

Համաձայնեցված է
Հայաստանի Հանրապետության
ֆինանսների նախարար



Վ. Գարրիբյան



Հայաստանի Հանրապետության
կառավարությանն առընթեր պետական
եկամոնունտի կոմիտեի նախագահ
Գ.Խաչատրյան
2012թ.

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

ՇԵՆՔԵՐԻ, ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ (ԱՅԴ 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 առանձին օտարման դեպքերի՝

1. Չենքի 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 ստորհրդանշանների կիրառման նպատակով հողամասի և շենքի գների համեմատում 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: