

ԱԿՆԱՐԿ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿԻ ՆՈՐ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Ներկայումս, Ազգային ժողովն ամբողջությամբ ընդունել է ՀՀ Հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին օրենքի նախագիծը (այսուհետ՝ «Օրենք»)¹, որով փոփոխություն է կատարվում անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման մեխանիզմում (կարգ):

Ըստ այդմ՝ Օրենքի նպատակը անշարժ գույքի հարկը կադաստրային արժեքներով հաշվարկելու համակարգից՝ դրա շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքների հիման վրա հաշվարկվող անշարժ գույքի հարկի համակարգին անցում կատարելն է: Մոտարկված արժեքը ենթադրում է կադաստրային ու շուկայական արժեքների մոտարկում, անշարժ գույքի իրական, շուկայական արժեքին համապատասխանեցում: Կախված նրանից, թե անշարժ գույքը որտեղ է գտնվում, ինչ տեսակի է, ինչ նշանակության է՝ այդ հիմքերով առանձնանում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքի հաշվարկման կարգը²:

Ներկայումս ՀՀ-ում անշարժ գույքի հարկման նպատակով որպես հարկման բազա հիմք է ընդունվում կադաստրային արժեքը, որը հաշվարկվում է ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կողմից:

Օրենքի նոր կարգավորմամբ նախատեսվում է հետևյալը.

- կադաստրային արժեքի հիման վրա անշարժ գույքի գծով հարկային պարտավորության հաշվարկման համակարգից անցում կատարել անշարժ գույքի շուկայական արժեքներին,
- անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա համարել ոչ թե հողի և դրա վրա կառուցված շինությունների կադաստրային արժեքներն առանձին-առանձին, այլ հողի և դրա վրա կառուցված շինության շուկայական արժեքները միասին,

¹ <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=58444>

² «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքը:

- վերացնել բնակարանների և բնակելի տների մասով սահմանված չհարկվող շեմերը՝ բնակարանների մասով մինչև 10 մլն դրամ, բնակելի տների մասով մինչև 7 մլն դրամ գնահատված արժեք ունեցող գույքային միավորների համար սահմանելով 0,05% հարկման դրույքաչափ: Ներկայիս կարգավորմամբ՝ մինչև 3 մլն դրամ արժեք ունեցող գույքային միավորի համար սահմանված է 0 % հարկման դրույքաչափ:

Օրինակ. Եթե բնակարանի կադաստրային արժեքը այսօրվա դրությամբ կազմում է 2 մլն դրամ, այդ բնակարանը չի հարկվում գույքահարկով: Սույն Օրենքով այսուհետք այս արտոնյալ շեմը կվերանա և նշված բնակարանի սեփականատերերը ևս գույքահարկ կվճարի 0,05% դրույքաչափով:

- 2021 թվականին վճարման ենթակա կլինի անշարժ գույքի նոր արժեքի և նոր դրույքաչափերի հիման վրա հաշվարկված հարկի 25%-ը, 2022 թվականին՝ 30 %-ը, 2023 թվականին՝ 35 %-ը, 2024 թվականին՝ 50 %-ը, 2025 թվականին՝ 75 %-ը, 2026 թվականին՝ 100%-ը:
- հարկային բեռի կտրուկ աճը կանխելու նպատակով հարկման նոր համակարգին անցում կատարել վեց տարիների ընթացքում և համակարգն ամբողջությամբ ներդնել 2026 թվականից:

Օրենքով արդեն իսկ նախատեսվում է անշարժ գույքի հարկը հաշվարկել հետևյալ տարեկան դրույքաչափերով՝

Հողը՝ ըստ նշանակության	Հարկի դրույքաչափը
գյուղատնտեսական նշանակության հող հանդիսացող անշարժ գույք ³	15%

Առանց բարելավումների (այդ թվում՝ միայն պարիսպով բարելավված) ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հող	Հարկի դրույքաչափը
բնակավայրերի հողերից բնակելի կառուցապատման համար նախատեսված հողեր	0.6 %
բնակավայրերի հողերից հասարակական կառուցապատման համար նախատեսված հողեր	1%

³ Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը շարունակում են հաշվարկվել կադաստրային արժեքներով:

բնակավայրերի հողերից վերոնշյալ երկու ենթակետերում չնշված հողեր	1 %
արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր	0.25 %
էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների, ինչպես նաև ջրային հողեր	0.5 %
ոչ գյուղատնտեսական նշանակության մյուս հողերի համար՝	1 %

Բազմաբնակարան բնակելի շենք, բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարան, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածք համարվող անշարժ գույք (հարկման բազան)	Հարկի դրույքաչափը
մինչև 10,000,000 դրամը ներառյալ	0.05 %
10,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 25,000,000 դրամը ներառյալ	5,000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 10,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.1 %-ը
25,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 47,000,000 դրամը ներառյալ	20000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 25,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.2 %-ը
47,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 75,000,000 դրամը ներառյալ	64,000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 47,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.4 %-ը
75,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 100,000,000 դրամը ներառյալ	176,000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 75,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.6 %-ը
100,000,000 դրամից ավելի	326,000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 100,000,000 դրամը գերազանցող մասի 1%-ը
200,000,000 դրամից ավելի	1,326,000 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 200,000,000

	դրամը գերազանցող մասի 1.5 %-ը
--	-------------------------------

Անհատական բնակելի տուն և այգետնակ համարվող անշարժ գույքը (հարկման բազան)	Հարկի դրույքաչափը
մինչև 7,000,000 դրամը ներառյալ	0.05 %
7,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 23,000,000 դրամը ներառյալ	3,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 7,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.1%-ը
23,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 50,000,000 դրամը ներառյալ	19,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 23,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.2 %-ը
50,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 85,000,000 դրամը ներառյալ	73,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 50,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.4 %-ը
85,000,000 դրամից ավելի՝ մինչև 120,000,000 դրամը ներառյալ	213,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 85,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.6 %-ը
120,000,000 դրամից ավելի	423,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 120,000,000 դրամը գերազանցող մասի 1%-ը
200,000,000 դրամից ավելի	1,223,500 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 200,000,000 դրամը գերազանցող մասի 1.5 %-ը

Այլ անշարժ գույք՝ ըստ նշանակության	Հարկի դրույքաչափը
հասարակական նշանակության շինություն	0.3 %
արտադրական նշանակության շինություն	0.25 %

ավտոտնակ	0.2 %
----------	-------

Նշենք, որ ներքոնշյալ դրույքաչափերը հաշվարկվում են հետևյալ կերպ.

շուկայական արժեքին մոտարկված արժեք x համապատասխան անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափ x 25 % (2021 թվականի համար այդ տարվա համապատասխան տոկոսադրույք):

Օրինակ. Եթե անշարժ գույքը անհատական բնակելի տուն է և այդ շինության շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքը դիցուք 22,000,000 ՀՀ դրամ է, ապա հարկը ձևավորվում է հետևյալ կերպ (3,500 ՀՀ դրամ [հարկի դրույքաչափ] + (22,000,000-7,000,000) x 0,1 %) [հարկման բազայի 7,000,000 դրամը գերազանցող մասի 0.1 տոկոսը] x 25% [2021 թվականի հաշվետու տարվա համար անշարժ գույքի հարկը հաշվարկվելու է անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների և սահմանված դրույքաչափերի արտադրյալի տոկոսը] = 4,625 ՀՀ դրամ: Առանց տարիների տոկոսադրույքների նշված օրինակի անշարժ գույքի հարկը կկազմի 18,500 ՀՀ դրամ:

2022 թվականին ամբողջ թիվը բազմապատկվում է 30%-ով, իսկ 2023 թվականին՝ 35%-ով, 2024 թվականին՝ 50%-ով, 2025 թվականին՝ 75%-ով, 2026 թվականին՝ 100%-ով:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքը որոշելու կարգի մասին.

Ինչպես վերը նշեցինք, անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է՝ կախված անշարժ գույքի գտնվելու վայրից, գոտիականությունից⁴, տեսակից, ինչպես նաև անշարժ գույքի նպատակային նշանակությունից՝ համապատասխան բանաձևերի հիման վրա:

Բանաձևերում տեղ գտած տառարտահայտությունների նշանակությունը ներկայացված է սույն ակնարկին կից հավելվածով: Անշարժ գույքի հարկերով, ծածկերով, շինության կառուցման նյութերով, շինության վնասվածության աստիճանով, պարիսպների, նկուղների առկայությամբ կամ բացակայությամբ, ինչպես նաև այլ հիմքերով պայմանավորված անշարժ գույքերի գործակիցները տարբեր են: Գործակիցներին կարող եք ծանոթանալ [այստեղ](#):

⁴ <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=70729>

Բանաձևերը դասակարգվում են հետևյալ կերպ.

Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման բանաձևը

$$U_n = U_{ph} \times U_h \times \mathcal{F}_q$$

Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման բանաձևը

$$U = U_h + U_2$$

Հողամասերի բարելավումների (անհատական բնակելի տուն և այլն) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման բանաձևը

$$U_2 = \{(U_1 + U_2 + \dots + U_n) + (U_{p2} \times \mathcal{F}_{\delta w} \times U_{\delta} \times \mathcal{F}_{\delta \delta}) + (U_{p2} \times \mathcal{F}_{uyw} \times U_{uy} \times \mathcal{F}_{uyy})\} \times \mathcal{F}_u \times \mathcal{F}_h$$

Որտեղ՝ U_1, U_2, \dots, U_n արժեքները հաշվարկվում են հետևյալ բանաձևով.

$$U_n = U_{p2} \times U_2 \times \mathcal{F}_{un} \times \mathcal{F}_w \times \mathcal{F}_{\delta} \times \mathcal{F}_{un} \times \mathcal{F}_{wh} \times \mathcal{F}_p \times \mathcal{F}_h \times \mathcal{F}_o \times \mathcal{F}_l \times \mathcal{F}_d$$

Բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման բանաձևը

$$U = U_{p2} \times U_2 \times \mathcal{F}_{un} \times \mathcal{F}_w \times \mathcal{F}_{\delta} \times \mathcal{F}_p \times \mathcal{F}_h \times \mathcal{F}_l \times \mathcal{F}_d \times \mathcal{F}_u \times \mathcal{F}_q$$

Օրինակ. հաշվարկենք քաղաք Երևան, Ն. Տիգրանյան փողոցում գտնվող բնակելի հողերից **հասարակական կառուցապատման համար նախատեսված** 500 քառ. մետր հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքը, որի բանաձևը հետևյալն է.

$$U_h = U_{ph} \times U_h \times \mathcal{F}_q$$

Այսինքն, հողամասի մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեք x հողամասի մակերես x հողամասի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակից:

Ստացվում է հետևյալ կերպ.

$$U_n = 330,000 \llcorner \llcorner \text{ դրամ} \times 500 \text{ քառ. մետր} \times 0.27463$$

Վերոնշյալ հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքը կազմեց 45,313,950 ՎՎ դրամ:

Ուստի, այդ հողամասի անշարժ գույքի հարկի արժեքը կլինի՝

$$45,313,950 \times 1\% \times 25\% = 113,284.875 \llcorner \llcorner \text{ դրամ}$$

Իսկ արդեն 6-րդ և մնացյալ տարիների համար հաշվարկը կլինի հետևյալ կերպ՝

$$45,313,950 \times 1\% = 453,139.5 \llcorner \llcorner \text{ դրամ}$$

Հավելենք՝ մինչև Օրենքի ուժի մեջ մտնելն ավարտված հաշվետու ժամանակաշրջաններին վերաբերող՝ գույքահարկի և հողի հարկի գծով հարկային պարտավորությունները 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո դադարած չեն համարվի և ենթակա կլինեն կատարման մինչև դրա ուժի մեջ մտնելը գործող օրենսդրությամբ սահմանված ընդհանուր կարգով և ժամկետներում:

Օրենքի ընդունմամբ պայմանավորված՝ 2021 թվականի անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման նպատակով անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը անշարժ գույքի սեփականատերերի, անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի ու դրանց շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների ու հաշվարկային զուտ եկամուտների վերաբերյալ տեղեկությունները մինչև 2020 թվականի հոկտեմբերի 1-ը ներկայացնում է հարկ վճարողներին հաշվառող մարմիններ:

Միաժամանակ, հայտնում ենք, որ յուրաքանչյուր ոք, ում հասանելի է տվյալ անշարժ գույքի վկայականի և/կամ կադաստրային ծածկագրի համարը կարող է տեղեկանալ այդ անշարժ գույքի գույքահարկի, նոր նախատեսված գույքահարկի, շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքի չափի մասին՝ մուտք գործելով <https://www.e-cadastre.am/> կայքէջ և նշելով այդ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի վկայականի կամ կադաստրային ծածկագրի համարը:

Հավելված 1

Ա_h	անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք
Ա_{բհ}	հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեք
Մ_h	գնահատվող հողամասի մակերեսն է՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,
Գ_գ	հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության ⁵ գործակից,
Ա	անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք,
Ա₂	անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք,
Ա₁, Ա₂, ... Ա_n	առաջին, երկրորդ և հաջորդ հարկերի (այդ թվում՝ նկուղի, կիսանկուղի, ձեղնահարկի (տանիքային հարկի)) արժեքներ,
Ա_{բշ}	շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեք,
Գ_{ծա}	ծածկերի, շվաքարանների առկայության գործակից,
Մ_ծ	ծածկերի, շվաքարանների մակերես՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,
Գ_{մծ}	ծածկերի, շվաքարանների մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից,
Գ_{պա}	պարիսպների առկայության գործակից,
Մ_պ	պարիսպների հիմքի մակերես՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,
Գ_{մպ}	պարիսպների մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից,
Գ_ն	շինության նպատակային նշանակության գործակից,
Գ_գ	շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակից,
Մ₂	շինության (բացառությամբ ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների) մակերես՝ (ներքին չափերով)՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,
Գ_{նտ}	շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակից,
Գ_ա	շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակից,
Գ_ծ	շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակից,
Գ_տ	շինության տանիքի նյութի գործակից,
Գ_{ահ}	շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակից,
Գ_բ	շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակից,
Գ_հ	շինության հարկայնության գործակից,
Գ_օ	օժանդակ շինության գործակից,
Գ_վ	շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակից,

⁵ Անշարժ գույքերի գոտիականության գործակիցը սահմանում է ՀՀ Կառավարությունը:

Գ_Մ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից,

Գ_{տն} շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակից:

The Armenian Parliament adopted amendments to the Real Estate Tax last month, whereby Real Estate taxes in Armenia were significantly increased. We have prepared a summary of the amendments in Armenian and would like to bring you the highlights of those changes, so you can stay abreast of these developments.

The amendments change the following:

1. Move from a system of appraising the real estate tax from cadaster values to market values;
2. For the purposes of appraising the real estate tax to take into consideration the total market value of buildings on the land rather than the cadastral value of each of the buildings;
3. Cancel the minimum non-taxable threshold of 3 million AMD for apartments and houses and tax property with a minimum value of 7 million AMD at 0,05%;
4. To introduce the new taxation in 6 years' time, by taxing at:
 - - 25% of the payable tax for 2021
 - - 30% of the payable tax for 2022
 - - 35% of the payable tax for 2023
 - - 50% of the payable tax for 2024
 - - 75% of the payable tax for 2025
 - - 100% of the payable tax for 2026