



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

«03» օգոստոս 2022թ.

N 350

**Հասարակական նշանակության շինությունն օտարելու
դեպքում առաջացող հարկային պարտավորությունների
վերաբերյալ**

Հարց

Ֆիզիկական անձը իրեն պատկանող հասարակական նշանակության հողատարածքում իրականացրել է շինարարություն և 04.05.2021թ.-ին ստացել է ավարտական ակտ: Հասարակական նշանակության շինության և հողամասի սեփականության իրավունքը Կադաստրի պետական կոմիտեում պետական գրանցում է ստացել 29.07.2021թ.: Նախատեսվում է 2022թ.-ի ընթացքում վաճառել սեփականության իրավունքով ֆիզիկական անձին պատկանող վերոգրյալ հասարակական նշանակության շինությունը, սվյալ դեպքում ի՞նչ բնույթի և ի՞նչ չափի հարկային պարտավորություններ կարող են առաջանալ գործարքի հետևանքով:

Պատասխան

«Հարկային օրենսգրքի՝

- 143-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց համար եկամտային հարկով հարկման բազա է համարվում հարկվող եկամուտը, որը որոշվում է որպես օրենսգրքի 141-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով

սահմանված համախառն եկամտի և օրենսգրքի 147-րդ հոդվածով սահմանված նվազեցվող եկամուտների դրական տարբերություն,

- 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետին համապատասխան՝ եկամտային հարկով հարկման բազայի որոշման նպատակով բազմաբնակարան (այդ թվում՝ բազմաֆունկցիոնալ) շենքի, ստորաբաժանված շենքի, 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 էլելով, 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,

- 147-րդ հոդվածի 1-ին մասի 16-րդ կետին համապատասխան՝ եկամտային հարկով հարկման բազան որոշելու նպատակով նվազեցվող եկամուտներ են համարվում սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող գույքի (բացառությամբ ձեռնարկատիրական գործունեության առարկա համարվող գույքի) օտարումից անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող ֆիզիկական անձանցից ստացվող եկամուտները: Նույն կետի կիրառության իմաստով՝ նվազեցվող եկամուտներ չեն համարվում օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված՝ բազմաբնակարան (այդ թվում՝ բազմաֆունկցիոնալ) շենքի, ստորաբաժանված շենքի կառուցապատող համարվող ֆիզիկական անձի կողմից շենքի, դրա բնակարանների, շինությունների (այդ թվում՝ անավարտ, կիսակառույց) կամ այլ տարածքների (առանց ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող ոչ բնակելի տարածքների)՝ անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող ֆիզիկական անձին օտարումից ստացվող եկամուտները, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցապատող համարվող ֆիզիկական անձի կողմից անհատական բնակելի տան, շինությունների կամ այլ տարածքների (առանց ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող ոչ բնակելի տարածքների)՝ անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող



Ֆիզիկական անձին օտարումից ստացվող եկամուտները, եթե անհատական բնակելի տունը, շինությունները կամ այլ տարածքներն օտարվել են դրանց ավարտական ակտի ամսաթիվը ներառող հարկային տարվան հաջորդող երկու հարկային տարիների ընթացքում (նույն կետի «բ» ենթակետ),

- 150-րդ հոդվածի 1-ին մասին համապատասխան՝ եթե նույն հոդվածի 2-15-րդ մասերով այլ բան սահմանված չէ, ապա հարկման բազայի նկատմամբ եկամտային հարկը հաշվարկվում է նույն մասով սահմանված դրույքաչափերով:

Նույն հոդվածի 9-րդ մասի համաձայն՝ գույքի օտարումից հարկային գործակալներից ստացվող ամբողջ եկամուտների մասով (բացառությամբ նույն հոդվածի 11-րդ մասով սահմանված դեպքերի) եկամտային հարկը հաշվարկվում է տասը տոկոս դրույքաչափով:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը, հայտնում ենք, որ օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված՝ կառուցապատող չհամարվող՝ անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող ֆիզիկական անձի կողմից սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող հասարակական նշանակության շինությունը՝

1) անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող այլ ֆիզիկական անձի օտարվելու դեպքում եկամտային հարկի պարտավորություն չի առաջանում,

2) հարկային գործակալի օտարվելու դեպքում առաջանում է եկամտային հարկի պարտավորություն՝ 10% դրույքաչափով,

3) անհատ ձեռնարկատեր և նոտար չհանդիսացող ֆիզիկական անձից տարբերվող և հարկային գործակալ չհանդիսացող անձի օտարվելու դեպքում առաջանում է եկամտային հարկի պարտավորություն՝ օրենսգրքի 150-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված համապատասխան դրույքաչափով:

ՀՀ ՊԵՏԱԿԱՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ