրների կարգավորումից: Հակառակ դեպքում, առավել նպատակահարմար կարող է լինել կիրառել հաստատագրված բազա.

3) հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի և շինությունների միասնական գնահատման մեթոդների մշակում, այդ թվում՝

ա. գնագոյացնող բազային արժեքների ձևավորում,

բ. տարածագնահատման միասնական գոտիականության սահմանների նկարագրում և գործակիցների ձևավորում.

4) հարկման դրույքաչափերի ընտրություն: Հարկման դրույքաչափերի մեծության ընտրությունը կախված կլինի հարկման բազայից, ինչպես նաև համայնքների եկամուտների համարժեք փոխհատուցման անհրաժեշտությունից: Ընդ որում, ինչպես արժեքային, այնպես էլ հաստատագրված բազայի ընտրության դեպքում անհրաժեշտ է քաղաքացիների մասով նախատեսել նաև «արտոնյալ» շեմ: Արժեքային բազայի կիրառման դեպքում դա կարող է նշանակել որոշակի շեմը չգերազանցող արժեքի դեպքում հարկի գանձում որոշակի հաստատագրված գումարի չափով, իսկ հաստատագրված բազայի (կախված քառակուսի մետրից) դեպքում նման շեմի սահմանումը կնշանակի, որ Հայաստանի Հանրապետության յուրաքանչյուր քաղաքացի իր համար նվազագույն չհարկվող ապրելու տեղն ունի իր երկրում: Միաժամանակ, հարկային բեռի արդարացի բաշխման նպատակով անհրաժեշտ է ներդնել առավել բարձր արժեք ունեցող գույքից համապատասխանաբար ավելի պրոգրեսիվ դրույքաչափերով գույքահարկի գանձման մեխանիզմներ.

5) հարկային արտոնությունների վերանայում, հարկային արտոնությունների ընտրությունը կարող է վերաբերել ինչպես հարկվող օբյեկտին (որը պետք է կրի բացառապես սոցիալական ուղղվածություն), այնպես էլ հարկ վճարողների որոշակի խմբերին.

6) հարկը պետք է հանդիսանա տեղական ինքնակառավարման մարմինների եկամուտ.

7) հարկային պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով պետք է նախատեսվի համայնքի ղեկավարի կողմից գույքի նկատմամբ արգելանքի կիրառման հարցով դատարան միջնորդության ներկայացման հնարավորություն.

8) նախատեսել կազմակերպությունների կողմից հաշվետվությունների ներկայացման պահանջի վերացում և յուրաքանչյուր գույքային միավորի համար համապատասխան համայնքների բյուջեներ վճարումների կատարում:

9) նախատեսել, որ անշարժ գույքի գնահատումը (վերագնահատումը) կատարվելու է երեք տարին մեկ անգամ անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր մարմնի կողմից՝ գնահատման (վերագնահատման) տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ հաշվառված տվյալներով: Գնահատված (վերագնահատված) արժեքը հիմք է ընդունվում տվյալ տարվան հաջորդող երեք տարիների համար հարկման բազան որոշելու նպատակով: Գնահատման հետ կապված ծախսերը տեղական ինքնակառավարման մարմինները փոխհատուցվելու են անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր մարմնին՝ ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված կարգով և չափով, բացառությամբ անշարժ գույքի առաջին գնահատության և մինչև առաջին գնահատությունն ընկած ժամանակաշրջանում կատարված գնահատությունների:

Նպատակահարմար կարող է համարվել նշված համակարգի ներդրումն իրականացնել փուլ առ փուլ՝ ըստ յուրաքանչյուր բնակավայրում անշարժ գույքի գրանցման և անհրաժեշտ տեղեկատվության նախապատրաստման ավարտման հերթականության:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ անհարժեշտություն կառաջանա ընդունել «Անշարժ գույքի հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենք, զուգահեռաբար՝ փոխադրամիջոցների գույքահարկով հարկման հարաբերությունները կարգավորելով առանձին օրենքով:

## **8. Ակնկալվող արդյունքները.**

Վերոնշյալ ուղղություններով աշխատանքների իրականացման արդյունքում ակնկալվում է, որ՝

1) կընդլայնվեն գույքահարկով հարկման օբյեկտները, դրանցում կներառվի նաև պետական և համայնքային գույքը,

2) բարձր արժեք ունեցող գույքի համար կսահմանվեն ավելի բարձր պրոգրեսիվ դրույքաչափեր, այսինքն՝ գույքի արժեքի աճին զուգընթաց կսահմանվեն աճողական ավելի բարձր դրույքաչափեր,

3) կբարձրանա գույքի օգտագործման արդյունավետությունը՝ ապահովելով ռեսուրսների և գույքի արդյունավետ այլընտրանքային օգտագործում,

4) կստեղծվի հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի (հողի և շենքերի, շինությունների) ռեսուրսների վերաբերյալ ճշգրիտ տեղեկատվական բազա, ինչը հնարավորություն կընձեռի բարձրացնել հարկման արդարացիությունը,

5) կվերանայվի հարկային արտոնությունների համակարգը՝ վերացնելով հողի և շինությունների մասով ներկայումս առկա արտոնությունների տարբեր շրջանակները,

6) հարկվող օբյեկտի միասնականացումը հնարավորություն կընձեռի կրճատել նաև հողի և շինությունների առանձին գնահատումների արդյունքում կատարվող ծախսերը,

7) առաջարկվող համակարգի ներդրման արդյունքում նկատելիորեն կպարզեցվի վարչարարությունը:

