



АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

По применению с 2017 г.

Налога на Продажу Недвижимости в Азербайджане

Отныне представление недвижимости, включая земельные участки, будет облагаться налогом по упрощенной системе.

I. ВВЕДЕНИЕ

В течение 2015 в Азербайджане дважды менялась практика налогообложения доходов от представления) недвижимости. Кроме того, были внесены соответствующие изменения в законодательную базу. С 1 января 2016 г. налогообложение от представления (т.е. продажи или дарения) недвижимости, а с 1 января 2017 г. и земельных участков, будет осуществляться не по принципу налога на прибыль, а по упрощенной системе, что послужило толчком к составлению данной аналитической справки для удобства населения.

Прежде всего, необходимо четко определить некоторые понятия, чтобы понимать изменения в законодательстве, а также примеры, приводимые в данном документе, а именно, понятия «недвижимость», «товар», «представление товаров», «упрощенный налог». Понятия, используемые в целях налогообложения, отражены в Статье 13 Налогового Кодекса (НК). В случае их отсутствия в НК, следует обратиться к иным законодательным актам, например, к Административному и иным кодексам. Кроме того, если одно и то же понятие используется в нескольких законодательных актах, в целях налогообложения необходимо использовать формулировку НК.

(i) **Недвижимость.** Ст. 13. НК не дает определения понятия «недвижимое имущество», а использует более широкое принятие «имущество». Согласно Ст. 13.2.21, «имущество — любая движимость или недвижимость, в том числе нематериальные активы, оборотные средства и иные объекты права собственности». Более конкретное определение недвижимости дает Земельный Кодекс. В понятие недвижимости входят: строения (жилье и нежилой фонд) и земля, а также привязанные к земле и неотделяемые недра (за исключением полезных ископаемых), водные источники, установки, леса, многолетние растения^{1,2,3}.

(ii) **Товар.** В Ст. 13.2.8. НК используется понятие «товар», под которым имеется в виду «любое материальное или нематериальное имущество (актив), в том числе электрическая, тепловая энергия, газ и вода». Таким образом, согласно НК представление недвижимости входит в понятие представление товара.

¹ Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Haqqında qanunu, Maddə 1.0.1, www.e-qanun.az

² AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 13.2.54, www.e-qanun.az

³ AR Torpaq Məcəlləsi, Maddə 4, www.e-qanun.az

(iii) Представление товаров. Согласно НК⁴, под этим понимается «передача права собственности на товары другому лицу, в том числе, но не ограничиваемые этим, их *продажа, обмен, дарение*, оплата труда в натуральной форме и иные выплаты в натуральной форме, а также переход к залогодержателю *или другому лицу* права собственности на заложенные товары». Согласно НК, дарение и обмен недвижимостью, за исключением сделок между членами семьи, привлекается к налогообложению⁵. Что же имеет в виду НК под «членами семьи»? В этот круг входят⁶: супруг (супруга); родители, дети и усыновленные лица; наследники; родные (и сводные) сестры (и братья); племянники и племянницы; сестры (и братья) и родители супругов; супруги сестер и братьев; сестры (братья) родителей; опекуны и подопечные, если они вследствие совместного ведения домашнего хозяйства связаны друг с другом как родители и дети. Таим образом, сделки между дедушками или бабушками и внуками, в это список не входят и подпадают под налогообложение. В данной справке термины «продажа» и «предоставление» в отношении недвижимости будут использоваться как взаимозаменяемые.

(iv) Упрощенный налог. Упрощенный налог взимается с суммы средств (объема валовой выручки), полученной от предоставления товаров, выполнения работ, оказания услуг плательщиками этого налога, а также с внереализационных доходов⁷. С точки зрения упрощенного налога всех плательщиков можно условно разделить на три группы: *плательщики, которые имеют право выбрать упрощенный налог; те, кто обязаны работать по этой системе; и наконец, те, кто не имеют права выбирать упрощенное налогообложение.*

К первой группе относятся «лица, которые не зарегистрированы в целях НДС и у которых объем налогооблагаемых операций в течение любого месяца (месяцев) последовательного 12-месячного периода составляет 200 000 манат и менее»⁸. При этом, налог взимается не с разницы между доходами и расходами, с общего дохода в размере 2%-4% (2% в регионах и 4% в Баку). Согласно новым изменениям в законодательстве⁹, некоторые предприниматели, которые переступили порог в 200 000 тыс., могут выбирать между упрощенным налогом (но уже по другой ставке) или налогом на прибыль и НДС. В сфере торговли эта ставка составляет 6% от дохода, а в сфере общественного питания 8%. Особая система, упрощенного налога также предлагается на выбор застройщикам. Более подробно это обсуждается далее.

В некоторых видах деятельности выбора нет и предприниматели должны платить по упрощенной схеме, например, водители такси обязаны оплачивать налог в размере 9 манат за одно транспортное средство; операторы спортивной лотереи

⁴ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 13.2.10, www.e-qanun.az

⁵ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 102.1.3.2

⁶ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 13.2.7.

⁷ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 220.1

⁸ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 218.1

⁹ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 218.1.2.

6%, продавцы лотерейных билетов 4%, игроки 10% от дохода. Сюда же относятся продавцы недвижимого имущества, независимо от суммы полученного дохода.

Наконец, не имеют права выбирать упрощенное налогообложение¹⁰ лица, производящие подакцизные товары; кредитные и страховые организации, инвестиционные фонды, профессиональные участники рынка ценных бумаг, ломбарды; негосударственные пенсионные фонды; получатели дохода от сдачи имущества в аренду и от роялти; субъекты естественных монополий, установленные соответствующим органом исполнительной власти; имеющие остаточную стоимость находящихся в собственности основных средств на начало года на сумму, превышающую 1 миллион манат.

Последние поправки к действующему законодательству¹¹, вступающие в силу с 1 января 2016 г., а также с 1 января 2017), устанавливают новую ставку упрощенного налога на продажу строений (жилья, нежилого фонда, а также земельных участков), привязанную к их площади. Следует особо отметить, что изменения в законодательстве и практика применения налогообложения к продавцам недвижимости 2014 и 2015 гг. (как строений, так и земельных участков), что ставит их в очень невыгодное положение¹².

II. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ (ПРОДАЖА) СТРОЕНИЙ

2.1. Общие положения

Новые правила налогообложения с продажи строений распространяются на всех продавцов, независимо от правового статуса продавца, то есть на юридических лиц, частных лиц и предпринимателей, работающих по идентификационному номеру налогоплательщика (VÖEN), за исключением застройщиков, продавцов первичного жилья.

2.2. Продажа жилья владельцами

С 1 января 2016 года от уплаты налога освобождаются продавцы жилья, которые были прописаны (а не только проживали !) в квартире 5 и более лет¹³. Если жилье стало объектом дарения, наследования, материальной помощи между членами семьи, либо продается мужем и женой в процессе развода, налог со сделки также не удерживается.

Согласно Ст. 220.8 НК, продавцы жилья, за исключением застройщиков, платят налог по следующей схеме: базовая сумма составляет 15 манат за 1 кв. м.. Эту

¹⁰ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 218.2

¹¹ Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində dəyişikliklər edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2015-ci il 20 oktyabr tarixli 1384-IVQD nömrəli Qanununun tətbiqi və “Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə məsələləri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun və bu Qanunla təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin tətbiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 30 avqust tarixli 393 nömrəli Fərmanında dəyişikliklər edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı, 07.12.2015, www.president.az

¹² Эта тема подробно освещена в рекомендациях Транспаренси Азербайджан, круглый стол от 20 ноября 2015, www.transparency.az

¹³ AR Vergi Məcəlləsi, Maddə 218.1.1.4

базовую сумму следует умножить на географический коэффициент, который отличается внутри Баку и по регионам. Если для регионов в НК установлены фиксированные коэффициенты, то в отношении Баку применяются зональные коэффициенты. Деление города на зоны, согласно соответствующему указу Кабмина, можно найти по сноске ниже¹⁴.

2.3. Продажа нежилых помещений владельцами

Для продавцов нежилого фонда, за исключением застройщиков, база расчета точно такая же, как и для жилья, однако, полученную сумму нужно умножить еще на коэффициент в 1,5. Речь идет о недвижимости, которая зарегистрирована как нежилая. Здесь необходимо пояснение. Нежилые помещения жилых квартир (напр., коридор, кухня, кладовая и др.) облагаются налогом как жилье. В то же время нежилые площади зданий (напр., первые этажи, обустроенные под коммерческие объекты, гаражи и др.) облагаются налогом как нежилые помещения. Таким образом, при продаже не только коммерческих объектов, но любых построек, не зарегистрированных как жилье, включая отдельно стоящие гаражи, хозяйственные постройки и др., применяется дополнительный коэффициент в 1,5 балла.

Таблица для расчета географического коэффициента

Зоны Баку	Коэффициент по зонам в Баку	Районы	Коэффициент по районам
1	4,0	Гянджа, Сумгатит, Хырдалан	1,5
2	3,0	Апшеронский р-н (кроме Хырдалана, Ширван, Мингечевир, Нахичевань, Евлах, Шеки, Нафталан Ленкорань,	1,2
3-4	2,2	Прочие населенные пункты	0,5
5-6	1,8		
7-8-9	1,5		
10-11-12	1,2		

Пример 1:

Продавец: собственник жилья

Площадь 120 м. кв.

Месторасположение: Баку, район метро Сахиль (зона 1)

Тип: Жилье

$15 \text{ (манат)} \times 120 \text{ (м.кв.)} \times 4 \text{ (геогр. коэф.)} = 7\,200 \text{ манат (налог с продажи)}$

¹⁴ AR NK -nin 101 nömrəli, 06 aprel 2015 www.e-qanun.az -ci il tarixli qərarı
<http://www.taxes.gov.az/uploads/qanun/2015/nk/06042015elave.pdf>

Пример 2:

Продавец: собственник жилья

Площадь 80 м. кв.

Месторасположение: г. Евлах

Тип: Жилье

$15 \text{ (манат)} \times 80 \text{ (м.кв.)} \times 1,2 \text{ (географ. коэф.)} = 1\,440 \text{ манат (налог с продажи)}$

Пример 3:

Продавец: собственник нежилого объекта

Площадь 100 м. кв.

Месторасположение: Баку, ул. С. Вургунна дом 100 (зона 6, коэффициент 1,8)

Тип: Нежилое помещение

$15 \text{ (манат)} \times 100 \text{ (м.кв.)} \times 1,8 \text{ (географ. коэф.)} \times 1,5 \text{ (коэф. нежилой недв.)} = 4\,050 \text{ манат (налог с продажи)}$

Пример 4:

Продавец: владелец

Площадь 150 м. кв.

Месторасположение: г. Губа

Тип: Нежилое помещение

$15 \text{ (манат)} \times 150 \text{ (м.кв.)} \times 0,5 \text{ (географ.коэф.)} \times 1,5 \text{ (коэф. нежилой недв.)} = 1\,687,5 \text{ манат (налог с продажи)}$

2.4. Продажа недвижимости (жилья и нежилых помещений) застройщиками

В понятие «застройщик» входят строительные компании и индивидуальные подрядчики, которые занимаются строительством на продажу или по найму.

В соответствии с изменениями, застройщики имеют право выбора механизма налогообложения. Они могут выбрать упрощенный налог, который будет рассчитываться с применением географических коэффициентов к базовой сумме в 45 манатов за каждый квадратный метр налогооблагаемого объекта для жилья; для объектов нежилого назначения будет использован дополнительный коэффициент в 1,5. (см. подробно выше). При этом, такие нежилые помещения, как лестничные клетки, блок, технические помещения, необходимые для обслуживания здания, тоже облагаются налогом как нежилые помещения, при том, что владельцы зданий не получают никакой прибыли непосредственно от этих помещений. Соответственно, застройщики будут заинтересованы в том, чтобы их уменьшить, что снизит безопасность и удобство зданий.

При таком режиме упрощенного налогообложения юридическое лицо освобождается от уплаты НДС, налога на имущества и налога на прибыль, а физическое лицо - от уплаты НДС и подоходного налога. Застройщики имеют

право выбрать упрощенный налог независимо от суммы годового оборота¹⁵. Новое положение при этом позволяет платить налоги по 10% в квартал, начиная с момента начала строительно-монтажных работ¹⁶.

Второй путь - это встать на учет в качестве плательщиков НДС и налога на прибыль. НДС должен быть оплачен после продажи квартиры, здания, нежилого объекта: а имущественный и земельный налоги и налог на прибыль по итогам года.

Пример 5:

Продавец: застройщик

Площадь 80 м. кв.

Месторасположение: Баку, поселок Забрат (зона 11)

Тип: Жилье

45 (манат) x 80 (м.кв). x 1,2 (геогр. коэф.)= 4 320 манат (налог с продажи)

Пример 6:

Продавец: застройщик

Площадь 100 м кв

Месторасположение: Баку, ул. С. Вургуна 100 (зона 6)

Тип: Нежилой объект

45 (манат) x 100 (м.кв). x 1,8 (геогр. коэф.) x 1,5 (коэф. нежилой недв.) =12 150 манат (налог с продажи)

III. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Общие положения

В начале февраля 2015 г. на проходящем в Баку IV налоговом форуме «Налоговая система Азербайджана: реалии и перспективы» министр налогов Азербайджана Фазиль Мамедов сделал сенсационное заявление. Он сообщил журналистам, что, хотя Налоговый кодекс АР давно предусматривал *взимание подоходного налога с купли-продажи недвижимого имущества, это положение будет применяться, начиная с 2014 года*¹⁷; однако к масштабному применению этого положения налоговые органы приступили с 2015 года¹⁸. Это касалось налогообложения доходов от продажи жилья и нежилого фонда; а также от продажи земельных участков. Другими словами, люди, продавшие недвижимость в 2014 г. и 2015 гг. должны были заплатить налог на прибыль, даже если они об этом не знали на момент продажи.

¹⁵ Изменения в Налоговый кодекс от 7 декабря 2015 г. повысили сумму годового оборота, дающую право на упрощенный налог для предпринимателей с 120 до 200 тысяч манат; а для строительства, общественного питания и торговли такой потолок вовсе ликвидирован.

¹⁶ А АR Vergi Məcəlləsi, Maddə 221.5

¹⁷ "Министерство налогов информирует о налогообложении сделок по продаже недвижимости", Алена Салаева, 1st news, 11.02.2015, http://www.1news.az/economy/banks_n_finance/2015021111833364.html

¹⁸ В Азербайджане изменились условия продажи недвижимого имущества", Азад Гасанли, агентство Тренд, 10.02.2015, <http://www.trend.az/business/economy/2362928.html>

Начиная с 1 января 2017 г. представление земельных участков тоже будет облагаться налогом по упрощенной схеме. Иными словами, представление жилья и нежилого фонда; а также земельных участков, включая сельскохозяйственные земли, будет облагаться налогом по упрощенной схеме.(Ст. 219.3-2)

В некоторых случаях, описанных ниже предоставление (т.е. продажа или дарение земли облагаться налогом не будет:

- Если земля преподносится в дар, передается в качестве материальной помощи или передается по наследству между членами семьи;
- В случае выплат компенсаций физическим и юридическим лицам согласно закону АР об отчуждении земель в нуждах государства;
- При передаче земли супругу или супруге;
- В случае передачи земли бывшим супругам в процессе развода.

Начиная с 1 января 2017 г. доходы от продажи земли будут облагаться налогом по упрощенной схеме, аналогичной той, которая применяется в отношении представления жилья и нежилого фонда.

220.8.1. Строения и земельные участки, расположенные в Баку его пригородах и селах, облагаются налогом по схеме: сумма упрощенного налога, предусмотренная данной статьей, умножается на зональный коэффициент, установленный соответствующим органом исполнительной власти, как описано ниже.

3.2. Продажа земельных участков под жилье

Жилые, приусадебные и дачные участки при продаже облагаются налогом по схеме 0,5 манат за квадратный метр, помноженные на географический коэффициент, зависящий от месторасположения участка. Ниже изложены географические коэффициенты для жилья.

Зоны Баку	Коэффициент по зонам в Баку	Районы	Коэффициент по районам
1	4,0	Гянджа, Сумгаит, Хырдалан	1,5
2	3,0	Апшеронский р-н (кроме Хырдалана, Ширван, Мингечевир, Нахичевань, Евлах, Шеки, Нафгалан Ленкорань,	1,2
3-4	2,2	Прочие населенные пункты	0,5
5-6	1,8		
7-8-9	1,5		
10-11-12	1,2		

Пример 7. Земельный участок под жилье

Площадь участка: 600 кв.м.

Сумма налога за 1 кв.м.: 0,5 манат

Расположение участка: Баку 3 зона
Географический коэффициент: 2,2
600 кв.м. x 0,5 ман x 2,2 = 660 ман

Пример 8.-Земельный участок под жилье

Площадь участка: 1200 кв.м.
Сумма налога за 1 кв.м.: 0,5 манат
Расположение участка: г. Гянджа
Географический коэффициент: 1,5
1200 кв.м. x 0,5 x 1,5 ман = 900 ман

3.3. Земля коммерческого назначения

В отношении земли коммерческого назначения, т.е. предназначенной для использования в промышленности, строительстве, для целей транспортировки или коммуникаций, торговли и услуг, как и земель иного особого назначения, являющейся предметом продажи или дарения, дополнительно к географическому коэффициенту применяемому к жилым участкам, используются еще и дополнительные географические коэффициенты, изложенные ниже.

Месторасположение	Дополнительный коэффициент за землю коммерческого назначения
Г.Баку, пригороды и села	1,5
Гянджа, Сумгаит, Хырдалан	1,3
Апшеронский р-н (кроме Хырдалана, Ширван, Мингечевир, Нахичевань, Евлах, Шеки, Нафталан Ленкорань	1,2
Прочие населенные пункты	1,1

Пример 10. Земельный участок коммерческого назначения

Площадь участка: 10000 кв.м.
Сумма налога за 1 кв.м.: 0,5 манат
Расположение участка: Баку, зона 1
Географический коэффициент: 4
Дополнительный географический коэффициент: 1,5
(10 000 кв.м. x 0,5 ман x 4) x 1,5 = 30 000 ман

Пример 11. Земельный участок коммерческого назначения

Площадь участка: 20 000 кв.м.
Сумма налога за 1 кв.м.: 0,5 манат
Расположение участка: Гянджа

Географический коэффициент: 1,5
Дополнительный географический коэффициент за землю коммерческого назначения: 1,3
(20.000 kv.m x 0,5 AZN x 1,5) x 1,3 = 19500 AZN

3.4. Земля сельскохозяйственного назначения

Представление земель сельскохозяйственного назначения облагается налогом по иной схеме. Эти земли облагаются налогом **в двухкратном размере годового (муниципального) налога.**¹⁹ См. Справку налог на недвижимое имущество и землю Физических лиц муниципалитетам (местный налог).

Земля, используемая под сельское хозяйство (за исключением приусадебных участков) облагается налогом по другой ставке. Здесь учитываются иные факторы:

- a) Если земля не используется по назначению,
- b) Если земля используется по назначению или, если ее использование невозможно по агротехническим причинам. И то, и другое должно быть подтверждено справкой соответствующего органа исполнительной власти.

В первом случае налог установлен в размере 2 маната за 1 сотку.

Во втором случае картина более сложная. Использование земли по назначению или невозможность использования земли по назначению устанавливается в порядке и согласно критериям, установленным соответствующим органом исполнительной власти и подтверждается справкой, выдаваемой этим органом. (См. Приложение 4. НК, Ст. 206.1, 206.1-1 и 206.2). Для сельскохозяйственных земель, входящих в эту группу, налог установлен в размере 0,06 маната за 1 *условную единицу* (т.е. гектар). Кроме того, эта базовая сумма налога за 1 га умножается на *условный балл* в зависимости от месторасположения земли и ее качества. (См. Приложение 5, Указ Кабмина за номером 230 от 29 декабря 2000 г.).

Условный балл

Согласно указу (См. Приложение 5), для земли под посевами, под паром и многолетними посадками условный балл меняется в зависимости от ее географического расположения и качества (т.е. шкалы бонитета).

Земля под лугами, пастбищами и земли для выпаса скота облагаются налогом иначе. За основу берется условный балл для земли группы I по качеству (по шкале бонитета) для данного географического месторасположения и делится на 10.

a. Пример расчета налога на сельскохозяйственную землю в отношении которой нет справки об использовании или невозможности использования по агротехническим причинам

Общая площадь земли-20 000 кв. м.(2 га или 200 соток)

Адрес – Хачмасский р-н

Ставка налога: 2 маната за сотку

$(20\ 000\ \text{кв.м.} : 100) \times 2\ \text{ман.} \times 2\ (\text{коэффициент налога с продажи}) = 800\ \text{ман.}$

¹⁹Закон Азербайджанской Республики От 16 декабря 2016 Года О Внесении Изменений В Налоговый Кодекс, Ст.220.8

- b. Пример расчета налога на сельскохозяйственную землю, в отношении которой имеется справка об использовании или невозможности использования по агротехническим причинам**

Земля под посевами, под паром и многолетними посадками:

Общая площадь земли-33000 кв м. (3,3 га)

Адрес: Абшеронский р-н

Ставка налога: 0,06 AZN за 1 га

Качество земли – группа II

Шкала бонитета 80-61, для этой шкалы условный балл 70

$0,06 \text{ AZN} \times 70 \times 3,3 \text{ га} \times 2 \times 2$ (коэффициент налога с продажи) =27,72 AZN

Земля под лугами, пастбищами и земли для выпаса скота

Общая площадь земли-33000 кв м. (3,3 га)

Адрес: Абшеронский р-н

Ставка налога: 0,06 AZN за 1 га

Качество земли – для этого типа земли всегда берется за основу группа I

Шкала бонитета 85, для этой шкалы условный балл нужно разделить на 10

$0,06 \text{ манат} \times 8,5 \times 3,3 \text{ га} \times 2 \times 2$ (коэффициент налога с продажи) =5,94 манат

РЕКОМЕНДАЦИИ

Более высокая ставка обложения налогом нежилого фонда по сравнению с жильем (в полтора раза) социально справедлива, однако должно быть сделано исключение. Рекомендуется отменить применение коэффициента (1,5), используемого для налогообложения нежилого фонда, в отношении технических помещений и мест общего пользования (блок, лифт, лестничная клетка, технические помещения) и ввести более низкий коэффициент в 0,5 для стимулирования застройщиков обеспечивать безопасности жилых зданий.