

Հարկը պետական և հասարակական կարիքների բավարարման նպատակով համապարտադիր և անհատույց վճար է, որը գանձվում է ֆիզիկական և իրավաբանական անձանցից (այդ թվում՝ ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանցից, օտարերկրյա իրավաբանական անձանց հիմնարկներից, օտարերկրյա իրավաբանական անձանց մասնաճյուղերից, ներկայացուցչություններից), հիմնարկներից, տեղական ինքնակառավարման մարմիններից՝ հարկային օրենսդրությամբ նախատեսված կարգով, չափով և սահմանված ժամկետներում: Հանրապետությունում սահմանվում է հարկերի 6 տեսակ, որոնցից անշարժ գույքի հարկերից են գույքահարկը և հողի հարկը:

«Գույքահարկի մասին» ՀՀ նախկին օրենքով սահմանված չէին հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների, ոչ բնակելի տարածքների գնահատման կարգերը: 2002թ. «Գույքահարկի մասին» ՀՀ նոր օրենքով սահմանվեցին համապատասխան կադաստրային գնահատման կարգերը: Գույքահարկով հարկվող օբյեկտ համարվող շինությունների կադաստրային գնահատման կարգերը համալրելուց բացի, վերոնշյալ օրենքով որոշակիորեն կատարելագործվեցին նաև կադաստրային գնահատման բանաձևերը: «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն՝ շենքերի, շինությունների կադաստրային գնահատումն իրականացվում է երեք տարին մեկ անգամ՝ հաջորդող երեք տարվա ընթացքում գույքահարկի հաշվարկման համար: Ձեռավորված հարկման բազաները ՀՀ կառավարության սահմանած կարգով տրամադրվում են գույքահարկ վճարողներին հաշվառող մարմիններին: Շենքերի, շինությունների և հողամասերի գնահատման գործառույթներն իրականացվում են առանձնացված ընթացակարգերով, և հարկման նպատակով հողամասերի ու դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների կադաստրային գները: Հողամասերի և մասնավորապես բնակելի կառուցապատման հողամասերի հարկի հաշվարկման համար քաղաքներում և քաղաքատիպ ավաններում հիմք են հանդիսանում կադաստրային գները, իսկ գյուղական համայնքներում՝ գույքի արժեքը:

Հաշվի առնելով ՀՀ Զաղաքացիական օրենսգրքով տրված անշարժ գույքի սահմանումը և անշարժ գույքի գնահատման միջազգային փորձը, անշարժ գույքի շուկայական գնագոյացմանը համապատասխանող հարկման դաշտի ձեռավորման և առավել արդարացի տեղաբաշխման սկզբունքները, անհրաժեշտություն է առաջանում անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի հաշվարկման համար կիրառել շուկայական մեթոդների վրա հիմնված սկզբունքները, հողամասը և դրա վրա կառուցված շինությունները դիտարկել և գնահատել որպես անշարժ գույքի մեկ միասնական միավոր:

2006թ. նոյեմբերի 9-ին ՀՀ կառավարությունն ընդունեց «Անշարժ գույքի միասնական գնահատման և հարկման մասին» հայեցակարգը, որով սահմանվեցին անշարժ գույքի միասնական գնահատման հիմնական սկզբունքներն ու մոտեցումները: Վերջինը հնարավորություն ընձեռեց անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումներն իրականացնել այդ սկզբունքներից էլնելով և 2008թ. մշակել անշարժ գույքի միասնական գնահատման մեթոդիկա:

Նպատակ ունենալով ձեռավորել անշարժ գույքի առավել արդարացի հարկման դաշտ, ինչպես նաև պարզեցնել հարկի հաշվարկման բազմաբայլ գործառույթները, անշարժ գույքի՝ հողի և դրա վրա գտնվող շինությունների գնագոյացնող գործոնները պետք է դիտարկվեն միասնական համատեքստում, որը կհամապատասխանի անշարժ գույքի շուկայի իրողություններին: ՀՀ կառավարության 20.09.2007թ. «Անշարժ գույքի միասնական գնահատման և հարկման մասին հայեցակարգի ուղղություններից բխող միջոցառումների ծրագիր-ժամանակացույցը հաստատելու մասին» թիվ 1091-Ն որոշմամբ սահմանված ժամանակացույցով նախատեսվում է 2008թ. «Գույքահարկի մասին» և «Հողի հարկի մասին» ՀՀ օրենքների փոխարեն մշակել «Անշարժ գույքի հարկի մասին» ՀՀ նոր օրենքի նախագիծը, որի բաղկացուցիչը պետք է կազմի անշարժ գույքի միասնական գնահատման ընթացակարգը:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի աստիճանական զարգացման պարագայում անշարժ գույքի միասնական գնահատման և միասնական հարկի ներդրումը կարելու է քայլ է հարկային համակարգի և անշարժ գույքի գնահատման արդյունավետության բարձրացման տեսանկյունից, որը կնպաստի հետեւյալ գործառույթներին.

- գույքային հարկերի՝ որպես սեփականությունից գանձվող հարկերի հարկման հորիզոնական և ուղղահայաց արդարության սկզբունքների ամրապնդմանը,
- հարկային բեռի արդարացի և համաչափ բաշխմանը (սվազ ապահովված հարկ վճարողների հարկային բեռի ավելացում չի նախատեսվում),
- շուկայական գնագոյացմանը համահունչ անշարժ գույքի (հողամասերի և դրանց վրա կառուցված շինությունների) միասնական գնահատման նոր, առավել արդյունավետ համակարգի ներդրմանը,
- սահմանված հարկային արտոնությունների համակարգի արդյունավետության բարձրացմանը, ինչպես նաև կբարելավվի հարկային արտոնությունների համակարգը՝ վերացնելով հողի և շինությունների մասով ներկայում առ-

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՀԱՐԿՈՒՄ

Արշակ
ՔԱՄԱԼՅԱՆ



կա արտոնությունների տարբեր շրջանակները,

● անշարժ գույքի ամբողջական եւ ճշգրիտ կադաստրային գնահատմանը,

● անշարժ գույքի շուկայում գնային իրավիճակի կառուցմանն ու շուկայի զարգացմանը,

● անշարժ գույքի օգտագործման արդյունավետության բարձրացմանը՝ ապահովելով անշարժ գույքի արդյունավետ ալլընտրանքային օգտագործումը,

Հարկվող օբյեկտի միասնականացումը հնարավորություն կընձեռի կրճատել հողի ու շինությունների առանձին գնահատումների արդյունքում կատարվող ծախսերը եւ կայարգեցնի վարչարարությունը:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից գույքահարկի եւ հողի հարկի նպատակով իրականացվում են անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումներ: Կադաստրային գնահատման ենթակա են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում սահմանված կարգով հաշվառված անշարժ գույքը (անկախ սեփականության ձեւից), այդ թվում՝ անավարտ (կիսակառույց) շինությունները, եւ մեկհորատիվ նախապատրաստվող հողը եւ ամրակցված գույքը, ներառյալ՝ անավարտ՝ կիսակառույց շինությունները, գնահատվում են դրանք համապատասխան հողատեսքերի եւ շինությունների շարքին (ավարտվածության աստիճանի) ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով դասելու միջոցով:

Գնահատման խնդիրներում պետության եւ մասնավոր հատվածի գործառնությունները տարանջատված են: Պետությունը ստանձնել է հարկման բազայի ստեղծման նպատակով անշարժ գույքի գնահատումը, իսկ մասնավորին պատվիրակվել է շուկայում անշարժ գույքի գործարքների իրականացման նպատակով գնահատման աշխատանքները: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական եկամուտների կոմիտեին եւ տեղական ինքնակառավարման մարմիններին տեղեկատվություն է տրամադրում հարկման ենթակա հողերի, շենքերի եւ շինությունների կադաստրային արժեքների վերաբերյալ:

Հարկման նպատակով անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է կադաստրային արժեքով, ընդ որում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գնահատման մեթոդիկայի սկզբունքները գոյություն ունեն դեռեւս խորհրդային տարիներից: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հարկի հաշվարկման եւ օտարման ներկա հիմք են ՀՀ կառավարության 03.07.1997թ. «Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության եւ անօգտագործելի հողերի պետական հողային կադաստրի սովորելը հաստատելու մասին» թիվ 237 որոշման հավելվածով հաստատված՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային գները (արժեքները):

ՀՀ կառավարության հավանությանն արժանացած ծրագրերի համաձայն՝ 2002-04թթ. իրականացվել են ՀՀ համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող, իսկ 2004-06թթ. ՀՀ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական հաշվառման եւ կադաստրային գնահատման աշխատանքներ, եւ ճշգրտվել են հողագնահատման շրջանները, գնահատման խմբերը, բազային արժեքները, որոնց կիրարկումը պայմանավորված է անշարժ գույքի միասնական հարկման նոր օրենքի ընդունմամբ:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի միասնական գնահատման եւ միասնական հարկային համակարգի ներդրումը կապահովի հետեւյալ հիմնական գործառնությունները.

✓ Եկամտային, որը չպետք է հանգեցնի տեղական ինքնակառավարման մարմինների եկամուտների նվազեցմանը,

✓ խթանող, որը չպետք է վնասի տնտեսական գործունեություն իրականացնող անձանց ձեռնարկատիրական գործունեությանը,

✓ սոցիալական, որը կատարի բնակչության ցածր եկամուտ ստացող խավին:

Անշարժ գույքի միասնական հարկի ներդրման նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել հարկման նպատակով միասնական օբյեկտների խմբավորում: Եթե գյուղատնտեսական գործունեությունից ստացված եկամուտները սկսեն հարկվել եկամտային հարկերով, ապա առավել նպատակահարմար է հարկվող օբյեկտի կազմում ներառել յուրաքանչյուր առանձին միավոր հողը եւ դրա վրա կառուցված շինությունները, իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի մասով սահմանել միասնական հարկի արտոնություններ, ինչն անհամեմատ կպարզեցնի նաեւ անշարժ գույքի օբյեկտների հաշվառումը: Հարկման բազայի ընտրությունը կարող է լինել ինչպես արժեքային, այնպես էլ հաստատագրված:

Անշարժ գույքի տարածագնահատման միասնական գոտիների ձեւավորման հիմնական չափորոշիչներն առաջարկվում է սահմանել՝ ելնելով հետեւյալ դրույթներից.

● տարածագնահատման գոտիներում հողամասերի գնային միջակայքերի մեծությունը (առավելագույն եւ նվազագույն գների տարբերությունը) չպետք է գերազանցի նվազագույն արժեքի կրկնապատիկը,

● տարածագնահատման գոտիների միջին արժեքների նվազման չափը չպետք է գերազանցի գոտու գնային միջակայքի մեծությունը,

● հողամասերի գնային միջակայքերով խմբավորված տարածագնահատման գոտիները անհրաժեշտ է դասակարգել ըստ միջին արժեքի նվազման:

Հարկման դրույքաչափերի մեծության ընտրությունը կախված կլինի հարկման բազայից, ինչպես նաեւ համայնքների եկամուտների համարժեք փոփոխությունների անհրաժեշտությունից, ընդ որում՝ ինչպես արժեքային, այնպես էլ հաստատագրված բազայի ընտրության դեպքում պետք է քաղաքացիների մասով նախատեսվի արտոնյալ շեմի մեծությունը (որոշակի մեծությունը չգերազանցող արժեքի դեպքում հարկի գանձում հաստատագրված գումարի չափով), իսկ հաստատագրված բազայի դեպքում նման մեծության սահմանումը կնշանակի, որ յուրաքանչյուր քաղաքացի նվազագույն չհարկվող մակերեսի իրավունք ունի իր երկրում: Հարկային արտոնությունների ընտրությունը կարող է վերաբերել ինչպես հարկվող օբյեկտին (սոցիալական եւ բնապահպանական ուղղվածություն), այնպես էլ հարկ վճարողներին (պետական կառավարչական հիմնարկներ եւ այլն):

Հաշվի առնելով, որ վերոնշյալն իրենից ներկայացնում է միջոցառումների իրականացում, նպատակահարմար է, որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն ընդունի համապատասխան որոշում՝ նշված ուղղություններից բխող միջոցառումների մասին:

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի միասնական գնահատման կարգը կարող է սահմանվել օրենքով՝ որպես անշարժ գույքի միասնական հարկի մասին օրենքի բաղկացուցիչ մասը կազմող հավելված:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի աստիճանական զարգացման պարագայում անշարժ գույքի միասնական գնահատման եւ միասնական հարկի ներդրումը կարեւոր քայլ է հարկային համակարգի եւ անշարժ գույքի գնահատման արդյունավետության բարձրացման տեսանկյունից, որը կբարելավի հարկային արտոնությունների համակարգը՝ վերացնելով հողի եւ շինությունների մասով ներկայումս առկա արտոնությունների տարբեր շրջանակները եւ կիստակեցնի վարչարարությունը: