

## Azərbaycanda daşınmaz əmlakın təqdim edilməsindən verginin tutulması ilə əlaqədar 2015-ci ildə edilmiş dəyişikliklər haqqında

### Analitik Arayış

#### Şəffaflıq Azərbaycan Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İctimai Birliyi

İndidən sonra torpaq sahələri istisna olmaqla daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi gəlir vergisi ilə deyil, sadələşdirilmiş vergi ilə vergiyə cəlb olunacaqdır.

### 1. GİRİŞ

2015-ci il ərzində Azərbaycanda daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb olunması ilə bağlı praktika iki dəfə dəyişib. Üstəlik qanunvericilikdə də müvafiq dəyişiklik baş verib. Belə ki, 1 yanvar 2016-cı il tarixindən daşınmaz əmlakın təqdim edilməsindən (satılması) artıq gəlir vergisi yox, sadələşdirilmiş vergi hesablanmağa başlayıb. Qanunvericilikdə və praktikada baş vermiş bu dəyişiklikləri sadə dildə vətəndaşlara izah etmək üçün "Şəffaflıq Azərbaycan" təşkilatı olaraq maarifləndirici arayış hazırlamağa qərar verdik.

Bu arayışda daşınmaz əmlakın satılmasına tətbiq edilən dəyişiklikləri, eləcə də verilən misalları daha yaxşı anlamaq üçün bəzi anlayışların izahını əvvəlcədən verməyi zəruri hesab edirik. Əgər biz daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi ilə bağlı sadələşdirilmiş vergidən danışırıqsa, ilk öncə anlayış olaraq i) daşınmaz əmlak, ii) mal, iii) malları təqdim etmə, iv) sadələşdirilmiş vergi anlayışlarına toxunmalıyıq. Anlayışlar barəsində əsasən Vergi Məcəlləsinin (VM) 13-cü maddəsində söhbət açılır. Əgər hər hansı anlayış VM-də öz əksini tapmırsa, onda digər qanunvericilik aktlarına, o cümlədən Mülki Məcəlləyə və digər məəcəllələrə nəzər salmaq vacibdir. Yox əgər bir anlayış həm VM-də, həm də digər qanunvericilik aktlarında öz əskini tapırsa vergitutma məqsədləri üçün VM-də olan anlayış əsas götürülməlidir.

- (i) **Daşınmaz Əmlak:** VM-nin 13-cü maddəsində "daşınmaz əmlak" anlayışı yoxdur; əvəzində daha ümumi "əmlak" anlayışı işlənilir. VM-də əmlak anlayışı altında "hər hansı daşınan və ya daşınmaz əmlak, o cümlədən qeyri-maddi aktivlər, dövrü vəsaitlər və mülkiyyət hüququnun digər obyektləri" nəzərdə tutulur. Konkret olaraq, "daşınmaz əmlak" anlayışına isə Torpaq Məcəlləsində rast gəlinir və orada daşınmaz əmlak "tikililər (yaşayış və qeyri-yaşayış fondları) və torpaqlar, o cümlədən torpağa bağlı yeraltı sərvətlər (qiymətli yeraltı minerallar istisna olmaqla), su mənbələri, qurğular, meşə, uzunömürlü bitkilər" kimi nəzərdə tutulur<sup>1, 2, 3</sup>.
- (ii) **Mal:** VM-də "mal" dedikdə "hər hansı maddi və ya qeyri-maddi əmlak (aktiv), o cümlədən, elektrik və istilik enerjisi, qaz və su" nəzərdə tutulur. Beləliklə, VM-də malın təqdim edilməsi dedikdə daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi də nəzərdə tutulur.
- (iii) **Malların təqdim edilməsi** dedikdə mallar üzərində mülkiyyət hüququnun başqasına verilməsi, o cümlədən, *malların satışı, mübadiləsi, hədiyyə verilməsi*, natura şəklində əmək haqqı ödənilməsi və natura şəklində digər ödəmələr, həmçinin girov qoyulmuş mallar

<sup>1</sup> Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Haqqında qanunu, Maddə 1.0.1, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>2</sup> AR Vergi Məcəlləsinin (VM)-nin 13.2.54-cü maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>3</sup> AR Torpaq Məcəlləsi, Maddə 4, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

üzrə mülkiyyət hüququnun girov saxlayana və ya digər şəxsə keçməsi nəzərdə tutulur<sup>4</sup>. VM-yə əsasən ailə üzvləri istisna olmaqla daşınmaz əmlakın hədiyyə edilməsi (təqdim edilməsi) və mübadiləsi də vergiyə cəlb edilir<sup>5</sup>. Ailə üzvləri dedikdə ər-arvad, valideyn, övladlar və övladlığa götürülmüş şəxslər, vərəsələr, doğma (ögey) bacılar (qardaşlar), bacı və qardaş övladları, ər-arvadın bacıları, qardaşları və valideynləri, valideynin bacıları (qardaşları), qəyyumlar və qəyyumluğa götürülənlər başa düşülməlidir<sup>6</sup>. VM-də ailə üzvləri arasında baba və nəvə göstərilmədiyi üçün, baba və nənənin nəvəsinə daşınmaz əmlakı hədiyyə verməsi, yaxud mübadiləsi vergiyə cəlb edilir. Məlumat üçün bildirək ki, bu arayışda "təqdim edilmə" və "satılma" anlayışları eyni mənada işlənəcəkdir.

(iv) **Sadələşdirilmiş vergi** təqdim edilmiş mallara (işlərə, xidmətlərə) və əmlaka görə əldə edilmiş ümumi hasilatın (yəni satılan xidmətə, əmlaka görə gəlirin əldə edilməsi), həm də satışdankənar gəlirdən tutulan vergidir<sup>7</sup>. Sadələşdirilmiş vergi nöqtəyi-nəzərindən ödəyiciləri üç yerə bölmək olar: Sadələşdirilmiş vergi rejimini seçmək hüququna malik olanlar, mütləq şəkildə sadələşdirilmiş vergi rejimində olan ödəyicilər, sadələşdirilmiş vergi rejimini seçmək hüququna malik olmayanlar.

**Sadələşdirilmiş vergi rejimini seçmək hüququna malik olanlar:** Bunun üçün vergi ödəyicisi ƏDV məqsədləri üçün qeydiyyatda düşməməli və 12 aylıq dövrün istənilən ayında vergi tutulan əməliyyatlarının həcmi 200 000 manat və ondan az olmalıdır<sup>8</sup>. Sadələşdirilmiş vergi gəlir və xərc arasındakı (gəlir və mənfəət vergisi kimi yox) fərqdən deyil, məhz gəlirdən sabit 2-4% (Bakıda 4%, digər rayon və şəhərlərdə 2%) arasında vergi verməklə mümkündür. Qanunvericiliyə edilmiş yeni dəyişikliklərə görə vergiyə cəlb olunan əməliyyatlarının həcmi 200 000 AZN-i keçən alqı-satqı əməliyyatları aparan ticarətçilər gəlirdən 6%, ictimai işə obyektlərini işlədən sahibkarlar isə 8% vergi verərək sadələşdirilmiş vergi rejimində qala bilər, yaxud mənfəət və ƏDV vergi rejimini seçə bilərlər<sup>9</sup>. Binanı tikən şəxslər isə sadələşdirilmiş verginin xüsusi formasını seçmək hüququna malikdir. Daha ətraflı isə aşağıda izah olunacaqdır. Bəzi qruplara isə vergi rejimləri arasında seçim etmək hüququ verilmir, onlar ancaq sadələşdirilmiş vergi rejimindən istifadə etməlidirlər.

**Mütləq şəkildə sadələşdirilmiş vergi rejimində olan ödəyicilər:** əsasən sərnişindəşımə ilə məşğul olan sürücülər (məs: taksi sürücüsü 1 ədəd nəqliyyat vasitəsi üçün 9 AZN), idman mərc oyunlarının operatoru (6%), satıcıları (4%) və oynayanları (10%), bir də daşınmaz əmlak (yaşayış və qeyri yaşayış obyektini) satan şəxslər fərqli vergi dərəcəsi ilə (aşağıda ətraflı izah olunacaq) sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunurlar. Yəni satılan obyektin məbləğindən asılı olmayaraq daşınmaz əmlakı satan şəxslər vergini sadələşdirilmiş rejimdə verməlidir. Daşınmaz əmlak satan şəxslər gəlir, mənfəət, ƏDV vergi ödəyicisi ola bilməz.

**Sadələşdirilmiş vergi rejimini seçmək hüququna malik olmayanlar:** Aksizli mallar istehsal edən şəxslər, kredit və sığorta təşkilatları, investisiya fondları, lombardlar, qeyri-dövlət pensiya fondları, əmlakını icarəyə verənlər, təbii inhisar subyektləri,

<sup>4</sup> VM-nin 13.2.10-cu maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>5</sup> VM-nin 102.1.3.2-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>6</sup> VM-nin 13.2.7-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>7</sup> VM-nin 220.1-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>8</sup> VM-nin 218.1-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>9</sup> VM-nin 218.1.2-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

mülkiyyətində olan əsas vəsaitlərinin qalıq dəyəri 1 000 000 AZN-dən artıq olan vergi ödəyiciləri və s. şəxslər sadələşdirilmiş vergi hüququndan istifadə edə bilməzlər<sup>10</sup>.

Mövcud qanunvericiliyə edilmiş son dəyişikliklər ilə (qüvvəyə 1 yanvar 2016-cı ildən minib) tikililərin (həm yaşayış, həm qeyri-yaşayış fondu) satılmasından sadələşdirilmiş verginin tətbiq edilməsi müəyyən edildi<sup>11</sup>. Torpağın satılmasından isə verginin gəlir vergisi şəklində tutulması praktikasını saxlandı. Sözügedən praktika 2015-ci ilin fevral ayının 1-dən tətbiq olunur. Ümumilikdə isə, tikililərin və torpaqların satılmasının vergiyə cəlb edilməsi ilə bağlı yeni yanaşma əvvəlki yanaşmadan prinsiplial şəkildə fərqləndi. Xüsusilə qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlakı vergiyə cəlb etmək praktikasının və qanunvericiliyin dəyişməsi 2014-2015-ci illərdə daşınmaz əmlak satıcılarını (həm torpaq, həm də tikinti) əlverişsiz vəziyyətdə qoydu<sup>12</sup>.

## 2. TIKİLİLƏRİN TƏQDİM EDİLMƏSİ (SATIŞI)

### 2.1. Ümumi mənzərə

Tikililərin satılmasından vergitutma üzrə yeni qaydalar artıq satıcının hüquqi statusundan asılı olmayaraq, bütün satıcılara münasibətdə tətbiq olunacaq. Qaydaların əhatə dairəsi – ilkin yaşayış obyektini tikən satıcılar istisna olmaqla, bütün hüquqi şəxslər, VÖEN nömrəsi altında işləyən sahibkarlar və VÖEN-i olmayan fiziki şəxslər olacaqdır.

### 2.2. Yaşayış sahələrinin sahibləri tərəfindən satılması

Artıq 2016-cı il 1 yanvar tarixindən etibarən mülkiyyətində olan yaşayış obyektlərini, o cümlədən fiziki şəxslər üçün ən azı 5 il ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu yaşayış sahələrini təqdim edən şəxslər vergidən azad olunurlar<sup>13</sup>. Əgər yaşayış obyektləri ailə üzvləri arasında hədiyyə, maddi yardım və miras kimi təqdim edilsə və ya boşanma prosesində ər-arvad arasında təqdim edilsə, yaşayış obyektinin təqdim edilməsindən vergi tutulmur.

VM-nin 220.8-ci bəndinə əsasən bina tikən şəxslər istisna olmaqla yaşayış obyektlərinin satıcıları aşağıdakı formula əsasında vergi ödəyəcəklər: *Baza məbləği 1 kv. metr üçün 15 AZN*. Həmçinin bu baza məbləği Bakı və rayonlar üzrə fərqli coğrafi meyarlara vurularaq hesablanacaq. VM rayonlar üzrə sabit meyarlar müəyyən etsə də, Bakıya münasibətdə coğrafi meyarlar zonalar üzrə dəyişir. Nazirlər Kabinetinin müvafiq qərarı əsasında Bakı şəhərinin zonalar üzrə bölgüsünü aşağıdakı qeyddə tapa bilərsiniz<sup>14</sup>.

### 2.3. Qeyri-yaşayış obyektlərinin sahibləri tərəfindən satılması

Bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərdən başqa, qeyri-yaşayış fondu obyektlərinin sahibləri üçün vergi hesablanması qaydası yaşayış obyektlərində olduğu kimidir. Lakin *əldə edilən məbləğ 1,5 meyara vurularaq hesablanır*. Söhbət qeyri-yaşayış obyektini kimi qeydiyyatda salınan daşınmaz əmlakdan gedir. Burada izaha ehtiyac vardır. Yaşayış obyektlərinin qeyri-yaşayış sahəsi (məs: koridor, mətbəx, anbar) də yaşayış sahəsi

<sup>10</sup> VM-nin 218.2-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>11</sup> VM-nin 218.4.3-cü maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>12</sup> Bu mövzu ilə bağlı tövsiyələr "Şəffaflıq Azərbaycan" Təşkilatının 20 noyabr 2015-ci ildə keçirilən dəyirmi masasında müvafiq quruma təqdim edilmişdir, [www.transparency.az](http://www.transparency.az)

<sup>13</sup> VM-nin 218.1.1.4-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>14</sup> AR NK-nın 101 nömrəli, 06 aprel 2015-ci il tarixli qərarı

<http://www.taxes.gov.az/uploads/qanun/2015/nk/06042015elave.pdf>

kimi vergiyə cəlb olunur. Misal üçün, binaların qeyri-yaşayış sahələri olan kommersiya obyektləri üçün nəzərdə tutulmuş birinci mərtəbə, qaraclar və s. hissələr də qeyri-yaşayış obyekti kimi vergiyə cəlb olunur. Beləliklə, nəinki kommersiya obyektlərinin satılması zamanı, həmçinin yaşayış kimi qeydiyyatda alınmamış bütün tikililər, o cümlədən xüsusi qaraclar üçün vergi təsərrüfat tikililərinə əlavə olaraq 1,5 meyarla vurularaq hesablanır.

### Coğrafi meyarlar cədvəli

Bakının zonaları	Bakı şəhərində zonalar üzrə meyarlar	Rayonlar	Rayonlar üzrə meyarlar
1	4,0	Gəncə, Sumqayıt, Xırdalan	1,5
2	3,0	Abşeron rayonu (Xırdalan xaric), Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Yevlax, Şəki, Naftalan, Lənkəran	1,2
3-4	2,2	Digər rayonlar və şəhərlər	0,5
5-6	1,8		
7-8-9	1,5		
10-11-12	1,2		

#### Misal 1:

Satıcı: Yaşayış obyektinin sahibi  
Sahə: 120 kv. metr  
Yer: Bakı, Sahil Metro su (Zona 1)  
Tip: Yaşayış

---

$15 \text{ (AZN)} \times 120 \text{ (kv. metr)} \times 4 \text{ (coğrafi meyar)} = 7\,200 \text{ AZN (satışdan vergi)}$

#### Misal 2:

Satıcı: Yaşayış obyektinin sahibi  
Sahə: 80 kv. metr  
Yer: Yevlax rayonu  
Tip: Yaşayış

---

$15 \text{ (AZN)} \times 80 \text{ (kv. metr)} \times 1,2 \text{ (coğrafi meyar)} = 1\,440 \text{ AZN (Satışdan vergi)}$

#### Misal 3:

Satıcı: Obyektin sahibi  
Sahə: 100 kv. metr  
Yer: Bakı şəh., Səməd Vurğun, ev 100, Zona 6  
Tip: Qeyri-yaşayış

---

$15 \text{ (AZN)} \times 100 \text{ (kv. metr)} \times 1,8 \text{ (coğrafi meyar)} \times 1,5 \text{ (qeyri-yaşayış daşınmaz əmlakın meyarı)} = 4\,050 \text{ AZN (Satışdan vergi)}$

#### Misal 4:

Satıcı: Obyektin sahibi  
Sahə: 150 kv. metr  
Yer: Quba rayonu

Tip: Qeyri-yaşayış

---

15 (AZN) x 150 (kv. metr) x 0,5 (coğrafi meyar x 1,5 (qeyri-yaşayış daşınmaz əmlakın meyarı) = 1 687,5 AZN (Satışdan vergi)

#### 2.4. Tikinti şirkətləri tərəfindən yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin satılması

"Bina tikən" anlayışına satış və sub-podratçı müqavilə əsasında tikinti ilə məşğul olan tikinti şirkətləri və fərdi podratçılar daxildir.

Mövcud dəyişikliklərə görə, bina tikən şəxslərin istədiyi vergi rejimini seçmək hüququ vardır. Belə ki, onlar həm sadələşdirilmiş, həm də mənfəət (gəlir) və ƏDV ödəyiciləri ola bilərlər. Sadələşdirilmiş vergi rejimini seçən bina tikən şəxslər *yaşayış obyektləri üçün coğrafi meyarlar əsasında 1 kv. metr üçün 45 AZN, qeyri-yaşayış obyektləri üçün alınan eyni məbləği 1,5 meyara vurmaqla ödəyə bilər*. Belə olan halda, pilləkənlər, binaya giriş blokları, binaya xidmət üçün vacib texniki tikililər qeyri-yaşayış obyektləri kimi vergiyə cəlb edilir. Nəticədə isə, bina tikən şəxs belə tikililərdən heç bir mənfəət əldə edə bilmir. Beləliklə, yaxın gələcəkdə bu tipli tikililərin sahələrinin azaldılmasında bina tikən şəxslər maraqlı olacaqlar və bu da binanın təhlükəsizliyinə və rahat istifadəsinə maneçilik törədəcəkdir.

Sadələşdirilmiş vergi rejimini seçdikdə hüquqi şəxslər ƏDV və mənfəət vergisi ödəməkdən azad olurlar. Fiziki şəxslər isə ƏDV və gəlir vergisi verməkdən azad olunurlar. Bina tikən şəxslər vergi tutulan əməliyyatlarının həcmindən asılı olmayaraq ƏDV və mənfəət vergisi seçmək hüququna malikdir<sup>15</sup>. Bu halda, vergi tikinti-montaj işləri başlayan zamandan hesablanır və rüb üzrə 10% ödənilməklə 2,5 il ərzində ödənilir<sup>16</sup>.

İkinci yol isə, ƏDV və mənfəət vergisi ödəyicisi kimi qeydiyyatda durmaqdır. ƏDV mənzillər, bina, qeyri-yaşayış sahəsi satıldıqdan sonra ödənilməlidir. Qeyri-yaşayış əmlakı üzrə əmlak, torpaq və mənfəət vergisi ilin sonunda olan nəticələrə əsasən hesablanır.

#### Misal 5:

Satıcı: Bina tikən şirkət

Sahə: 80 kv. metr

Yer: Bakı, Zabrat qəsəbəsi (Zona 11)

Tip: Yaşayış

---

45 (AZN) x 80 (kv. metr) x 1,2 (coğrafi meyar)= 4 320 AZN (satışdan vergi)

#### Misal 6:

Satıcı: Bina tikən şəxs

Sahə: 100 kv. metr

Yer: Bakı, Səməd Vurğun 100 (Zona 6)

Tip: Qeyri-yaşayış

---

45 (AZN) x 100 (kv. metr). x 1,8 (coğrafi meyar) x 1,5 (daşınmaz əmlakın meyarı)=12 150 AZN (satışdan vergi).

---

<sup>15</sup> VM-yə 7 dekabr 2015-ci ildə edilmiş dəyişikliklərə əsasən əməliyyatlarının həcmi 200 min AZN-i keçən ticarət, ictimai iaşə fəaliyyəti ilə məşğul olan sahibkarlar, eləcə də bina tikən şəxslərin sadələşdirilmiş vergi rejimini seçmək hüququ vardır.

<sup>16</sup> VM-nin 221.5-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

### 3. TORPAQ SAHƏLƏRİNİN SATILMASI

#### 3.1. Ümumi vəziyyət

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 Vergi Məcəlləsi *daşınmaz əmlakın alqı-satqısından gəlir vergisinin tutulmasını* çoxdan nəzərdə tutsa da, bu müddəanın tətbiqinə 2014-cü ildən başlanacaqdır<sup>17</sup>. Nazir əlavə etmişdir ki, vergi orqanları bu maddənin genişmiqyaslı tətbiqinə 2015-ci ildən etibarən başlamışlar<sup>18</sup>. Vergiyə cəlb olunmuş gəlirlərə həm yaşayış və qeyri-yəşayış yerlərinin satışından, həm də torpaq sahələrinin satışından əldə edilmiş gəlirlər aiddir. Başqa sözlə, 2014-2015-ci illərdə daşınmaz əmlak satmış şəxslər qanundan xəbəri olmasa belə gəlir vergisi ödəməlidirlər.

7 Dekabr 2015-ci ildən VM-ə edilmiş dəyişikliklər (1 yanvar 2016-cı il tarixindən qüvvəyə minir) yaşayış və qeyri-yəşayış fondularına məxsus yaşayış obyektlərinin satılmasından vergitutmanı köklü dəyişsə də, daşınmaz əmlakın digər növü olan torpaq sahələrinin satılmasından gəlirin vergiyə cəlb edilməsi prinsipini pozmadı. Belə ki, torpağın satılmasından gəlirə vergi tutulması prinsipi əvvəlki tək saxlandı.

Torpaq sahələrinin satılmasından vergiyə cəlb edilmənin məntiqini aydınlaşdırmaq zəruridir. Azərbaycan Respublikasının (AR) qüvvədə olan qanunvericiliyinə əsasən həm rezident (1 il ərzində üst-üstə 182 gündən artıq vaxtda həqiqətən AR ərazisində olan)<sup>19</sup>, həm də qeyri-rezident<sup>20</sup> olan şəxslər gəlir vergisinin ödəyicisi hesab olunurlar<sup>21</sup>. AR VM-in 97-99-cu maddələri gəlir vergisinə cəlb olunan rezident və qeyri-rezidentlərin gəlirlərinin növlərini müəyyən etmişdir. Bu sıraya aşağıdakılar aiddir:

- muzzdlu işlə əlaqədar əldə edilən gəlirlər;
- sahibkarlıq fəaliyyəti ilə əlaqədar əldə edilən gəlirlər;
- qeyri-sahibkarlıq fəaliyyəti olan passiv gəlirlər adlanan gəlir növü (məsələn, bank faizləri, əmlakın icarəyə verilməsindən gəlirlər, səhmlərdən əldə edilən dividendlər, hədiyyə və mirasların məbləğləri və sair).

VM-də aydın bəyan edilmişdir ki, vergi ödəyicisinin aktivlərinin ilkin qiymətinin artdığını göstərən istənilən gəlirdən vergi tutulur<sup>22</sup>. Beləliklə, vergi orqanlarının məntiqinə görə, torpağın qiymətinin artması aktivin qiymətinin artması kimi qəbul edilir və vergiyə cəlb edilməlidir. Yaşayış və qeyri-yəşayış tikililərinə vergitutma isə yuxarıda qeyd edildiyi kimi başqa prinsip<sup>23</sup> əsasında hesablanır.

<sup>17</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>18</sup> "В Азербайджане изменились условия продажи недвижимого имущества", Азад Гасанли, агентство Тренд, 10.02.2015, <http://www.trend.az/business/economy/2362928.html>

<sup>19</sup> VM-nin 13.2.5.1 maddəsi

<sup>20</sup> VM-nin 13.2.6. maddəsi

<sup>21</sup> VM-nin 95-ci maddəsi

<sup>22</sup> VM-nin 99-cu maddəsi

<sup>23</sup> "Şəffaflıq Azərbaycan" bu yanaşma ilə razı deyil və hesab edir ki, torpaq sahələri də yaşayış obyektləri kimi sahəsindən asılı olaraq satış zamanı vergiyə cəlb edilməlidir. Bununla əlaqədar, tövsiyə hazırlanmış və 20 Noyabr 2015-ci il tarixində keçirilmiş dəyirmi masada müvafiq dövlət orqanına təqdim edilmişdir, [www.transparency.az](http://www.transparency.az)

Aktivləri necə müəyyən etmək olar? Alqı-satqı arasındakı fərqin hesablanması ən çətin məsələdir. Burada çoxsaylı subyektiv və obyektiv amillər mövcuddur. Subyektiv amillərə aiddir: bir çox əmlak satan və alan şəxs dövlətə ödəyəcəkləri rüsumun miqdarını azaltmaq üçün müqavilənin rəsmiləşdirilməsi vaxtı yaşayış yerinin dəyərini süni şəkildə azaldırlar<sup>24</sup>; digərləri isə əksinə satılan əmlakın qiymətini süni şəkildə artırırırlar ki, qeyri-qanuni gəlirlərini leqallaşdırmaq üçün sənədləşdirilmiş sübut əldə etsinlər<sup>25</sup>. Biz bu qısa arayışda bu kimi qanuna zidd halları nəzərdən keçirmirik.

Lakin həm də obyektiv amillər mövcuddur: məsələn, əgər torpaq 20 il əvvəl alınbsa, onun qiyməti indi analoji torpağın bazar qiymətindən kifayət qədər aşağı olmuşdur. Həmçinin, elə torpaq sahələri var ki, onlar SSRİ dağıldıqdan sonra özəlləşdirilmişdir və bu sahələrin rəsmi dəyəri çox azdır. Nəhayət, bir çox satıcılar abadlaşdırma üçün torpağa vəsait qoyubsa (kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, ağacların əkilməsi və s.) və əllərində bunu sübut etmək üçün sənəd (materialların alınması ilə bağlı qəbz, işlərin aparılması ilə əlaqədar müqavilə) yoxdursa, onda nə etmək lazımdır?

Əmlak sahibinin satışdan nə qədər gəlir əldə etdiyini müəyyən etmək mümkün deyilsə, onda VM-in 83.9 maddəsinə uyğun olaraq bu cür gəlir Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən olunmuş "Vergi ödəyicisinin əldə etdiyi mənfəəti (gəliri) birbaşa müəyyən etmək mümkün olmadığı hallarda mənfəətin (gəlirin) hesablanması Qaydaları" əsasında hesablanır<sup>26</sup>. (Mənfəət=gəlir (satış qiyməti)/6)<sup>27</sup>

Yaxud əgər alış və satış arasında fərq böyükdürsə, satışdan əvvəl əmlakın qiymətləndirilməsi ilə məşğul olan şirkətə müraciət etmək, müvafiq rəyi əldə etmək və torpaq sahəsinə qoyulmuş faktiki investisiya məbləğini məhkəmə qaydasında tanıtmaq zəruridir<sup>28</sup>. Hamıya məlumdur ki, məhkəmə prosesi uzunmüddətli prosesdir, çox az adam bu yola baş vurur. Belə olan halda, bir çox satıcılar maraqlıdırlar ki, əmlakın ilkin qiyməti məlum olmasın. Çünki, əmlakın ilkin qiyməti məlum olmadıqda gəlirin yalnız 6-da 1-i mənfəət kimi nəzərə alınır.

Qeyd etmək yerinə düşər ki, evlərin tikintisi üçün ayrılmış torpaq sahələrinə gəldikdə, "Bələdiyyə torpaqlarının idarəedilməsi haqqında"<sup>29</sup> qanuna edilmiş son dəyişikliklərə əsasən onların satışı alış tarixindən etibarən beş il müddətinə qadağandır. Burada söhbət bələdiyyələr tərəfindən keçirilən hərrac və müsabiqələrdə əldə olunmuş torpaqlardan gedir. Bu müddət bitdikdən sonra satılan bələdiyyə torpaqlarına gəldikdə isə, təkrar bazarlarda əldə olunan torpaq sahələri kimi satıla bilər.

Xüsusilə vurğulamaq lazımdır ki, qanuna uyğun olaraq torpağın satılması ƏDV-yə tabe deyil<sup>30</sup>.

<sup>24</sup> Notariusla müsahibə, 03.08.2015

<sup>25</sup> Realtorla müsahibə, 05.08.2015

<sup>26</sup> "Vergi ödəyicisinin mənfəəti birbaşa müəyyən etmək mümkün olmadığı hallarda mənfəətin hesablanması Qaydalarının təsdiq edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 1 mart tarixli 55 nömrəli qərarı, <http://www.cabmin.gov.az>

<sup>27</sup> Vergidən yayınmaya meylik və real rentabelliyyə qiyətləndirilməsi, Məruzəçi: Vergilər nazirinin vergi siyasəti məsələləri üzrə müşaviri, Akif Musayev, 10/04/2015, [akif.musayev@taxes.gov.az](mailto:akif.musayev@taxes.gov.az)

<sup>28</sup> Bu mövzu ilə bağlı tövsiyələr "Şəffaflıq Azərbaycan" Təşkilatının 20 noyabr 2015-ci ildə keçirilən dəyirmi masasında müvafiq quruma təqdim edilmişdir, [www.transparency.az](http://www.transparency.az)

<sup>29</sup> "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" qanuna dəyişikliklər edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikasının 2014-cü il 16 dekabr tarixli 1145-IVQD nömrəli Qanunu, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>30</sup> VM-nin 13.2.8-ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

### 3.2. Yaşayış təyinatlı torpaqların satılması

Azərbaycanda fiziki şəxslərin gəlir vergisi üçün tətbiq edilən dərəcələr həmçinin torpaqların alqı-satqısında da istifadə olunur.

Vergi tutulan mənfəətin miqdarı	Vergi dərəcəsi
30.000 manata qədər	Gəlirdən 14%
30.000 manatdan yuxarı	4200 manat (faktiki olaraq 30.000 manat məbləğin 14%-i) + gəlirdən (satış qiymətindən alış qiyməti çıxıldıqdan sonra yerdə qalan hissə) 30.000 manat çıxıldıqdan sonra qalan məbləğin 25%-i

#### Misal 7:

**Əgər torpaq bazarda alınıbsa və onun qiyməti məlumdursa;**

İlkin alış məbləği: 70 000 AZN

Satış məbləği: 90 000 AZN

Fərq: 20 000 AZN

20.000 AZN X 14% = 2 800 AZN (Mənfəət vergisi)

#### Misal 8:

**Əgər torpaq bazarda alınıbsa və onun qiyməti məlumdursa;**

İlkin alış məbləği: 50 000 AZN

Satış məbləği: 90 000 AZN

Fərq: 40 000 AZN

30.000 AZN X 14% + (40.000 - 30.000) X 25% = 6 700 AZN (Mənfəət vergisi)

#### Misal 9:

**Əgər torpağın ilkin qiymətini müəyyən etmək mümkün deyilsə,** mənfəət Nazirlər Kabinetinin müəyyən etdiyi düstur əsasında hesablanır və mənfəət gəlirin **6/1** hissəsini təşkil edir.

Torpaq: 240 000 AZN-ə satılıb.

240 000 AZN X 1/6 X 20% = 8 000 AZN (Gəlir vergisi)

### 3.3. Kommersiya təyinatlı torpaqlar

Artıq qeyri-yaşayış torpaq sahələrinin satılması vergi orqanları tərəfindən sahibkarlıq fəaliyyəti hesab edilir. Bu, həm vətəndaşlara (VÖEN-i olmayan fiziki şəxslər), həm də həm də VÖEN-lə işləyən sahibkarlara və hüquqi şəxslərə aiddir.

Qanuna görə<sup>31</sup>, ƏDV üçün qeydiyyatdan keçməmiş və son 12 ayda vergiyə cəlb ediləcək əməliyyatlarının həcmi 200 000 AZN-i keçməyən vergi ödəyicilərinin hüququ var ki, sadələşdirilmiş vergi ödəsinlər, hansı ki, bu məbləğ Bakı üçün ümumi gəlirin 4%-i, rayonlar üçün 2%-i həcmində müəyyən edilmişdir<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> VM-nin 99.2.1ci maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>32</sup> VM-ə 7 dekabr 2015-ci il tarixində edilən dəyişikliklərə əsasən bu məbləğ 120.000 AZN-dən 200.000 AZN-ə qaldırılmışdır (VM 155.1 və 173.1). Bununla bərabər, ticarət və ictimai işə fəaliyyətində çalışan sahibkarların dövryyəsi 200.000 AZN-i keçdikdə, onlar ƏDV yaxud müvafiq olaraq 6 və 8% dərəcəsində sadələşdirilmiş vergi rejimlərini seçmək hüququna malikdirlər.



Ya da vergi ödəyicisi sadələşdirilmiş vergi deyil, öz istəyi ilə 20% gəlir vergisini (alqı və satqı arasında olan fərqdən 20% məbləğ) ödəməyi də seçə bilər. İstənilən halda ƏDV tətbiq olunmur (VM, M. 13.2.8.).

Həmçinin xüsusi qeyd edilməlidir ki, qanunvericiliyə görə icarə və başqa qeyri-sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlər, o cümlədən əmək müqaviləsi əsasında haqqı ödənilməklə görülən əmək fəaliyyəti sahibkarlıq fəaliyyəti hesab edilmir<sup>33</sup>.

**Misal 10:** Kommersiya (xüsusi) təyinatlı torpaqların satılması

Alış qiyməti: 80 000 AZN

Satış qiyməti: 110 000 AZN

- 1) Bakı üçün 4% sadələşdirilmiş vergi: 4 400 AZN hesablanır, yaxud regionlar üçün 2% vergi hesablanır.
- 2) Əldə edilən mənfəətin 20%-i 6 000 AZN mənfəət vergisi hesablanır.

(110,000-80,000=30,000 X20%=6,000 AZN)

Əgər satılmış torpağın məbləği 1 Yanvar 2016-cı ildən sonra 200 000 AZN-i (bundan əvvəl 120 000 AZN) keçirsə mənzərə dəyişir. Belə ki, satıcı qismində hüquqi şəxs yaratmadan VÖEN nömrəsi altında sahibkarlıq fəaliyyəti göstərən fiziki şəxs çıxış edərsə, onda vergi gəlirdən (torpağın alış və satış qiyməti arasındakı fərqdən) 20% hesablanacaq<sup>34</sup>. Bunun üçün isə satılan torpağın təyinatından asılı olmayaraq (vacib deyil ki, qeyri-yaşayış obyektinin sahibi onu kommersiya məqsədləri üçün istifadə etsin<sup>35</sup>) əmlak sahibi mənfəət əldə etdikdən sonra üç gündən gec olmayaraq vergi orqanlarında uçota durmalı, əgər yoxdursa VÖEN<sup>36</sup> əldə etməlidir.

**Misal 11**

Bakıda kommersiya torpaqları 250 000 AZN-ə satılmışdır.

İlkin alış qiyməti 110 000 AZN-dir.

Gəlir vergisi 20% dərəcəsində 28 000 AZN-dir.

(250 000 - 110 000) x 20%=28 000 AZN

### 3.4. Kənd təsərrüfatı torpaqları

Kənd təsərrüfatına aid torpaqlar da kommersiya torpaqları kimi gəlir vergisinə cəlb olunur. Bu yanaşma düzgün deyil. Belə ki, uzun müddətli perspektivdə kənd təsərrüfatının satılmasına gəlir vergisinin tətbiqi kənd təsərrüfatının inkişafına əngəl törədə bilər. Əmlak vergisində coğrafi meyarlar<sup>37</sup> və bonitet şkalası (torpağın keyfiyyəti) nəzərə alınmaqla kənd təsərrüfatı torpaqları yaşayış və qeyri-yaşayış torpaqlarından fərqli olaraq ayrıca kateqoriya kimi nəzərdə tutulur<sup>38</sup>.

#### TAPINTILAR VƏ TÖVSIYƏLƏR

İndidən sonra torpaq sahələri istisna olmaqla daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi gəlir vergisi ilə deyil, sadələşdirilmiş vergi ilə vergiyə cəlb olunacaqdır.

<sup>33</sup> VM-nin 99.3-cü maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>34</sup> VM-nin 101.3-cü maddəsi, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>35</sup> 23 Avqust 2015-ci il tarixində makler ilə keçirilmiş müsahibə

<sup>36</sup> Нужно ли платить налоги за старые сделки с недвижимостью? 22 мая 2015, <http://minval.az/news/83866>

<sup>37</sup> VM Maddə 206.1 və 206.2, [www.e-qanun.az](http://www.e-qanun.az)

<sup>38</sup> NK-nın 230 nömrəli 29 dekabr 2000-ci il tarixli Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar haqqında qərarı,

<http://www.taxes.gov.az/modul.php?name=qanun&news=506>

1. Hal-hazırda tikililərin və torpaqların təqdim edilməsinin (satılması) vergiyə cəlb olunması ilə bağlı iki yanaşma tətbiq edilir. Belə ki, tikililərin təqdim edilməsindən sadələşdirilmiş vergi, torpaqların təqdim edilməsindən isə gəlir vergisi tutulur. Tövsiyə olunur ki, sadələşdirilmiş vergi sistemi torpaqların təqdim edilməsinə münasibətdə də tətbiq edilsin. Verginin hesablanması zamanı torpaqların təqdim edilməsindən əldə edilən gəlir yox, torpaqların sahəsi əsas götürülsün.
2. Qeyri-yaşayış obyektlərinin yaşayış obyektlərinə münasibətdə daha artıq meyar (koefisient) əsasında vergiyə cəlb edilməsi ədalətlidir. Ancaq burada bəzi istisnalara nəzərə almaq vacibdir. Bununla əlaqədar tövsiyə olunur ki, bina tikən şəxs tərəfindən binanın təqdim edilməsi zamanı vergi hesablanarkən qeyri-yaşayış obyektlərinə münasibətdə tətbiq edilən 1,5 meyarı yaşayış obyektləri (bina) tərkibindən olan qeyri-yaşayış obyektlərinə – texniki tikililərə və ümumi istifadə olunan ərazilərə (blok, lift, pilləkən, texniki obyektlər) münasibətdə ləğv edilsin, əvəzində sakinlərin təhlükəsizliyini təmin etmək üçün 0,5 meyar tətbiq edilsin.
3. Kənd təsərrüfatı torpaqlarının təqdim edilməsi kommersiya torpaqları kimi gəlir vergisinə cəlb edilir. Belə yanaşma düzgün deyil, ən azından ona görə ki, uzunmüddətli perspektivdə kənd təsərrüfatının inkişafına zərbə vura bilər; bundan başqa, kənd təsərrüfatı məhsullarının bahalaşmasına səbəb ola bilər. Tövsiyə olunur ki, coğrafi meyar və bonitet şkalası nəzərə alınmaqla, kənd təsərrüfatı torpaqlarının təqdim edilməsi zamanı yaşayış və kommersiya təyinatlı torpaqlara nisbətən daha aşağı faizli sadələşdirilmiş vergi tətbiq edilsin.