

Համաձայնեցված է

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՖԻՆԱՆՍՆԵՐԻ ՆԱԽԱՐԱՐ
Վ. Գաբրիելյան

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱ ՊԵԿ ՆԱԽԱԳԱՀ
Գ. Խաչատրյան

21 դեկտեմբեր 2012 թ. N 30

Պ Ա Շ Տ Ո Ն Ա Կ Ա Ն Պ Ա Ր Ջ Ա Բ Ա Ն ՈՒ Մ N 30

ՇԵՆՔԵՐԻ, ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ (ԱՅՂ ԹՎՈՒՄ` ԱՆԱՎԱՐՏ, ԿԻՍԱԿԱՌՈՒՅՑ), ԲՆԱԿԵԼԻ ԿԱՄ ԱՅԼ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ ԴԵՊՔՈՒՄ «ՇԱՀՈՒԹԱՀԱՐԿԻ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ 43-ՐԴ ՀՈԴՎԱԾԻ «Դ» ԿԵՏԻ ԿԻՐԱՌՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

«Շահութահարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի (30.09.1997թ., ՀՕ-155, այսուհետ` Օրենք) 43-րդ հոդվածի «դ» կետի համաձայն` բացառությամբ բռնագրավման, նվիրատվության կամ այլ ձևով պետությանը օտարման դեպքերի, հարկվող շահույթը որոշելիս շենքերի, շինությունների (այդ թվում` անավարտ, կիսակառույց), բնակելի կամ այլ տարածքների (այսուհետ` շենքեր) օտարումից եկամուտը հաշվարկվում է գույքահարկով հարկման նպատակով` դրանց համար օրենքով սահմանված կարգով որոշվող արժեքից (այսուհետ` կադաստրային արժեք) ոչ պակաս չափով: Այդ չափից պակաս հատուցման դեպքում տարբերությունը գործարքի կատարման օրը դիտվում է որպես նոր սեփականատիրոջը ներված պարտավորություն:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր հարկային պետական ծառայության 02.04.2004թ. «Ռեզիդենտների կողմից շահութահարկի հաշվարկման և վճարման կարգի մասին» հրահանգը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության հարկային տեսչության 1998 թվականի փետրվարի 5-ի N 01/10 ու 1999 թվականի փետրվարի 11-ի N 01/8 հրամանները ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 1-05/7-Ն հրամանով հաստատված «Ռեզիդենտների կողմից շահութահարկի հաշվարկման և վճարման կարգի մասին» հրահանգի (այսուհետ` Հրահանգ) 8.4-րդ կետի`

1) 1-ին ենթակետի համաձայն ռեզիդենտի կողմից շենքն այլ անձին (ռեզիդենտ կամ ոչ ռեզիդենտ կազմակերպություն, անհատ ձեռնարկատեր կամ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձ) կադաստրային արժեքից ցածր գնով (այդ թվում` ԱԱՀ-ը) վաճառքի դեպքում`

ա. վաճառող ռեզիդենտի եկամուտները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի չափով, որից նվազեցվում է շենքի մնացորդային արժեքը (այսինքն` սկզբնական արժեքի կամ օրենքով սահմանված կարգով կատարված վերագնահատման դեպքում` վերագնահատված արժեքի և ամորտիզացիոն մասհանումների տարբերությունը), ինչպես նաև ռեզիդենտի մոտ այդ գործարքից օրենքով սահմանված կարգով լրացուցիչ հաշվարկվող այլ հարկերը,

բ. գնորդ ռեզիդենտ կազմակերպության մոտ շենքի սկզբնական արժեքը որոշվում է կադաստրային արժեքով, իսկ շենքի կադաստրային արժեքի և փաստացի ձեռքբերման գնի (առանց ԱԱՀ-ի) տարբերությունը որպես ներված պարտավորություն ներառվում է համախառն եկամտի մեջ:

2) 2-րդ ենթակետի համաձայն ռեզիդենտի կողմից շենքն այլ անձին (ռեզիդենտ կամ ոչ ռեզիդենտ կազմակերպություն, անհատ ձեռնարկատեր կամ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձ) անհատույց օտարման դեպքում`

ա. օտարող ռեզիդենտի եկամուտները հաշվարկվում են շենքի կադաստրային արժեքի չափով, որից նվազեցվում է շենքի մնացորդային արժեքը (այսինքն` սկզբնական արժեքի կամ օրենքով սահմանված կարգով կատարված վերագնահատման դեպքում` վերագնահատված արժեքի և ամորտիզացիոն մասհանումների տարբերությունը), ինչպես նաև ռեզիդենտի մոտ այդ գործարքից օրենքով սահմանված կարգով լրացուցիչ հաշվարկվող այլ հարկերը,

բ. ձեռք բերող ռեզիդենտ կազմակերպության մոտ շենքի սկզբնական արժեքը որոշվում է կադաստրային արժեքով, իսկ շենքի կադաստրային արժեքը որպես ներված պարտավորություն ներառվում է համախառն եկամտի մեջ:

3) 3-րդ ենթակետի համաձայն ռեզիդենտի կողմից շենքն այլ անձին (ռեզիդենտ կամ ոչ ռեզիդենտ կազմակերպություն, անհատ ձեռնարկատեր կամ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձ) կադաստրային արժեքից ոչ պակաս գնով (այդ թվում՝ ԱԱՀ-ը) վաճառքի դեպքում հարկերը հաշվարկվում են և ակտիվները ու պարտավորությունները հաշվառվում են՝ հիմք ընդունելով գործարքի փաստացի գինը:

Այս դրույթները չեն կիրառվում, եթե շենքի օտարման գործարքի կողմ է հանդիսանում պետությունը (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գործարքը կատարվում է այլ իրավաբանական անձի միջոցով) կամ շենքն օտարողը հանդիսանում է անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձը:

Նշված դրույթների կիրառման հետ կապված հարցերի ճշտման նպատակով՝ ղեկավարվելով «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 87-րդ հոդվածի 2-րդ մասով, ***պաշտոնապես պարզաբանում եմ.***

Բացառությամբ բռնագրավման, նվիրատվության կամ այլ ձևով պետությանը օտարման դեպքերի՝

1. Շենքի օտարման դեպքում, երբ դրա հետ միասին օտարվում է նաև շենքի տակ գտնվող հողամասը և գործարքի փաստացի գինը, կողմերի միջև կնքվող պայմանագրով և (կամ) կազմվող հաշվարկային փաստաթղթով, ըստ հողամասի և շենքի առանձնացված չէ, ապա վաճառողի (օտարողի) և գնորդի (ձեռք բերողի) մոտ Օրենքի 43-րդ հոդվածի «դ» կետի և Հրահանգի 8.4-րդ կետի դրույթների կիրառման նպատակով հողամասի և շենքի գների առանձնացում չի կատարվում և այդ դրույթները կիրառվում են գործարքի փաստացի գնի նկատմամբ:

2. Այն դեպքում, երբ շենքի օտարման հետ միասին օտարվում է շենքի տակ գտնվող հողամասը և գործարքի փաստացի գինը, կողմերի միջև կնքվող պայմանագրով և (կամ) կազմվող հաշվարկային փաստաթղթով, ըստ հողամասի և շենքի առանձնացված է, ապա վաճառողի (օտարողի) և գնորդի (ձեռք բերողի) մոտ Օրենքի 43-րդ հոդվածի «դ» կետի և Հրահանգի 8.4-րդ կետի դրույթները կիրառվում են միայն շենքի նկատմամբ:

3. Այն դեպքում, երբ շենքի օտարման հետ միասին բացի շենքի տակ գտնվող հողամասից օտարվում է նաև շենքի սահմաններից դուրս գտնվող հողամաս և գործարքի փաստացի գինը, կողմերի միջև կնքվող պայմանագրով և (կամ) կազմվող հաշվարկային փաստաթղթով, ըստ հողամասի և շենքի առանձնացված չէ, ապա այդ դեպքում շենքի և հողամասի գները ենթակա են առանձնացման և վաճառողի (օտարողի) ու գնորդի (ձեռք բերողի) մոտ Օրենքի 43-րդ հոդվածի «դ» կետի և Հրահանգի 8.4-րդ կետի դրույթները կիրառվում են միայն շենքի նկատմամբ: