ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

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

* 1. 8-րդ և 9-րդ մասերում «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի» բառերից հետո լրաց­­նել «80 տոկոսի» բառերը․
	2. 8-րդ մասի առաջին պարբերության առաջին նախադասությունից հետո լրացնել հետև­յալ բովան­դա­կու­թյամբ նոր նախադասություն․

«2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ կառուցվող շենքից 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 հարկման բազան որոշվում է Օրենս­գրքի 61-րդ հոդվածով և սույն հոդվածով սահմանված կարգով, բայց ոչ պակաս, քան կառուց­վող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրու­թյամբ դրանց համար Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսի չափով։»։

# Օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում՝

1. «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայից (այսուհետ սույն մասում` կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափով» բառերը փոխարինել «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսից ոչ պակաս չափով (այսուհետ սույն մասում` կադաստրային արժեք)» բառերով,
2. առաջին նախադասությունից հետո լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր նախադա­սություն․

«2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստա­ցած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա 2021 թվա­կանի հունվարի 1-ից հետո շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածքների օտարումից եկամուտը հաշվարկվում է կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրությամբ որոշված կադաստ­րային արժե­քից ոչ պակաս չափով։»։

# Օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում «անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի» բառերից հետո լրացնել «80 տոկոսի» բառերը։

# Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից:

# Սույն օրենքի դրույթները կիրառվում են նաև մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո իրականացված՝ շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնա­կելի կամ այլ տարածք­ների օտարման գործարքների մասով ԱԱՀ-ով և շահութահարկով հարկ­ման բազաները որո­շելու նպատակով։

**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 քանի 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: Խնդիր 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 կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածքների օտարումից ձևավորվող հարկման բազաների հաշվարկման համար հիմք է ընդունվում ոչ թե անշարժ գույքի փաստացի օտարման պահի դրությամբ որոշվող անշարժ գույքի հարկով հարկման բազան, այլ բազմաբնակարան շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման ամսաթվի դրությամբ որոշված անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսը,

գ. մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը կնքված և իրավունքի պետական գրանցում ստացած՝ կառուց­վող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո իրականացված՝ անշարժ գույքի օտարման գործարքների մասով ավելաց­ված արժեքի հարկով և շահութահարկով հարկման բազաները որոշելու նպատակով նույնպես հիմք են ընդունվելու վերոնշյալ կարգավորումները:

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:

**Տեղեկանք**

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդունման առնչությամբ այլ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտության վերաբերյալ

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրացում­ներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդուն­­ման առն­չությամբ այլ իրա­վա­կան ակ­տե­­րի ընդուն­­­ման անհ­րա­ժեշ­տու­թյուն չի առա­­ջա­նում:

**Եզրակացություն**

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդունմամբ պետական եկամուտների նվազեցման կամ ծախսերի ավելացման մասին

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրա­ցում­ներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդուն­­մամբ պե­տա­­կան եկա­­մուտ­ների նվա­զե­­ցում կամ ծախ­­­­սերի ավելա­ցում տեղի չի ունենա: