



«16» մայիս 2022թ.

N 340

**Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավի  
պայմանագրում համավարկառու ներգրավելու և եկամտային  
հարկի հետ վերադարձից օգտվելու հնարավորության  
վերաբերյալ**

Հարց

Ֆիզիկական անձը 2019 թ.-ից ունի կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավի պայմանագիր: Ֆիզիկական անձի կողմից տվյալ պայմանագրի շրջանակներում համավարկառու ավելացնելու դեպքում արդյո՞ք նա կկարողանա օգտվել եկամտային հարկի վերադարձի արտոնությունից:

Պատասխան

«Հ հարկային օրենսգրքի 160-րդ հոդվածի՝

- 1-ին մասի համաձայն՝ վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձանց աշխատավարձի և դրան հավասարեցված վճարումների մասով օրենսգրքով սահմանված կարգով հաշվարկված (այդ թվում՝ հարկային գործակալի միջոցով) եկամտային հարկը վերադարձվում է ՀՀ տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակներում պետությունից կամ համայնքից բնակարան ձեռք բերելու կամ անմիջապես կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր

հանդիսացող կառուցապատողից ՀՀ տարածքում անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելու կամ ՀՀ տարածքում անհատական բնակելի տուն կառուցելու նպատակով վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձի կողմից ՀՀ ռեզիդենտ ֆինանսական կազմակերպությունից 2018 թվականի հունվարի 1-ից հետո ստացված և փաստացի բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելուն կամ անհատական բնակելի տուն կառուցելուն ուղղված հիպոտեկային վարկի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով՝ հաշվի առնելով նույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված սահմանափակումները,

- 6-րդ մասի համաձայն՝ նույն հոդվածով սահմանված՝ վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձանց եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

«Հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով ֆիզիկական անձանց կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման» կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 05.10.2017թ. N1321-Ն որոշմամբ: Նշված կարգի՝

- 2-րդ կետին համապատասխան՝ նույն կարգի կիրառման իմաստով, վարկառու է հանդիսանում նաև վարձու աշխատող հանդիսացող հիփոթեքային վարկի համավարկառուն՝ բնակարանի (անհատական բնակելի տան) սեփականատեր (համասեփականատեր) հանդիսանալու դեպքում,

- 5-րդ կետին համապատասխան՝ հարկային մարմնի կողմից հիփոթեքային վարկի վճարված տոկոսների չափով առաջին անգամ եկամտային հարկի գումարների վերադարձման նպատակով վարկառուն հարկային մարմին է ներկայացնում նույն կետով սահմանված փաստաթղթերը և դրանց լուսապատճենները,

- 7-րդ կետի համաձայն՝ նույն կարգի 5-րդ կետում նշված փաստաթղթերում առկա տեղեկատվության փոփոխությունների դեպքում վարկառուն պարտավոր է փոփոխության կատարման եռամսյակին հաջորդող ամսվա 20-ից ոչ ուշ դրա մասին տեղեկացնել հարկային մարմնին՝ ներկայացնելով փոփոխությունները հավաստող փաստաթղթերը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝

- 289-րդ հոդվածի համաձայն՝ գործարքները քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց այն գործողություններն են, որոնք ուղղված են քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դրանց դադարելուն,

- 436-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագիր է համարվում երկու կամ մի քանի անձանց համաձայնությունը, որն ուղղված է քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դադարելուն,

- 441-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում և կողմերի համար պարտադիր է դառնում կնքելու պահից:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն, օրենքով կամ պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտով դադարում են կողմերի պարտավորությունները: Պայմանագիրը, որում բացակայում է նման պայմանը, գործում է մինչև դրանով որոշված պարտավորության կատարման ավարտը,

- 466-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագրի փոփոխումը և լուծումը հնարավոր է կողմերի համաձայնությամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով,

- 468-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման համաձայնությունը կնքվում է այն ձևով, ինչով պայմանագիրը, եթե այլ բան չի բխում օրենքից, այլ իրավական ակտերից, պայմանագրից կամ գործարար շրջանառության սովորույթներից,

- 470-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ առուվաճառքի պայմանագրով կողմերից մեկը /վաճառողը/ պարտավորվում է մյուս կողմին /գնորդին/ որպես սեփականություն հանձնել /գույք/ ապրանք, իսկ գնորդը պարտավորվում է ընդունել այդ ապրանքը և դրա համար վճարել որոշակի գումար /գինը/:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը, հայտնում ենք, որ պայմանագիրը պարտավորությունների կատարմամբ դադարած լինելու, այսինքն՝ պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջ ծավալով կատարված և բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գնորդին (ծեռք բերողին) փոխանցված լինելու դեպքում՝ դադարած պայմանագրում չի կարող համասեփականատեր ավելացնելու վերաբերյալ փոփոխություն կատարվել:

Ինչ վերաբերում է այն դեպքին, երբ պայմանագրով վաճառողը գնորդին (ձեռք բերողին) է վաճառում կառուցվող շենքից բնակարան գնելու իրավունքը՝ շենքի կառուցման ավարտից հետո բնակարանը գնորդի սեփականությանը հանձնելու պայմանով, այս պարագայում, քանի որ պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ դեռևս կատարված չեն, այսինքն՝ գնորդին չի փոխանցվել բնակարանը, հետևաբար՝ պայմանագիրը պարտավորությունների կատարմամբ չի համարվում դադարած, ուստի չդադարած պայմանագրում համասեփականատեր ավելացնելու (այդ թվում՝ վարկային պայմանագրում որպես համավարկառու ներառելու) դեպքում, հիպոտեկային վարկի համավարկառու և բնակարանի համասեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական անձը ՀՀ հարկային օրենսգրքի 160-րդ հոդվածին համապատասխան և ՀՀ կառավարության 05.10.2017թ. N1321-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով կարող է օգտվել հիպոտեկային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների չափով եկամտային հարկի վերադարձման հնարավորությունից:

ՀՀ ՊԵՏԱԿԱՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

