

# “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin təşkilatçılığı ilə

20 noyabr 2015-ci il tarixində

## “Daşınmaz Əmlakın Vergiyə Cəlb Edilməsi” mövzusunda

### Dəyirmi Masada təqdim olunacaq tövsiyələr

#### Ön söz

*Bu tövsiyələr “Şəffaflıq Azərbaycan” təşkilatı tərəfindən Amerika Birləşmiş Ştatları Beynəlxalq İnkişaf Agentliyinin (USAID) maliyyə dəstəyi əsasında həyata keçirilən Azərbaycan Şəffaflıq Tərəfdaşlığı (APT) layihəsinin ictimai müzakirələr komponenti çərçivəsində hazırlanmışdır və donorların rəsmi mövqeyini əks etdirməyə bilər.*

2015-ci ilin fevral ayında Bakıda keçirilmiş "Azərbaycanın vergi sistemi: reallıqlar və perspektivlər" adlı IV Vergi Forumunda Azərbaycan Respublikasının vergilər naziri Fazil Məmmədov jurnalistlərə bildirmişdir ki, AR-nın Vergi Məcəlləsində *daşınmaz əmlakın alqı-satqısından gəlir vergisinin tutulmasını* çoxdan nəzərdə tutulsa da bu müddəanın tətbiqinə 2014-cü ildən başlanacaqdır.<sup>1</sup> Nazir əlavə etmişdir ki, vergi orqanları bu maddənin genişmiqyaslı tətbiqinə 2015-ci ildən etibarən başlamışlar.<sup>2</sup> Vergiyə cəlb olunmuş gəlirlərə həm yaşayış və qeyri-yaşayış yerlərinin satışından, həm də torpaq sahələrinin satışından əldə edilmiş gəlirlər aiddir. Yeni dəyişikliyin səbəbi kimi 2014-cü il və sonrakı dövrdə notarial qaydada bağlanmış alqı-satqı müqavilələrinin məlumat bazasının yaradılması göstərilmişdir.

Bu yenilik nəinki daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə məşğul olan satıcıların maraqlarına təsir etdi, həm də sadə vətəndaşlar üçün yaşayış və sahibkarlar üçün qeyri-yaşayış yerlərinin alqı-satqısını əlverişsiz etmişdi. Təəccüblü deyil ki, dəyişikliyin kütləvi tətbiqinə başlanıldığı 2015-ci ilin ilk yarımilində bu təcrübənin fəsadları artıq özünü göstərməkdədir. Mərkəzi Bankın açıqlamalarına görə, Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarında dövriyyə 2015-ci ilin ilkin 6 ayı ərzində 32% azalmışdır, xüsusilə ilkin bazardan həcmcə böyük olan təkrar bazarda azalma müşahidə olunmuşdur. Eyni mənzərə son 12 ayda da müşahidə olunur. Alqı-satqı əməliyyatlarında iştirak edən vasitəçilərin payları (daşınmaz əmlak satıcıları, notariat kontorları, banklar) 2014-cü ilə nisbətə təxminən 40% azalmışdır.<sup>3</sup>

Beləliklə, gəlir vergisinin mexaniki şəkildə daşınmaz əmlakın alqı-satqısından əldə edilmiş gəlirə bu gün tətbiq edildiyi formada şamil edilməsi uzunmüddətli perspektivdə ölkə iqtisadiyyatına faydadan çox zərər gətirir və Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarının xarici investorlar üçün cəlbediciliyini azaldır. Təəccüblü deyil ki, dəyişikliyin kütləvi tətbiqinə başlanıldığı 2015-ci ilin ilk yarımilində bu təcrübənin fəsadları artıq özünü göstərməkdədi. Uzun müddətdə bu praktika, sahibkarlıq subyektlərinin kütləvi bağlanmasına, ölkədən beyin və kapital axımına gətirib çıxara bilər.

<sup>1</sup>“Министерство налогов информирует о налогообложении сделок по продаже недвижимости”, Алена Салаева, 1st news, 11.02.2015, [http://www.1news.az/economy/banks\\_n\\_finance/20150211111833364.html](http://www.1news.az/economy/banks_n_finance/20150211111833364.html)

<sup>2</sup>“В Азербайджане изменились условия продажи недвижимого имущества”, Азад Гасанли, агентство Тренд, 10.02.2015, <http://www.trend.az/business/economy/2362928.html>

<sup>3</sup> Рынок недвижимости просел на треть, 10 Июля 2015, <http://haqqin.az/news/48748>

Bütün bunları nəzərə alaraq, mülkiyyətində olan daşınmaz əmlak, o cümlədən bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərdən satın alınan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrini təqdim edən şəxslərin sadələşdirilmiş vergi ödəyicilərinə aid edilməsi ilə bağlı müddəalar Milli Məclisin 20 oktyabr 2015-ci il tarixli iclasında Vergi Məcəlləsinə dəyişikliklərlə bağlı qanun layihəsi çərçivəsində artıq müzakirə olunub. Layihədə həmçinin, bu sahələrin təqdim edilməsi və satılması üzrə müqavilələri təsdiq edən notariuslar tərəfindən ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş verginin tutulması və müvafiq bəyannamənin vergi orqanına təqdim edilməsi də nəzərdə tutulub. Sadələşdirilmiş verginin birbaşa notariuslarda tutulması dəyişiklikliyi vergi ödənişlərinin sadələşdirilməsinə istiqamətlənmişdir. Şəffaflıq Azərbaycan təşkilatı yeni dəyişiklikləri vergi sisteminin təkmilləşdirilməsi istiqamətində müsbət addım kimi qiymətləndirir. Təklif olunan dəyişikliklərə baxmayaraq, bu sahədə yenə də problemlər mövcuddur. Tərəfimizdən hazırlanan tövsiyələr daşınmaz əmlak sahəsində vergilərin hesablanması sisteminin sadələşdirilməsi, eləcə də mübahisəli məqamların aydınlaşdırılması məqsədini daşıyır.

Tövsiyələrin hazırlanmasında aşağıdakı şəxslərin fikirlərindən istifadə olunub:

- Rəna Səfəraliyeva, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin İcraçı Direktoru;
- Məhəmməd Muradov, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Layihə Koordinatoru;
- Zümrüd İsmayılova, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Qrantlar üzrə Meneceri;
- Azər Talıbov, Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Baş Hüquqşünası;
- Aytən Əlizamanlı, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Kiçik Hüquqşünası;

## DAŞINMAZ ƏMLAKIN VERGIYƏ CƏLB EDİLMƏSİ

<b>I. Daşınmaz Əmlakdan vergi tutulması</b>	
<b>1.1. Ümumi müddəalar</b>	
<i>Mövcud vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Daşınmaz əmlakın alqı-satqısından gəlir vergisinin tutulması ilə bağlı Vergilər Məcəlləsinin (2001) müvafiq maddəsi 14 il sonra 2015-ci ilin fevral ayından Vergilər Nazirliyi tərəfindən tətbiq olunmağa başlanmışdır. Vergiyə cəlb olunmuş gəlirlərə həm yaşayış və qeyri-yaşayış yerlərinin təqdim edilməsindən, həm də torpaq sahələrinin təqdim edilməsindən əldə edilmiş gəlirlər aiddir. De-facto dəyişikliyin səbəbi kimi 2014-cü il və sonrakı dövrdə notarial qaydada təsdiq olunmuş alqı-satqı müqavilələrinin vahid məlumat bazasının yaradılması göstərilmişdir. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısından gəlir vergisi tutmaq üçün vergi orqanları 2015-ci və hətta 2014-cü ildə daşınmaz əmlak satmış şəxslərə bildiriş göndərərək onlardan böyük məbləğdə vergi ödəmələrini tələb etmişdir. Qanunun bu formada "tələsik", maarifləndirmə aparılmadan tətbiq edilməsi biznes icması və ictimaiyyət arasında çaşqınlıq yaratmışdır. Mətbuatdan əldə edilmiş məlumatlara əsasən Vergilər Nazirliyi parlamentə yeni qanun layihəsi təqdim etmiş, həmin qanun layihəsində də daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi ilə bağlı təkliflər verilmişdir. Sözügedən qanun layihəsinin 2-ci</p>	<p>2014-2015-ci il ərzində satılmış daşınmaz əmlaklar ilə bağlı artıq 2015-ci ilin yanvar ayından etibarən tətbiq olunan vergi dərəcələrinə uyğun olaraq gəlir vergisini ödəmiş və ya bildiriş alıb hələ də ödəməyən şəxslərin mübahisəli vəziyyətləri aşağıdakı sualları yaradır:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2014-2015-ci il ərzində daşınmaz əmlak satmış və onun gəlir vergisini ödəmiş şəxslərə nisbətə yeni qüvvəyə minəcək qanunun müddəaları şamil oluna bilərmə? Şamil olunacaqsə, onların artıq ödənilmiş vergi məbləğləri geri qaytarılacaqmı?</li> <li>2. 2014-2015-ci il ərzində daşınmaz əmlak satmış və onun gəlir vergisini ödəməmiş şəxslərin vergisi yeni qanun qüvvəyə mindikdən sonra hansı qanuna uyğun olaraq hesablanacaq? Üstəlik yeni qanun layihəsinin 2-ci maddəsində tikinti aparın şəxslərə aid olan hissəsində sonuncu cümlə qeyri-dəqiqdir. Belə ki, “nəzərə alınır” ifadəsi altında vergi orqanları tərəfindən hansı hərəkətlərin aparılacağı məlum olmaması da mübahisələrə yol açır.</li> </ol> <p>Vergi Məcəlləsinin 3.9.- cu maddəsində göstərilmişdir ki, vergilər haqqında qanunvericilik elə tərzdə</p>

<p>maddəsinə əsasən yeni qanun qüvvəyə minənədək <i>tikintinin aparılması üçün sərəncam almış və bünövrəsi qazılmış tikintiləri aparan şəxslər</i> öz seçimlərinə uyğun vergiləri qanun qüvvəyə minənədək mövcud olan qaydada da ödəyə bilirlər. Bundan başqa, yeni qanun qüvvəyə minənədək <i>tikinti işlərinin aparılmasına və vergi ödəməsinə başlanmış şəxslər</i> bu qanunla müəyyən edilmiş sadələşdirilmiş vergini ödədiyi zaman (1 Yanvar 2016-ci il tarixdən etibarən) bu qanun qüvvəyə mindiyi tarixədək ödədiyi ƏDV və sadələşdirilmiş vergi (1 Yanvar 2016-ci il tarixədək) məbləği də nəzərə alınacaqdır.</p>	<p>formalaşdırılmalıdır ki, vətəndaş hər kəs hansı vergiləri, hansı qaydada, nə vaxt və hansı məbləğdə ödəməli olduğunu dəqiq bilsin. Lakin hal - hazırda qüvvədə olan vergi məcəlləsində daşınmaz əmlakın təqdim edilməsindən tutulan vergilərin hesablanması və onların tutulması proseduru anlaşıqlı deyil. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə bağlı qüvvədə olan qaydaların qısa müddət ərzində, geriyə şamil olunmaqla tətbiqi, daha sonra isə yeni qaydaların təklif olunması nəticəsində yaranmış vəziyyət vətəndaşların haqlı narazılığına səbəb olmuşdur. Yeni qanun layihəsi qüvvədə olan qanunvericiliyə nisbətə vətəndaşların vergi yükünü azaldır. Lakin son 1 il ərzində vergi tutulmalarına cəlb edilmiş vətəndaşların vergiləri ödəməsi onların külli miqdarda maddi ziyanı düşməsinə səbəb olmuşdur.</p>
<p><i>Təvsiyə edirik ki, Yeni qanun layihəsinə 2014-2015-ci il ərzində daşınmaz əmlak satmış və onun gəlir vergisini ödəmiş və ya ödəməmiş şəxslərə nisbətə yeni qaydaların tətbiq olunacağına dair müddə əlavə edilsin.</i></p>	
<p><i>Mövcud vəziyyət</i></p>	<p><i>Analiz</i></p>
<p>AR qanunvericiliyinin tələblərinə uyğun olaraq, vergi orqanları vergiyə cəlb edilən hesabat dövrü qurtardıqdan sonra 3 il ərzində vergi ödəyicisinin vergisini, faizlərini və maliyyə sanksiyasını yenidən hesablamaq və vergiyə cəlb edilən hesabat dövrü qurtardıqdan sonra 5 il ərzində hesablanmış məbləği tutmaq hüququna malikdirlər.<sup>4</sup></p>	<p>Sözgedən dövr vergi ödəyiciləri üçün olduqca uzun zaman hesab olunur və bir çox hallarda vergi müfəttişləri tərəfindən sui-istifadə hallarına gətirib çıxarır. Üstəlik yenidən hesablanan vergi ilə birlikdə əvvəlki dövrlər üzrə peniya hesablanması sahibkarları çətin vəziyyətdə qoyur. Belə vergi praktikasının olması vergi mühiti üçün proqnozlaşdırılması çətin olan biznes mühiti yaradır. Nəticədə isə, biznes subyektləri əllərində olan maliyyə resurslarını ("abarıtda olan pul") bizneslərini böyütmək, yeni investisiya qoymaqdan çəkindirir. Halbuki, Vergilər Məcəlləsinin 3.10 maddəsinə əsasən vergi sistemi sahibkarlıq və investisiya fəaliyyətini təşviq etməlidir.</p>
<p><i>Təvsiyə edirik ki, 1. Vergi ödəməyən şəxslərə qarşı başlanmış istintaq, eləcə də, məhkəmə qərarının əsas olduğu hallardan başqa, vergi orqanlarının bizneslərə retrospektiv qaydada ötən 3 il üçün yenidən vergi hesablanması səlahiyyəti ləğv edilsin. Bunun əvəzində 12 aylıq müddətin müəyyən edilməsi, eləcə də hesablanmış verginin ödənilməsinin 5 il müddətdən 2 il müddətə qədər azaldılması təmin edilsin. Başqa sözlə, vergi bəyannaməsində təqdim edilmiş məlumatlar vergi orqanları tərəfindən 12 ay ərzində yoxlanmalı və bağlı hesab edilməlidir. Bu müddətdən sonra vergi ödənişlərinin yenidən hesablanması yalnız məhkəmə qərarı əsasında təmin edilsin. 2. Retrospektiv qaydada hesablanmış vergi ilə birlikdə keçmiş tarixə münasibətdə hesablanan peniya ləğv edilsin, əvəzində peniya (cərimə) yeni hesablanan vergi günündən tətbiq edilsin.</i></p>	
<p><i>Mövcud vəziyyət</i></p>	<p><i>Analiz</i></p>
<p>Praktikada vergi orqanları vergi hesablanmasının məbləğini, eləcə də borcun yaranması ilə bağlı təyinatları göstərsə də (vergi borcu, faiz, maliyyə sanksiya və s.) ancaq vergi borcunun, maliyyə sanksiyalarının, faizlərin necə hesablanması ilə bağlı düsturu təqdim etmir.</p>	<p>Vergi hesablanması ilə bağlı düsturun əks olunduğu rəsmi məktubun olmaması vergi ödəyiciləri arasında çəşqınlıq yaradır. Məsəl üçün, şəxsi hesab vərəqəsində 28 manat faiz hesablanıb, ancaq qeyd edilmir ki, 28 manat məbləğində faiz necə, hansı müddətdən etibarən hesablanıb.</p>

<sup>4</sup> Vergi Məcəlləsi; m. 85.4

*Tövsiyə edirik ki,*

*Vergi ödəyiciləri vergi borcunun, maliyyə sanksiyalarının, faizlərin necə hesablanması ilə bağlı düsturu vergi ödəyicilərinə aydın şəkildə təqdim etsin.*

<i>Mövcud vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Vergilər Məcəlləsinin 51-ci maddəsində vergi yoxlaması zamanı qanunsuz zərərin vurulmasının yolverilməzliyi vurğulanır, hətta həmin maddənin 2-ci bəndinə əsasən vergi orqanlarının və ya onların vəzifəli şəxslərinin qanunsuz hərəkətləri ilə vergi yoxlaması keçirildikdə, vurulan ziyan tam həcmdə, buraxılmış fayda (əldə edilməyən gəlir) da daxil olmaqla vergi ödəyicisinə ödənilməlidir. Həmin məcəllənin 61.2. maddəsinə əsasən vergi ödəyicilərinə bu Məcəllənin 61.1-ci maddəsində göstərilən hərəkətlər (qərarlar) və ya hərəkətsizlik nəticəsində dəymiş zərər məhkəmənin qərarına əsasən ödənilir. Vergi orqanları tərəfindən düzgün tutulmayan vergi, maliyyə sanksiyaları, faizlər və inzibati cərimələrin məbləğləri, vergilər üzrə borclar olmadıqda, bu Məcəllədə başqa hallar nəzərdə tutulmadıqda vergi ödəyicisinin müraciətinə əsasən 45 gün müddətində geri qaytarılmalıdır və ya gələcək ödənişlərin hesabına aid edilə bilər.</p>	<p>Əldə olunmuş məlumatlara əsasən<sup>5</sup> vergi müfəttişləri bu yaxınlarda Vergilər Nazirliyi tərəfindən cəzalandırılıblar. Ancaq hələ bəlli deyil ki, cəzalandırılan müfəttişlər tərəfindən törədilmiş qanun pozuntularının nəticələri aradan qaldırılıb yoxsa yox. Başqa sözlə ifadə etsək vətəndaşlara dəyən zərərin ödənilib ödənilməsinə dair məsələlər hələ də qaranlıq olaraq qalır. Məsələn, düzgün hesablanmış vergi məbləğləri sahibkara geri qaytarılıbmı? Məcəllədən də göründüyü kimi vergi müfəttişlərinin vergi ödəyicilərinə vurduğu zərərin yalnız vergi ödəyicisinin müraciətinə əsasən geri qaytarıla bilər və ya gələcək ödənişlərinin hesabına aid edilə bilər. Vergilər Məcəlləsində yalnız hesablanmış vergi borcunun proaktiv qaydada (vergi ödəyicisinin müraciətindən asılı olmayaraq) vergi orqanı tərəfindən geri qaytarılmasını nəzərdə tutulmaması, hüququnu bilməyən vergi ödəyiciləri üçün çətinlik yaradır. Belə ki, Vergilər Məcəlləsinin 94.0.2. maddəsi vergi orqanının hesablamalarının səhv olduğunu sübut etmə ödəliyinin vergi ödəyicisinin üzərinə qoyur</p>

*Tövsiyə edirik ki,*

*Vergi orqanları tərəfindən düzgün tutulmayan vergi, maliyyə sanksiyaları, faizlər və inzibati cərimələr vergi ödəyicilərinin müraciət etməsindən asılı olmayaraq proaktiv qaydada vergi ödəyicilərinə geri qaytarılması ilə bağlı Vergilər Məcəlləsinə dəyişiklik edilsin.*

## **II. YAŞAYIŞ YERİNİN ÖZGƏNINKİLƏŞDIRİLMƏSİNDƏN TUTULAN VERGİ**

<i>Mövcud Vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Vergi orqanlarının verdiyi rəsmi məlumata görə<sup>6,7</sup>, Vergi Məcəlləsində qeyd olunan <i>əsas yaşayış yeri</i> vətəndaşın qeydiyyatda olduğu yerdən asılı deyil və bu, "Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında" qanunu ilə əsaslandırılır. "Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında" qanunda isə əsas yaşayış yeri vətəndaşın "daimi yaşadığı yer" kimi izah olunur, amma bunu təsdiq edən sənəd şəxsiyyət vəsiqəsi göstərilir. Şəxsiyyət vəsiqəsində isə bir qayda olaraq vətəndaşın qeydiyyatda olduğu ünvan qeyd olunur. Son qanun layihəsində də daşınmaz əmlakın satışına tətbiq olunan müddəalarda da bu məsələyə aydınlıq gətirilib və "qeydiyyatda olduğu yer" ifadəsi işlənib.</p>	<p>Praktikada da vergi orqanları "daimi yaşayış yerini" "qeydiyyat yeri" kimi təfsir edir. 2014-cü ilin sonunda ŞA Azərbaycan tərəfindən aparılmış təhlilin nəticələri göstərir ki, əhalinin müəyyən qismi üçün (xüsusilə Bakı şəhərində) bu iki anlayış heç də üst-üstə düşmür. Bakı şəhərində son bir neçə ildə tikilmiş çox sayda yeni çoxmərtəbəli binada insanlar 10 il və daha artıq müddətdir ki, yaşayırlar, kommunal xidmətlərə görə ödənişlər edirlər, bununla belə, əmlaka sahibliklə bağlı tam sənədlərə sahib deyillər. Bu evlərin bir qismi müvafiq dövlət orqanları tərəfindən istismara qəbul olunmamasına baxmayaraq, qanunazidd olaraq məskunlaşmışdır; əmlak sahiblərinin digər qismi isə AR Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Reyestri Xidmətində alqı-satqı müqavilələrinin rəsmiləşdirilmə prosesindəki çətinliklər ucbatından sənədləri əldə edə bilmirlər. Nəticədə, bir çox insan</p>

<sup>5</sup> <http://www.taxes.gov.az/modul.php?name=metbuat&bolme=pressreliz&pid=1130&lang=>

<sup>6</sup> Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı zamanı verginin tətbiqi, [www.vergiler.az/art-view/3640/](http://www.vergiler.az/art-view/3640/)

<sup>7</sup> 195 qaynar xətti vasitəsilə vergi idarəsinin nümayəndələrindən alınan izah, 28.08.2015

faktiki olaraq qeydiyyatda olduqları yerdə daimi yaşamır. Digər bir problem ondan ibarətdir ki, yeni çoxmərtəbəli binalarda 10 il və daha çox yaşamış, lakin əmlaka sahiblik haqqında sənədləri tam olmayan şəxslər, qeydiyyatda qala bilmək üçün köhnə mənzillərini saxlamaq məcburiyyətində qalırlar. Çünki əks halda həmin şəxslər absurd vəziyyətlə üzləşirlər; belə ki, faktiki yaşadıqları ərazinin polis məntəqəsində qeydiyyata düşməli olurlar. Yeni çoxmərtəbəli binaların sakinləri bu gün sənədlərini rəsmiləşdirib qeydiyyatdan keçmək və köhnə, onlara lazım olmayan mənzillərini satmaq istəsələr, həmin əmlakın satışından əldə etdikləri gəlirdən vergi verməli olacaqlar.

Başqa bir problem ondan ibarətdir ki, şəhərdən kənarə yerləşən, küçəsi olmayan, nömrələnməmiş evlərdə, məsələn, şəhərkənarı bağ qəsəbələrində daimi əsasda yaşayan vətəndaşları bu evlərdə qeydiyyata salmaq mümkün deyil. Çünki daimi yaşayış yeri olmasına baxmayaraq de-yure bunu sübut etmək mümkün deyil və nəticədə bu şəxslərdən satış zamanı vergi tutulur.

Bir sözlə təcrübədə qeydiyyatda olduğu yer və daimi yaşayış yeri anlayışları üst-üstə düşür. Nəticədə bir çox hallarda daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi zamanı insanlar uzun müddətli yaşadıqları əmlakın təqdim edilməsi üçün də vergi ödəməyə məcbur olurlar.

*Təvsiyə edirik ki,*

*Qanunvericilikdə “daimi yaşayış yeri” anlayışının geniş izahı verilsin və vergi məqsədləri üçün fiziki şəxslər üçün faktiki (daimi) və hüquqi (qeydiyyatda olduğu) ünvan anlayışları tətbiq edilsin. Və həmin anlayışlara uyğun olaraq hər biri üçün ayrı ayrılıqda qeydiyyat tətbiq edilsin.*

## **2.2. Yaşayış obyektlərinin satışı üzrə hesablanan vergi dərəcələri**

<i>Mövcud vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Həmçinin, edilən dəyişikliklərə görə (maddə 220.8), yaşayış sahəsi olan daşınmaz əmlakın satışı zamanı tutulan vergi də artıq əmlakın alqı-satqı qiymətindən deyil, sahəsindən asılı olaraq hesablanacaq. Belə ki;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər tərəfindən yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi üçün sadələşdirilmiş vergi daşınmaz əmlakın hər kvadratmetrinə görə 45 manat;</li> <li>• mülkiyyətində olan və ya bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərdən satın aldığı yaşayış sahələrinin təqdim edilməsini həyata keçirən şəxslər üçün sadələşdirilmiş vergi 15 manat</li> </ul> <p>nəzərdə tutulmaqla daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazilərdən asılı olaraq zonalara müvafiq olaraq əmsalla vurulmaqla hesablanacaq. Bakı şəhəri üzrə bu əmsallar 1,2-dən 4,0 arası dəyişir, regionlarda isə əmsal 0,5-dən 1,5 qədər dəyişir</p>	<p>AR Nazirlər Kabinetinin 6 aprel 2015-ci il tarixli 101 nömrəli qərarı ilə fiziki şəxslər tərəfindən ödənilən əmlak vergisinin hesablanması üçün zonalar və onlardan asılı olaraq tətbiq edilən əmsallar (0,7- 1,5 arasında) təsdiq edilmişdir. Həmçinin, həmin zonaların sərhədləri eyni ilə daşınmaz əmlakın təqdim edilməsindən vergi hesablanan zaman da tətbiq olunur. Lakin, yeni qanunun layihəsinə fərqli əmsalların (1,2 – 4,0 arasında) tətbiq olunması göstərilmişdir. Mətbuatda<sup>8</sup> yuxarıda qeyd olunan əmsal fərqləri arasında çəşqinlik müşahidə olunur. Nəticədə əhaliyə doğru məlumatların çatdırılmamasına səbəb olur.</p>

*Təvsiyə edirik ki,*

*1. Əgər əmlak 5 il boyunca şəxsi mülkiyyətdədirsə (qeydiyyatda olub olmamasından asılı olmayaraq) vergi tətbiq olunmamalıdır. Yeni qanun layihəsində qeyd olunan VM –nin 218.1.1.4 maddəsinə “və*

<sup>8</sup> <http://www.xezerxeber.com/video/126971/video-ev-satisindan-vergi-deyisir-yeni-qayda>

*ən azı 5 il ərzində mülkiyyətində olmaqla idarəçiliyində olmuş daşınmaz əmlakın satışından gəlir vergisindən“ sözləri əlavə olunsun.*

*2- Vergilərin tətbiqini sadə dil və konkret nümunələrlə izah edən animasiya video-çarxları hazırlansın.*

Mövcud Vəziyyət	Analiz
Yeni qanun layihəsinə əsasən 5 (beş) il ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan fiziki şəxslər həmin evi təqdim edərək sadələşdirilmiş vergidən azaddır. Əgər fiziki şəxsin qeydiyyatda olduğu (5 il) evdən başqa ikinci və üçüncü əmlakı təqdim edirsə onda sadələşdirmiş vergi ödəməlidir.	Təcrübə göstərir ki, əhalinin orta təbəqəsinə məxsus bir çox insanın iki fərqli ünvanda daşınmaz əmlakı mövcuddur (əsas yaşayış yeri və bağ evi). Bura həmçinin vərəsəlik və ya bağışlama müqaviləsi yolu ilə əldə edilən əmlaklar da daxildir. Qanunun bu formada tətbiq edilməsi, Bakı sakinlərinin böyük hissəsini faktiki və potensial olaraq vergi öhdəliyinə məruz qoyacaq.
<i>Təvsiyə edirik ki, Daşınmaz əmlakın təqdim edilməsinə görə sadələşdirilmiş verginin tətbiqi vətəndaşın mülkiyyətində olan 3-cü və sonrakı mülklərə münasibətdə həyata keçirilsin.</i>	

### III. KOMMERSIYA OBYEKTLEƏRİNİN SATILMASINDAN TUTULAN VERGİ

#### 3.1 Yaşayış vs Qeyri-Yaşayış

Mövcud vəziyyət	Analiz
<p>Vergi Məcəlləsi daşınmaz əmlakı iki kateqoriyaya bölər: yaşayış və qeyri-yaşayış. Edilən dəyişikliklərə görə, qeyri yaşayış sahəsinin təqdim edilməsi zamanı vergi hesablanması qaydaları yaşayış sahələrinə tətbiq edilən qaydalara uyğun olaraq hesablanır. Lakin fərq ondan ibarətdir ki, alınan məbləğ 1,5 əmsalına vurulur. Yaşayış yeri təyinatına uyğun daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi qaydası düsturu aşağıdakı kimidir: Kvadrat metrə uyğun sadələşdirilmiş vergi (15 AZN) X Əmlakın sahəsi (m<sup>2</sup>) X əmsal (1,2-4 arası)=Məbləğ</p> <p><i>Misal: 15 manat x 60 m<sup>2</sup> x 2=1800 AZN</i></p> <p>Lakin qeyri-yaşayış yeri təyinatına uyğun daşınmaz əmlakın satılması qaydası düsturu isə aşağıdakı kimidir: Kvadrat metrə uyğun sadələşdirilmiş vergi (15 AZN) X Əmlakın sahəsi (m<sup>2</sup>) X əmsal (1,2-4 arası)=Məbləğ X 1,5</p> <p><i>Misal: 15 manat x 60 m<sup>2</sup> x 2=1800 AZN x 1,5 =2700 AZN</i></p> <p>Vergilər Nazirliyinin məntiqincə qeyri-yaşayış əmlakları təbiətən eynidir və vergi tutma obyektidir. Qeyri-yaşayış əmlakına münasibətdə Nazirlər Kabinetinin yanışması isə fərqlidir. Belə ki, Nazirlər Kabineti 40 sayılı qərarı ilə<sup>9</sup> qeyri-yaşayış sahəsini bir neçə kateqoriya üzrə bölər:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Təsərrüfat hesablı müəssisələr, digər ticarət və kommersiya qurumları;</li> <li>• Bütçə təşkilatları, ictimai birliklər və yaradıcılıq emalatxanaları;</li> <li>• Məhəllədaxili fərdi qarajlar.</li> </ul> <p>Qeyd edək ki, Nazirlər Kabinetinin 40 sayılı qərarı 10 mart 2000-ci il tarixli, Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi ilə bağlıdır.</p>	<p>Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, Vergilər Nazirliyinin məntiqincə qeyri-yaşayış əmlakları təbiətən eynidir və vergi tutma obyektidir. Lakin bu hər zaman belə olmaya bilər. Belə ki, elə qeyri-yaşayış obyektləri var ki, məsələn qaraj və rəssamın emalatxanası sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə olunmur və onları kommersiya obyektini kimi vergilərə tabe etmək düzgün deyil. Ancaq qaraj və şəxsi anbar kimi daşınmaz əmlakın növləri satış zamanı kommersiya obyektini kimi vergilərə cəlb olunur.</p>

*Təvsiyə edirik ki,*

- 1. Qeyri-yaşayış obyektlərinin dəqiq təsnifatı verilsin: kommersiya və ya qeyri-kommersiya (emalatxana, qaraj və s.) və hər kateqoriya üzrə ayrıca vergi dərəcələri müəyyən edilsin.*
- 2. Yaxud bəzi qeyri-yaşayış sahələrinin (qaraj, lift, blok, zirzəmi) təqdim edilməsi zamanı vergi hesablanması yaşayış sahələrinə uyğun olaraq hesablanan vergi dərəcələri kimi hesablınsın.*

### IV. TORPAQ ƏRAZİLƏRİNİN SATILMASI

Mövcud vəziyyət	Analiz
-----------------	--------

<sup>9</sup> <http://www.taxes.gov.az/modul.php?name=qanun&news=756>

<p>Mövcud qanunvericiliyə görə yaşayış məqsədləri üçün istifadə olunan həyətəyən torpaqlar təqdim edilərkən vergi torpağın alışı və satışı qiyməti arasındakı fərqdən hesablanır. Əgər alış qiyməti bəlli deyilsə, onda Nazirlər Kabinetinin 55 nömrəli qərarında əks olunmuş "şərti rentabellik" düsturu<sup>10</sup> əsasında hesablanır.</p>	<p>Bununla əlaqədar yarana biləcək aşağıdakı 7 halı nəzərinizə təqdim olunur:</p> <p>1. <b>14% düsturu</b>-Əgər torpağın alış və satış qiyməti arasındakı fərq 30 min AZN-ə qədərdirsə, həmin fərqin 14%-i hesablanaraq vergi tutulur. Tutaq ki, 20 min AZN torpaq almış bir şəxs 40 min AZN-ə torpaq satırsa 2800 AZN gəlir vergisi verməlidir. Düstur: 40.000 (Torpağın satış qiyməti)-20.000 (Torpağın alış qiyməti)=20.000 (Fərq)x14%(vergi dərəcəsi)=2800 AZN (Vergi məbləği)</p> <p>2. <b>"14%+25%" düsturu</b>-Əgər torpağın alış və satış qiyməti arasındakı fərq 30 min AZN-dən çoxdursa, onda "14%+25%" düsturu tətbiq ediləcək. Əgər torpaq 20 min AZN-ə alınbsa 60 min AZN-ə satılırsa vergi məbləği 6700 AZN olacaqdır. Düstur: 1. 60.000 (Torpağın satış qiyməti)-20.000 (Torpağın alış qiyməti )=40.000 (Fərq) 2. Fərqin 30.000-i x 14 %=4200 AZN 4. Fərqin 10.000-i x25%=2500 AZN 5.Gəlir verisi= 4200+2500 AZN=6700 AZN</p> <p>3. <b>Şərti rentabellik (mənfəət) düsturu</b>-Əgər torpağın alış qiyməti bəlli deyilsə, onda "şərti rentabellik" prinsipi tətbiq ediləcəkdir. Tutaq ki, torpaq 60 min AZN-ə satılırsa və alış qiyməti yoxdursa, onda NK-nin 55 nömrəli qərarına əsasən satış məbləği 6-a bölünür, yerdə qalan məbləğin 20%-i miqdarında vergi hesablanır. Torpağın satış qiyməti-60.000 AZN Alış qiyməti-Yoxdur. 60.000 AZN \ 6=10.000 AZN X 20 % (şərti rentabellik)=2.000 AZN</p> <p>4. <b>20% düsturu</b>- Sahibkarlıq məqsədləri üçün istifadə olunan torpaqlar, o cümlədən kənd təsərrüfatı torpaqları təqdim edildisə, onda alış qiyməti ilə satış qiyməti arasındakı fərqdən 20% məbləğində gəlir vergisi hesablanır. 60.000 AZN (Torpağın satış qiyməti)- 20.000 AZN (Torpağın alış qiyməti)=40.000 AZN (Fərq)X20%=8.000 AZN</p> <p>5. <b>Şərti rentabellik (mənfəət) düsturu</b>-Əgər sahibkarlıq məqsədləri üçün istifadə olunan torpaqlar, o cümlədən kənd təsərrüfatı torpaqları təqdim edildisə və torpağın alış qiyməti bəlli deyilsə, NK-nin 55 nömrəli qərarına əsasən gəlir vergisi aşağıdakı kimi hesablanır. 60.000 AZN (Torpağın satış qiyməti)/ 6=10.000 AZN X20 %= 2.000 AZN (şərti rentabellik)</p> <p>6. <b>Yaxşılaşdırma xərcləri təqdim edən şəxsin özü tərəfindən sübut edilməklə 20% düsturu</b>- Əgər torpağın alış qiyməti varsa və eyni zamanda torpağa investisiya (yaxşılaşdırma xərcləri) qoyulbsa və bu yaxşılaşdırma xərclərini sübut etmək mümkündürsə, onda bu halda yaxşılaşdırma xərcləri alış və satış qiymətləri arasındakı fərqdən çıxılır və yerdə qalan məbləğin 20 %-i miqdarında gəlir vergisi hesablanır.</p>
---	---

<sup>10</sup><http://85.132.24.83/CW/LDB/LegalDB.nsf/ee953d6e191aa54ac4256e390055c6df/a9847e54bb0a51dbc4256eca00411c53?OpenDocument>

	<p>1. 60.000 (Torpağın satış qiyməti)-20.000 (Torpağın alış qiyməti )=40.000 (Fərq)</p> <p>2. 40.000 (Fərq)-10.000 AZN (Yaxşılaşdırma xərcləri)=30.000 AZN (vergiyə cəlb edilməli məbləğ)</p> <p>3. 30.000 AZN/20 % =6.000 AZN</p> <p><b>7. Yaxşılaşdırma xərcləri dəvət edilmiş "müstəqil ekspert" tərəfindən sübut edilməklə 20% düsturu</b> Əgər yaxşılaşdırma sənədlərini sübut etmək üçün sənəd yoxdursa, onda torpağa investisiya qoyulmasını sübut etmək və onu qiymətləndirmək üçün ekspert dəvət edilməlidir. Ekspert torpağa qoyulan təmir və yaxşılaşdırma xərclərini hesablayıb məbləği təyin etməlidir. Həmin məbləğ də torpağın alış və satışı arasında olan fərqdən çıxılmalı, yerdə qalan məbləğ 20 % miqdarında vergiyə cəlb edilməlidir.</p> <p>Görünən odur ki, torpaqların təqdim edilməsi ilə bağlı gəlir vergisinə cəlb olunma proseduru və hesablamalar qəlizdir. Kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadə olunan torpaqların təqdim edilməsi ilə bağlı da dövlətin xüsusi bir yanaşması da yoxdur.</p>
--	---

*Təvsiyə edirik ki,*

1. *Torpağın sahəsinin satışından tutulan vergi torpaq ərazisinin ölçüsünə, yerləşdiyi məntəqəyə və təyinatına (yaşayış və ya qeyri-yaşayış) uyğun hesablansın; Başqa sözlə, torpağın sotu ilə bağlı sabit məbləğ (Mis: 20 AZN)+torpağın yerləşdiyi məntəqə (rayon və şəhər) ilə bağlı əmsal+yaşayış və qeyri yaşayış ilə bağlı əmsal*
2. *Kənd təsərrüfatı torpaqlarının satışına ayrıca aşağı vergi dərəcəsi tətbiq edilsin. Mis: Torpağın sotu ilə bağlı sabit məbləğ (Mis: 20 AZN)+torpağın yerləşdiyi məntəqə (rayon və şəhər) ilə bağlı əmsal+torpağın bonitet şkalası*

## V. DAŞINMAZ ƏMLAKIN QEYDİYYATI

<p>Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin tərəfindən verilən məlumatlara görə 2015-ci ilin yanvar-iyun aylarında 106 minə yaxın daşınmaz əmlak obyektini üzərində mülkiyyət hüquqları qeydiyyatla alınıb.<sup>11</sup> Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 4-cü fəslində yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və planlaşdırılmasına dair məsələləri tənzimləyir. Belə ki, yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və planlaşdırılması zamanı mənzilin texniki pasportunda dəyişdirilməsi tələb olunan konstruktiv</p>	<p>Araşdırmalar göstərir ki, ölkədə əsasən texniki səbəblər və müəyyən bürokratik əngəllər səbəbindən üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınmamış xeyli mənzillər, fərdi yaşayış evləri və bağ evləri vardır. Bəzi hallarda isə mülkiyyətçilər öz əmlakları üzərində mülkiyyət hüquqlarını tam olaraq həyata keçirə bilmirlər. Belə ki, əllərində çıxarış olan mülkiyyət sahibləri müvafiq icra hakimiyyətinin razılaşdırma qərarı olmadan mülkiyyətinə dəyişiklik və əlavələr edirlər. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti çıxarışa və texniki pasportda düzəlişlər edilərək yenidən vermək üçün məhz həmin qərarı tələb edir.</p> <p>10 ildən artıq müddətdə yaşayış sahəsinin konstruktiv elementlərində dəyişiklik və yenidən qurulma həyata keçirmiş vətəndaşlar qeydiyyat sənədlərində dəyişiklik edə bilmirlər. Nəticədə həmin vətəndaşlar evin dəyişdirilmiş hissəsinin mülkiyyət hüquqlarına sahib ola bilmirlər və ya ümumiyyətlə vətəndaşa məxsus texniki pasportdakı qeydlərlə faktiki konstruktiv elementlər arasında ciddi fərqlər əmələ gəlir. Bu fərqlər də vətəndaşda olan texniki pasportun etibarsızlığına gətirib çıxara bilər.</p> <p>AR Mənzil Məcəlləsində sadəcə razılaşdırılmış yenidən planlaşdırılma və qurulmaya dair layihənin pozulması ilə nəticələnən yenidən qurulma və</p>
---	--

<sup>11</sup> Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin 2015-ci ilin yanvar-iyun aylarında görülmüş işlər barədə Hesabat <http://emdk.gov.az/images/pdf/HESABATLAR/hesabatyanvar-iyun2015.pdf>



<p>elementlərin dəyişdirilməsi və ya quraşdırılması başa düşülür.<sup>12</sup></p> <p>ilkin olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşırdıqdan və həmin orqan razılıq barədə qərar verdikdən sonra struktur dəyişikliklərini apara bilər.</p>	<p>planlaşdırılması məsələlərinə aydınlıq gətirilmişdir. Lakin ümumiyyətlə icra hakimiyyəti ilə razılaşırdıqdan aparılan əməliyyatlar məsələsi Məcəllədə boşluq olaraq qalmaqdadır.</p> <p>Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı məhz bu boşluqdan istifadə edərək vətəndaşa lazım olan qərarı verməkdən imtina edir. Nəticədə isə texniki pasportda göstərilən mülkün ölçüləri həqiqi ölçülərdən daha az olur və ya mülkün planı faktiki olduğundan tamamilə fərqli olur.</p> <p>yaşayış sahəsinin konstruktiv elementlərində dəyişiklik edilmiş mənzillərin çıxarış və texniki pasportunda düzəlişlər edilərək yeni çıxarış və texniki pasportların verilməsinə yaradılan maneələr bir sıra ölkə üzrə problemlərə gətirib çıxarır:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktiki mövcud olan mülkiyyət obyektlərinin tam şəkildə vergiyə cəlb olunmasının qarşısını alır. Bu da külli miqdarda vəsaitin dövlət büdcəsinə ödənilməməsinə səbəb olur.</li> <li>2. Əmlakların dövlət qeydiyyatına alınmış plan sxemi arasında həmin əmlakın faktiki sxemi arasında ciddi fərqlər əmələ gəlir. Nəticədə dövlət orqanları bu prosesdən xəbərsiz olur. Statistik göstəricilərin , həmçinin bir şəhərsalma planlarının dəqiqliyinə şübhə yaradır.</li> <li>3. Vətəndaşın mülkiyyət hüquqlarının tam şəkildə qorunmamasına səbəb olur.</li> </ol>
---	---

*Təvsiyə edirik ki,*

1. *İndiyədək üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınmamış mənzillərin, fərdi yaşayış evləri və bağ evlərinin qeydiyyatı sahəsində problemlərin araşdırılması və həll edilməsi üzrə xüsusi komissiya yarılmalı və bu Komissiya tərəfindən həmin mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı həll edilməlidir*
2. *AR Mənzil Məcəlləsinin 24-cü maddəsi " yaşayış sahəsinin yenidən planlaşdırılması və ya yenidən qurulmasına dair məlumatlandırma icraatının tətbiq olunması, eləcə də vətəndaş tərəfindən müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat təqdim etdiyi gündən etibarən 15 gün ərzindən əsaslandırılmış imtina olmadıqda vətəndaş artıq öz əməliyyatlarına başlaya bilər" məzmununda dəyişdirilsin.*
3. *AR Mənzil Məcəlləsinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşırdılmamış yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması kimi əməliyyatları aparmış vətəndaşların məsələlərini tənzim edən maddə daxil olunmalıdır. Həmin maddədə "vətəndaş icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşırdıqdan 5 ildən artıq müddətdir ki, mülkiyyətində olan yaşayış sahəsinə konstruktiv dəyişikliklər etməsinə dair təsdiqləyici sənədlər təqdim etdiyi halda , həmin yaşayış sahəsi ilə əlaqədar çıxarış və texniki pasportlarda icra hakimiyyətinin qərarı olmadan dəyişiklik edilməlidir" sözlər qeyd olunsun.*
4. *Təklif edirik ki, mənzillər, fərdi yaşayış evləri və bağ evləri də daxil olmaqla ümumilikdə tikililər üzərində hüquqların qeydiyyatı prosesində müəyyən sənədlərin və məlumatların qeydiyyat orqanı tərəfindən digər dövlət orqanlarından elektron məlumat mübadiləsi formasında alınması təşkil olunsun. Çünki bu məlumatlar tikintiyə icazə və tikinti barədə məlumatlandırma icraatı, habelə tikilinin istismarı proseslərində müvafiq dövlət orqanlarına təqdim edilir.*

## VI. YAŞAYIŞ SAHƏSİNDƏN İSTİFADƏ HAQQI (MƏNZİL HAQQI) VS. ƏMLAK VERGİSİ

<i>Mövcud vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yerləşən yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və yaşayış binalarının (evlərin) daxilində yerləşən qeyri-yaşayış sahələrindən istifadə haqqı mənzil-istismar təşkilatlarına ödənilir.</p> <p>Fiziki şəxslər tərəfindən onların xüsusi mülkiyyətində olan və ölkə (Azərbaycan Respublikası) ərazisində yerləşən tikililər və ya</p>	<p>Problem ondadır ki, bir çox yaşayış sahələrində, hətta Bakı şəhərində bələdiyyələr onlara ödənməli olan əmlak vergisinin yığımını mənzil-istismar təşkilatlarına (jeks) tapşırır. Məsələn, bir istifadəçiyə mənzil-istismar təşkilatı</p>

<sup>12</sup> AR Mənzil Məcəlləsi ; maddə 24

<p>onların hissələri, həmçinin fiziki şəxslərə məxsus su və hava nəqliyyat vasitələri üçün tutulan əmlak vergisi isə yerli bələdiyyələrə ödənilir.</p> <p>Yaşayış sahəsindən, yaşayış binalarının (evlərin) daxilində yerləşən qeyri-yaşayış sahələrindən və mənzil-kommunal xidmətlərindən istifadə haqları yerində və nağd olaraq ödənməlidir, əmlak vergisi üçün nağd ödəniş tətbiq oluna bilməz; bu halda bələdiyyə əmlak vergisinə dair bildirişi göndərməli və bildirişi alan şəxs də bank, poçt və ya terminal yolu ilə ödənişi etməlidir.</p>	<p>tərəfindən eyni qaraj üçün eyni ildə fərqli məbləğlər göstərilərək iki qəbz verilmiş və hər ikisinin adı "qaraj rüsumu" olaraq qeyd olunmuşdur.</p>
---	--

*Təvsiyə edirik ki,  
Ödəniş qəbzlərində ödənişin istiqaməti – mənzil haqqı və ya əmlak vergisi göstərilsin və hər biri üçün ayrıca qəbzlər verilsin.*

## VII. MƏNZİL-KOMMUNAL XİDMƏTLƏRİNDƏN İSTİFADƏ HAQQI

<i>Mövcud vəziyyət</i>	<i>Analiz</i>
<p>Mənzil-kommunal xidmətlərindən istifadə haqqı aşağıdakı iqtisadiyyat üzrə alınır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• məişət tullantılarının daşınması və zərərsizləşdirilməsinə görə (adambaşına 1 ayda 0,14 AZN),</li> <li>• yaşayış binalarında liftdən istifadəyə görə (adambaşına 1 ayda 0,2 AZN)</li> <li>• <b><i>məhəllədaxili fərdi qarajlar üzrə (1 kv. metr ümumi sahə üçün 1 ayda 0,01 AZN)</i></b></li> </ul> <p>qanunla müəyyən edilmiş tariflərlə edilən ödənişdir. Mövcud qanunvericiliyə görə bələdiyyələr icarəyə verdikləri qaraj üzrə xidmət haqqını özləri müəyyən edir və öz qərarları ilə artırabilir.</p>	<p>Lakin praktikada bələdiyyələr öz səlahiyyətlərini aşaraq, şəxsi mülkiyyətdə olan qarajlara da "xidmət haqqı" təyin edirlər. Məsələn, Bakı ş., Nəsimi rayon bələdiyyəsi öz qərarı ilə qaraj üzrə xidmət haqqını illik olaraq 1 kv.metr üçün 1 AZN təyin edib və bu tarifi vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində olan qarajlara da tətbiq edir.</p>

*Təvsiyə edirik ki,  
Bələdiyyələr xidmət haqqını əsaslandığı qərarı təqdim etməklə tələb etsinlər.*