

Հոդված 62.

Ավելացված արժեքի հարկով հարկման բազայի որոշման առանձնահատկությունները

8. Շենքերի, շինությունների (այդ թվում՝ անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածքների, հողամասերի օտարման դեպքում ԱԱՀ-ով հարկման բազան որոշվում է Օրենսգրքի 61-րդ հոդվածով և սույն հոդվածով սահմանված կարգով, բայց ոչ պակաս, քան դրանց համար Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսի չափով, բացառությամբ սույն մասով սահմանված դեպքի: 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: Սույն պարբերության դրույթները չեն կիրառվում, եթե սույն պարբերությամբ սահմանված գույքային միավորների օտարման գործարքի կողմ է համարվում պետությունը կամ համայնքը (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գործարքը կատարվում է այլ կազմակերպության միջոցով):

Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող (օտարված) սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը՝ կառուցված բազմաբնակարան (այդ թվում՝ բազմաֆունկցիոնալ) կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարաններով կամ այլ տարածքներով, իսկ բնակելի թաղամասերում կամ համալիրներում՝ բնակելի տներով հատուցելու դեպքում ԱԱՀ-ով հարկման բազա է համարվում «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 11-րդ հոդվածի 1-ին մասով որոշվող արժեքը:

9. 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 Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի օրենքով սահմանված կարգով գնահատված շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսի (գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի դեպքում՝ հաշվարկային գուտ եկամտի) (այսուհետ սույն պարբերությունում՝ կադաստրային արժեք), իսկ դրա բացակայության դեպքում՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման տվյալ-թյեկտի ընդհանուր մակերեսում վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված տարածքի մակերեսի տեսակարար կշռին համապատասխանող հարկման բազայի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսի չափով՝ հաշվարկված տարեկան կտրվածքով: Այդ մեծությունը, ըստ ԱԱՀ-ի ամբողջական հաշվետու ժամանակաշրջանների, բաշխվում է հավասարաչափ:

ԱԱՀ-ի հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում սույն մասով սահմանված գույքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրվելու և (կամ) այդ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքը դադարեցվելու դեպքում այդ հաշվետու ժամանակաշրջանում նշված գործարքների մասով ԱԱՀ-ով հարկման բազան որոշվում է որպես սույն մասի առաջին պարբերությամբ որոշված հարկման բազայի և հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում գույքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրվելու օրերի՝ ԱԱՀ-ի հաշվետու ժամանակաշրջանում ներառվող օրերի մեջ ունեցած տեսակարար կշռի արտադրյալ:

Սույն մասի առաջին պարբերության կիրառության հմաստով՝ միայն շինությունը (այդ թվում՝ շենք, բնակելի կամ այլ տարածք) 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 (գլոբատնտեսական նշանակության հողամասի դեպքում՝ հաշվարկային գուտ եկամուտը), իսկ շինությունը և հողամասը միասին վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված լինելու դեպքում՝ շինության և հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների հանրագումարի 80 տոկոսը:

Սույն մասի դրույթները չեն կիրառվում, եթե սույն մասով սահմանված գույքային միավորների վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնելու գործարքի կողմ է համարվում պետությունը կամ համայնքը (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գործարքը կատարվում է այլ կազմակերպության միջոցով):

Հոդված 109. Եկամտի առանձին տեսակների հաշվառման առանձնահատկությունները

1. Շահութահարկով հարկման բազայի որոշման նպատակով՝

1) շենքերի, շինությունների (այդ թվում՝ անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածքների, հողամասերի (այսուհետ սույն մասում՝ շենք) օտարումից եկամուտը հաշվարկվում է դրանց համար Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսից (այսուհետ սույն կետում՝ կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափովանշարժ գույքի հարկով հարկման բազայից (այսուհետ սույն մասում՝ կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափով: 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: Այդ չափից պակաս հատուցման (առանց ԱԱՀ-ի) դեպքում կադաստրային արժեքի (հաշվարկային արժեքի) և փաստացի հատուցման գումարի (առանց ԱԱՀ-ի) դրական տարբերությունը՝ որպես ներված պարտավորություն, գործարքի կատարման օրը ներառվում է նոր սեփականատիրոջ եկամուտների մեջ, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օտարողը հանդիսանում է անհատ ձեռնարկատեր կամ նոտար չհանդիսացող ֆիզիկական անձ, որի դեպքում նոր սեփականատիրոջ մոտ ներված պարտավորություն չի առաջանում: Ընդ որում, ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կողմից շենքն այլ անձի (ռեզիդենտ կամ ոչ ռեզիդենտ կազմակերպություն, անհատ ձեռնարկատեր կամ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձ) կադաստրային արժեքից (հաշվարկային արժեքից) ցածր գնով (~~այդ թվում՝ ԱԱՀ-բառանց ԱԱՀ-ի~~) օտարելու դեպքում՝

ա. օտարող ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի եկամուտները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի (հաշվարկային արժեքի) չափով, որից նվազեցվում է օտարման օրն ընդգրկող ամսվա 1-ի դրությամբ տվյալ շենքի հաշվեկշռային արժեքը, ինչպես նաև ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում

գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար այդ գործարքից օրենքով սահմանված կարգով լրացուցիչ հաշվարկվող այլ հարկեր, բ. գնորդ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար շենքի սկզբնական արժեքը որոշվում է կադաստրային արժեքով (հաշվարկային արժեքով), իսկ շենքի կադաստրային արժեքի (հաշվարկային արժեքի) և փաստացի ձեռքբերման գնի (առանց ԱԱՀ-ի) տարբերությունը՝ որպես ներված պարտավորություն, ներառվում է համախառն եկամտի մեջ.

2) 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 գուտ եկամտի) (այսուհետ սույն կետում՝ կադաստրային արժեք) կադաստրային արժեքի, իսկ դրա բացակայության դեպքում՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի ընդհանուր մակերեսում վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված մակերեսի տեսակարար կշռին համապատասխանող կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսից ոչ պակաս չափով՝ հաշվարկված տարեկան կտրվածքով: Այդ չափից պակաս հատուցման (առանց ԱԱՀ-ի) դեպքում կադաստրային արժեքի, իսկ դրա բացակայության դեպքում՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի ընդհանուր մակերեսում վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված մակերեսի տեսակարար կշռին համապատասխանող հարկման բազայի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսի և փաստացի վարձակալական վճարի (առանց ԱԱՀ-ի) դրական տարբերությունը՝ որպես ներված պարտավորություն, սույն հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետով սահմանված պահին ներառվում է վարձակալի կամ փոխառուի եկամուտների մեջ, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ վարձատուր կամ փոխառուր հանդիսանում է անհատ ձեռնարկատեր և նույնպես չհանդիսացող ֆիզիկական անձ, որի դեպքում վարձակալի կամ փոխառուի մոտ ներված պարտավորություն չի առաջանում: Ընդ որում՝

ա. ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կողմից շենքն այլ անձի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսից (տարեկան կամ տարեկանի վերածած) ցածր գումարով (այդ թվում՝ ԱԱՀ-ը առանց ԱԱՀ-ի) վարձակալության հանձնման դեպքում՝

- վարձատու ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի եկամուտները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի տարեկան 2.5 տոկոսից ելնելով (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի վարձակալության փաստացի ժամանակահատվածը), և շահութահարկով հարկման բազան որոշելիս համախառն եկամտից նվազեցվում են շենքի ամորտիզացիոն մասհանումները (կարճաժամկետ կամ գործառնական վարձակալության դեպքում), ինչպես նաև ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար այդ գործարքից օրենքով սահմանված կարգով լրացուցիչ հաշվարկվող այլ հարկեր,

- վարձակալ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար վարձակալության հետ կապված ծախսերը հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի տարեկան 2.5 տոկոսից ելնելով (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի վարձակալության փաստացի ժամանակահատվածը), և շենքի վրա կատարված ծախսերի (ընթացիկ, կապիտալ) տարբերակումը կատարվում է դրա կադաստրային արժեքից ելնելով, իսկ շենքի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսի (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի վարձակալության փաստացի ժամանակահատվածը) և

փաստացի վարձավճարի (առանց ԱԱՀ-ի) տարբերությունը՝ որպես ներված պարտավորություն, ներառվում է համախառն եկամտի մեջ,

բ. ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կողմից շենքն այլ անձի անհատույց օգտագործման հանձնելու դեպքում՝

- փոխատու ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի եկամուտները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսից ելնելով (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի անհատույց օգտագործման փաստացի ժամանակահատվածը), և շահութահարկով հարկման բազան որոշելիս համախառն եկամտից նվազեցվում են շենքի ամորտիզացիոն մասհանումները, ինչպես նաև ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար այդ գործարքից օրենքով սահմանված կարգով լրացուցիչ հաշվարկվող այլ հարկեր,

- փոխառու ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի համար վարձավճարները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի տարեկան 2.5 տոկոսից ելնելով (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի անհատույց օգտագործման փաստացի ժամանակահատվածը), և շենքի վրա կատարված ծախսերի (ընթացիկ, կապիտալ) տարբերակումը կատարվում է դրա կադաստրային արժեքից ելնելով, իսկ շենքի կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսը (հաշվի առնելով հաշվետու տարում շենքի անհատույց օգտագործման փաստացի ժամանակահատվածը)՝ որպես ներված պարտավորություն, ներառվում է համախառն եկամտի մեջ:

Սույն կետի առաջին պարբերության կիրառության իմաստով՝ միայն շինությունը (այդ թվում՝ շենք, բնակելի կամ այլ տարածք) 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 գուտ եկամուտը), իսկ շինությունը և հողամասը միասին վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնված լինելու դեպքում՝ շինության և հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների հանրագումարի 80 տոկոսը:

Հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում սույն կետով սահմանված գույքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրվելու և (կամ) այդ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքը դադարեցվելու դեպքում այդ հաշվետու ժամանակաշրջանում նշված գործարքների մասով եկամուտը հաշվարկվում է որպես սույն կետի առաջին պարբերությամբ սահմանված եկամտի և հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում գույքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրվելու օրերի՝ հաշվետու ժամանակաշրջանում ներառվող օրերի մեջ ունեցած տեսակարար կշռի արտադրյալ.

3) ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կամ մշտական հաստատության միջոցով Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտ շահութահարկ վճարողի կողմից շենքն այլ անձի սույն մասի 2-րդ կետի առաջին պարբերությամբ սահմանված կադաստրային արժեքի 2.5 տոկոսից (տարեկան կամ տարեկանի վերածած) ոչ պակաս գնով (~~այդ թվում՝ ԱԱՀ-բառանց ԱԱՀ-ի~~) վարձակալության հանձնման դեպքում հարկերը հաշվարկվում են, և ակտիվներն ու պարտավորությունները հաշվառվում են՝ հիմք ընդունելով գործարքի փաստացի գինը:

Սույն մասի դրույթները չեն կիրառվում, եթե սույն մասով սահմանված գույքային միավորների օտարման կամ վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնելու

գործարքի կողմ է համարվում պետությունը կամ համայնքը (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գործարքը կատարվում է այլ կազմակերպության միջոցով):

Հոդված 145. Եկամտի առանձին տեսակների հաշվառման առանձնահատկությունները

1. Եկամտային հարկով հարկման բազայի որոշման նպատակով՝

1) բազմաբնակարան (այդ թվում՝ բազմաֆունկցիոնալ) շենքի, ստորաբաժանված շենքի, բնակելի թաղամասերում կամ համալիրներում անհատական բնակելի տան կառուցապատող համարվող ֆիզիկական անձի կողմից շենքի, դրա բնակարանների, շինությունների (այդ թվում՝ անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածքների՝ այլ ֆիզիկական անձին օտարման դեպքում օտարված շենքի կամ տարածքի (առանց ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող ոչ բնակելի տարածքների) օտարումից ստացվող եկամուտը հաշվարկվում է գործարքի փաստացի գնից ելնելով, իսկ գործարքի գնի բացակայության կամ գործարքի գնի՝ Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսից պակաս լինելու դեպքում՝ դրանց համար Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածով սահմանված կարգով որոշվող՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազայի 80 տոկոսի չափով.

Հոդված 350. Հարկային հսկողության ընթացքում օգտագործվող տեղեկությունները

1. Հարկային մարմինը հարկային հսկողություն իրականացնելիս օգտագործում է հետևյալ տեղեկությունները.

4) Երրորդ անձի կողմից ներկայացվող տեղեկությունները: Երրորդ անձ է համարվում պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը, հարկ վճարողը, որը սույն կետով այլ բան սահմանված չլինելու դեպքում՝ Կառավարության սահմանած կարգով, հարկային մարմին է ներկայացնում այլ հարկ վճարողի գործարքի կամ գործառնության կամ գործունեության վերաբերյալ տեղեկություններ: Երրորդ անձի կողմից հարկային մարմին պարտադիր ներկայացվող տեղեկություններն են՝

գ. գույքի գրանցում (հաշվառում վարող և (կամ) գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գրանցող (հաշվառող) համապատասխան լիազոր մարմինների կողմից ներկայացվող տեղեկությունները գույքի, դրանց սեփականատերերի, գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների, դրանց փոփոխությունների և անշարժ գույքի հաշվառման ու գնահատման տվյալների սահմանափակումների ու դրանց փոփոխությունների մասին,

Անցումային դրույթ

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: