

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈ-  
ԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒ-  
ԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

«Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի վերաբերյալ հայտնում ենք հետևյալը՝

Նախագծով առաջարկվում է սահմանել, որ՝

1) ՀՀ հարկային օրենսգրքի (այսուհետ՝ օրենսգիրք) 233-րդ հոդվածի 7-րդ մասով նախատեսված՝ 2025 թվականի հաշվետու տարվա համար 75 տոկոսի չափով և 2026 թվականի հաշվետու տարվա և հետագա հաշվետու տարիների համար 100 տոկոսի չափով անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման չափերը կիրառվում են միայն **200 միլիոն դրամից ավելի հարկման բազա** ունեցող անշարժ գույքերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մասով,

2) **մինչև 200 միլիոն դրամ հարկման բազա** ունեցող անշարժ գույքերի մասով 2025 թվականի հաշվետու տարվա և հետագա հաշվետու տարիների համար անշարժ գույքի հարկի չափը հաշվարկվում է հարկի գումարի 75 տոկոսի չափով:

Նախագծի ընդունման հիմնավորման համաձայն՝ արդեն իսկ հարկվում են նաև ցածր արժեք բնակարան կամ բնակելի տուն ունեցող սոցիալապես անապահով քաղաքացիները, որոնք մինչ այդ ունեին գույքահարկով չհարկվելու արտոնություն: Բացի այդ, նշվում է, որ նախագծի ընդունումը ակնկալվում է կասեցնել 2021 թվականից տարեցտարի ֆիզիկական անձանց համար զգալի չափերով ավելացող անշարժ գույքի հարկման բեռի աճը, որն ունի հակասոցիալական և անարդար բնույթ, և արդեն իսկ անտանելի է դարձել հատկապես անապահով խավի քաղաքացիների համար: Այսինքն, նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է վերացնել 2026 թվականի հունվարի 1-ից հերթական շուրջ 30 տոկոսի չափով գույքահարկի բեռի ավելացում նախատեսող օրենսդրական դրույթը:

Այդ կապակցությամբ հայտնում ենք հետևյալը՝

1. Նախ, հարկ ենք համարում նշել, որ 2021 թվականից իրականացված՝ անշարժ գույքի հարկի համակարգի բարեփոխման նպատակը կադաստրային արժեքների հիման վրա անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համակարգից անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքների հիման վրա հաշվարկվող անշարժ գույքի հարկի համակարգին անցում կատարելը և դրանով իսկ տեսանելի հարստության կամ ունեցվածքի համարժեք հարկում ապահովելն էր:

Ինչպես հայտնի է, մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի հարկման նպատակով որպես հարկման բազա հիմք են ընդունվել օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաշվարկվող կադաստրային արժեքները, իսկ վերջիններս խիստ թերագնահատված են եղել: Մասնավորապես, մինչև գործող համակարգին անցումը, շենքերի, շինությունների կադաստրային գնահատումն իրականացվել է «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի բաղկացուցիչ մասը կազմող հավելվածով սահմանված՝ շենքերի, շինությունների գնահատման կարգերի համաձայն, որոնք մշակվել են 2000-2002 թվականների անշարժ գույքի շուկայի վերլուծական տվյալների հիման վրա, և նշված կադաստրային գնահատման կարգերով սահմանված շենքերի, շինությունների կադաստրային արժեքի հաշվարկման բանաձևերում կիրառվել են այդ վերլուծությունների արդյունքում ձևավորված բազային արժեքները, շինությունների որակական ու քանակական բնութագրիչների գործակիցների մեծությունները, իսկ հողամասերի կադաստրային գնահատումը հարկման նպատակով իրականացվել է 1994-2002 թվականներին ընդունված ՀՀ կառավարության տարբեր որոշումներով սահմանված կարգերի համաձայն: Արդյունքում, նշված կարգերով հաշվարկված՝ շենքերի, շինությունների և հողամասերի կադաստրային արժեքները ժամանակի ընթացքում սկսել են չարտացոլել անշարժ գույքի շուկայի իրական պատկերը:

2021 թվականի հունվարի 1-ից «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքն ուժի մեջ մտնելով պայմանավորված՝ անցում է կատարվել անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով

անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման համակարգին: Ընդ որում, ըստ տարբեր գնահատականների, վերոնշյալ օրենքով սահմանված կարգով գնահատված անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքը, ընդհանուր առմամբ, կազմում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մոտ 80 տոկոսը: Անշարժ գույքի կադաստրային արժեքից շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքին անցման պայմաններում անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափերի վերանայումներն արվել են այնպես, որ հարկային բեռի փոփոխությունները լինեն հնարավորին չափ հավասարակշռված և արդար: Ընդ որում, հարկային բեռի կտրուկ աճը կանխելու համար որոշում է կայացվել նոր կարգավորումներով անշարժ գույքի հարկի հաշվարկմանն անցում կատարել 6 տարիների ընթացքում:

2. Կարևոր է նաև անշարժ գույքերի հարկման համակարգի բարեփոխումների շրջանակում ուսումնասիրված՝ անշարժ գույքի հարկի մասով Հայաստանի Հանրապետության վիճակագրությունը և դրա համեմատությունը տարածաշրջանի և այլ զարգացած երկրների հետ: Մասնավորապես, Արժույթի միջազգային հիմնադրամի կողմից վարվող պետական ֆինանսների վիճակագրության համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի հարկ/ՀՆԱ հարաբերակցությունը կազմել է 0.2 տոկոս, իսկ եվրոպական մի շարք երկրների, ՀՀ հարևան երկրների, ԵԱՏՄ անդամ երկրների, ինչպես նաև բազմաթիվ այլ երկրների շարքում 0.2 տոկոսից ցածր ցուցանիշ ունեին միայն Մոլդովան և Ինդոնեզիան (0.1 տոկոս): Այստեղ հարկ է նշել նաև, որ, օրինակ, հարևան Վրաստանում այդ ցուցանիշը կազմել է 1.1 տոկոս, Ռուսաստանում՝ 1.2 տոկոս, ԱՄՆ-ում՝ 2.7 տոկոս, Միացյալ Թագավորությունում՝ 1.4 տոկոս, Ճապոնիայում՝ 1.9 տոկոս, Իսրայելում՝ 2 տոկոս: Բավական խոստուն էր նաև անշարժ գույքի հարկ/ընդհանուր հարկային եկամուտներ հարաբերակցությունը: Հայաստանի Հանրապետությունում այդ ցուցանիշը կազմել էր 0.74 տոկոս: Այստեղ դիտարկվող երկրներից ավելի ցածր ցուցանիշ ուներ միայն Մոլդովան՝ 0.49 տոկոս: Որպես այդ ցուցանիշով առաջատարներ՝ կարելի է ընդգծել Իսրայելը (7.75 տոկոս), Սինգապուրը (7.03 տոկոս), ԱՄՆ-ը (14.86 տոկոս), Ռուսաստանը (5.96 տոկոս): Հարկ է

նշել, որ բավական բարձր ցուցանիշներ ունեին նաև Ղազախստանը (3.19 տոկոս) և Վրաստանը (4.2 տոկոս):

Հետևաբար, վերոնշյալ համեմատություններից ակնհայտ էր դառնում, որ Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի հարկի ներուժը՝ որպես համայնքային բյուջեների եկամտի կարևոր աղբյուր, գործնականում գրեթե չի օգտագործվել:

Վերոգրյալի կապակցությամբ հայտնում ենք, որ բարեփոխումների արդյունքում 2026 թվականի անշարժ գույքի հարկի ներուժը 2026 թվականի կանխատեսվող ՀՆԱ-ի նկատմամբ գնահատվում է շուրջ 0.35 տոկոս, ինչը նշանակում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի հարկի բեռը դեռ շարունակում է համեմատաբար ցածր լինել:

3. Անշարժ գույքերի հարկման համակարգի բարեփոխումների շրջանակում կատարված աշխատանքների ընթացքում քննարկվել և գնահատվել են հարկման սանդղակների և դրույքաչափերի բազմաթիվ համակցություններ, որոնցից ընտրվել են հարկման իմաստով հնարավորին չափ արդար և համաչափ հարկում ապահովող տարբերակները: Մասնավորապես, 2020 թվականի դրությամբ հաշվառված բնակարանների թիվը կազմել է շուրջ 432,000, իսկ անհատական բնակելի տներինը՝ 429,000: Տվյալ ժամանակահատվածում առկա տեղեկատվությունը ցույց է տվել, որ բնակարանների և բնակելի տների ավելի քան 88 տոկոսն ունեցել է համապատասխանաբար մինչև 25 և 23 միլիոն դրամ շուկայականին մոտարկված արժեք:

Ստորև ներկայացված աղյուսակում ցույց է տրված բնակարան և բնակելի տուն հանդիսացող անշարժ գույքի արժեքներից կախված հարկի բարձրացման ընդհանուր պատկերը: Ընդ որում, ներկայացվում է 2026 թվականի համար հաշվարկվող հարկը, երբ հարկի դրույքաչափը կհաշվարկվի 100 տոկոսով:

<b>Բնակարաններ</b>				
Արժեքը	Քանակը	Կշիռն ընդհանուրի մեջ	Հարկի միջին անը (դրամ)	Հարկի առավելագույն անը (դրամ)
Մինչև 10 միլիոն	198,464	45.9%	2,986	5,000

10-25 միլիոն	184,912	42.8%	10,235	19,648
25-47 միլիոն	38,624	8.9%	26,983	59,264
47-75 միլիոն	6,497	1.5%	80,071	158,098
75-100 միլիոն	2,032	0.47%	173,215	299,388
100-200 միլիոն	1,346	0.31%	417,072	1,110,705
200 միլիոնից ավելի	114	0.03%	1,712,608	4,167,268
<b>Բնակելի տներ</b>				
Մինչև 7 միլիոն	219,559	51.1%	575	3,499
7-23 միլիոն	161,318	37.6%	5,554	19,231
23-50 միլիոն	35,226	8.2%	28,747	70,594
50-85 միլիոն	8,760	2.0%	101,061	205,025
85-120 միլիոն	2,536	0.59%	240,043	409,417
120-200 միլիոն	1,561	0.36%	564,840	1,193,483
200 միլիոնից ավելի	518	0.12%	3,199,766	53,326,140

Աղյուսակից ակնհայտ է, որ բնակարանների 88.75 տոկոսն ունեցել է մինչև 25 միլիոն դրամ արժեք և դրանց համար հարկի առավելագույն աճը 6 տարվա ժամանակահատվածում կազմում է 19,648 դրամ: 25-ից 200 միլիոն դրամ արժեքային միջակայքում հայտնվել են թվով 48,499 բնակարաններ, որոնք կազմել են բնակարանների ընդհանուր թվի 11.23 տոկոսը: Բնակարանների քանակի բաշխման և դրույքաչափերի սանդղակի այս պատկերը համապատասխանում է համակարգի բարեփոխումների այս տրամաբանությանը, որով նախատեսվում էր համաչափորեն հարկել տեսանելի գույքը՝ ապահովելով անհրաժեշտ պրոգրեսիվություն: Եթե դիտարկենք 25-ից 200 միլիոն դրամ արժեք ունեցող բնակարանների հարկի միջին կշռված աճը, կարելի է տեսնել, որ այն կազմում է շուրջ 51,000 դրամ, որից 2025 թվականին 75 տոկոսով հաշվարկվող մեծությունն արդեն կազմում է 38,250: Հետևաբար, առաջարկի ընդունումն այս միջակայքում գտնվող բնակարանների համար կապահովի միջինում տարեկան 12,750 դրամի խնայողություն 2026 թվականի և հետագա տարիների համար:

Ինչպես բնակարանների, այնպես էլ բնակելի տների պարագայում առավել մեծ ընդգրկում ունեն միջինից ցածր արժեք ունեցող բնակելի տները: Մասնավորապես, բնակելի տների 88.68 տոկոսը կազմել են մինչև 23 միլիոն դրամ արժեք

ունեցող տները: 23-200 միլիոն դրամ արժեք ունեցող տների քանակը կազմել է 11.2 տոկոս, որոնց համար հարկի միջին կշռված աճը 6 տարվա ժամանակահատվածում կկազմի շուրջ 70,500 դրամ, որից 2025 թվականին համապատասխանող աճը՝ 52,875 դրամ: Հետևաբար, առաջարկի ընդունումն այս միջակայքում գտնվող բնակելի տների պարագայում կապահովի միջինում տարեկան 17,600 դրամի խնայողություն 2026 թվականի և հետագա տարիների համար:

Միաժամանակ, ակնհայտ է, որ միջինացված ցուցանիշները լիարժեք պատկեր չեն տալիս կտրուկ կամ անհամաչափ աճերի վերաբերյալ: Այդ իսկ պատճառով անհրաժեշտ է դիտարկել նաև հարկի առավելագույն աճերը: Այդ կապակցությամբ մեր կողմից կատարված հաշվարկները ցույց են տալիս, որ մինչև 200 միլիոն դրամ արժեք ունեցող բնակարանների հարկի առավելագույն աճը 6 տարվա ժամանակահատվածում գնահատվել է 1,1 միլիոն դրամ, որից 2026 թվականին բաժին ընկնող մասը կազմում է 277,600 դրամ: Մինչդեռ, ակնհայտ է, որ շուրջ 200 միլիոն դրամ արժեք ունեցող գույքը չի կարող համարվել միջին կամ ցածր արժեք ունեցող: Պատկերը գրեթե նույնական է բնակելի տների պարագայում:

4. Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի հարկը հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի համար նույն բաժնով սահմանված կարգով Հայաստանի Հանրապետության համայնքների բյուջեներ վճարվող տեղական հարկ է, որը կախված չէ հարկ վճարողների տնտեսական գործունեության արդյունքներից:

Վերոգրյալի կապակցությամբ հայտնում ենք, որ անշարժ գույքի հարկը սեփականության հարկ է, և այդ հարկի գծով պարտավորությունների չափն ուղղակի պետք է կախված լինի գույքի արժեքից: Այսինքն, որպես հարկատեսակ, դրա մեծությունը չպետք է կախված լինի գույքի սեփականատեր հանդիսացող անձի սոցիալական կամ այլ կարգավիճակից:

Այս առումով հայտնում ենք, որ նախագծով ներկայացված առաջարկության նպատակադրումը չի բխում անշարժ գույքի հարկի ընդհանուր տրամաբանությունից և սկզբունքներից:

5. Առաջարկությունը հակադրվում է նաև վերջին տարիներին ՀՀ կառավարության կողմից իրականացվող հարկային քաղաքականությանը, ինչը դրսևորվել է եկամտային հարկի և շահութահարկի դրույքաչափերի նվազման և գույքային հարկերի համակարգի բարեփոխումների շրջանակներում՝ անշարժ գույքի հարկման բազան համապատասխան գույքային միավորների շուկայական արժեքներին մոտարկմամբ: Այս առումով հայտնում ենք, որ պարզ չէ, թե ինչ վերլուծությունների և ուսումնասիրությունների հիման վրա են նախագծի ընդունման հիմնավորմամբ ներկայացվել դիտարկումներն այն մասին, որ անցնող չորս տարիները գործնականում ապացուցեցին, որ անշարժ գույքի հարկման նախատեսվող փոփոխություններն ինքնին խնդրահարույց են սոցիալական արդարության տեսանկյունից և դրանք ի գործ չեն վերականգնելու եկամտային հարկի համահարթեցման հետևանքով հարկային համակարգից վերացված սոցիալական հիմնական քաղաքիչը:

6. Ինչ վերաբերում է այն դեպքերին, երբ սոցիալապես անապահով անձանց համար անշարժ գույքի հարկի գծով պարտավորությունների կատարումը կարող է խնդրահարույց լինել, ապա հարկ ենք համարում նշել, որ օրենսգրքի 230-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ համայնքի ավագանին համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ և համայնքի ավագանու սահմանած կարգով կարող է սահմանել անշարժ գույքի հարկի գծով արտոնություններ և դրանց մասով կայացնել անշարժ գույքի հարկ վճարողի փոխարեն համայնքի բյուջեից վճարում կատարելու որոշումներ: Այսինքն, հարկային օրենսդրությամբ սահմանված են համապատասխան կարգավորումներ ըստ անհրաժեշտության համայնքների կողմից անշարժ գույքի հարկի գծով արտոնություններ սահմանելու համար:

Այս առումով հայտնում ենք, որ, եթե նպատակը սոցիալապես անապահով անձանց համար բեռի նվազեցումն է, ապա ավելի թիրախային, հետևաբար նաև արդյունավետ և նպատակահարմար կլինի, որպեսզի արտոնությունները տրամադրվեն համայնքների կողմից, մասնավորապես, հաշվի առնելով այն, որ համատարած արտոնություն տրամադրելու դեպքում դրանից օգտվելու են նաև սոցիալապես ապահով անձինք:

Ավելին, ըստ անհրաժեշտության համայնքների կողմից թիրախային արտոնություններ սահմանելու մոտեցումը կարևորվում է նրանով, որ խնդրո առարկա դեպքում խոսքը վերաբերում է համայնքների եկամուտներին և այդ եկամուտների նվազմանը:

7. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 186-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ համայնքի պարտադիր խնդիրների լուծման նպատակով օրենքով սահմանվում են հարկային և ոչ հարկային այնպիսի աղբյուրներ, որոնք անհրաժեշտ են այդ խնդիրների իրականացումն ապահովելու համար: Սահմանադրական հենց այս նորմի իրագործման նպատակով գործող հարկային օրենսդրությամբ սահմանվել է, որ հարկային այդպիսի աղբյուրներ են համարվում, մասնավորապես, անշարժ գույքի հարկը և փոխադրամիջոցների գույքահարկը:

Միաժամանակ, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 93-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ՀՀ օրենքներով համայնքների եկամուտների նվազեցումը և ծախսերի ավելացումը պետք է օրենքով սահմանված կարգով փոխհատուցի պետությունը՝ բացառությամբ հարկային եկամուտների գծով օրենքով սահմանված դեպքերում հարկային պարտավորությունների դադարեցման (բացի հարկային արտոնությունների տրամադրումից և հարկի վերացումից) և օրենքով սահմանված այլ դեպքերի: «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 80-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ՀՀ Ազգային ժողովի ընդունած օրենքներով Երևանի եկամուտների նվազեցումը և ծախսերի ավելացումը պետք է փոխհատուցի պետությունը՝ բացառությամբ հարկային եկամուտների գծով օրենքով սահմանված դեպքերում հարկային պարտավորությունների դադարեցման (բացի հարկային արտոնությունների տրամադրումից և հարկի վերացումից) և օրենքով սահմանված այլ դեպքերի:

Հետևաբար, ներկայացված առաջարկության ընդունման արդյունքում համայնքի բյուջեների եկամուտների կորուստները ենթակա են ֆինանսավորման պետական բյուջեի միջոցների հաշվին:

Բացի դրանից, համայնքների սեփական եկամուտների նվազեցումը մի կողմից հակասում է Տեղական ինքնակառավարման եվրոպական խարտիայի



նախաքանին, որտեղ խարտիան վավերացրած երկրները, այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, համակարծիք են, որ խարտիային միացած երկրներում տեղական ինքնակառավարման պաշտպանությունն ու ամրապնդումն իրենցից ներկայացնում են նշանակալի ներդրում ժողովրդավարական սկզբունքների և ապակենտրոնացված իշխանության վրա հիմնված պետության կառուցման գործում, մյուս կողմից պահանջում է պետական բյուջեից լրացուցիչ միջոցների հատկացման անհրաժեշտություն (մինչդեռ, համաձայն նախագծի ընդունման հիմնավորման, նախագծի ընդունումը լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների անհրաժեշտություն չի պահանջում): Վերջինս, մասնավորապես, պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ պետական բյուջեն՝ բացի համայնքների սեփական եկամուտների կորուստների փոխհատուցմամբ պայմանավորված ծախսերի աճից, պետք է ավելացնի ֆինանսական համահարթեցման նպատակով տրամադրվող դոտացիաները, քանի որ «Ֆինանսական համահարթեցման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն՝ ֆինանսական համահարթեցումը, ի թիվս այլ գործոնների, հակադարձ կախվածության մեջ է համայնքների սեփական եկամուտների հետ: Արդյունքում, առաջարկության ընդունումը կունենա կրկնակի բացասական ազդեցություն պետական բյուջեի ծախսերի վրա:

Ներկայացված դիտարկումների շրջանակում հարկ է նկատել, որ ներկա փուլում ՀՀ կառավարության քաղաքականությունն ուղղված է համայնքների ֆինանսական անկախության ամրապնդմանը և ֆիսկալ ապակենտրոնացմանն ընդհանրապես:

Բացի այդ, հայտնում ենք, որ Հայաստանի Հանրապետությունում գրեթե ավարտվել է համայնքների խոշորացման գործընթացը, որի արդյունքում համայնքներին փոխանցվելու են նաև նոր լիազորություններ, որոնց իրականացման համար պետությունը պարտավոր է համայնքներին ապահովել ֆինանսական միջոցներով:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ ՀՀ կառավարությունը դեմ է ներկայացված օրենքի նախագծի ընդունմանը: