



## Azərbaycanda Daşınmaz Əmlakın Təqdim Edilməsindən Verginin Tutulması ilə Əlaqədar

### 2017-ci ildə edilmiş dəyişikliklər haqqında

### ANALİTİK ARAYIŞ

Torpaq sahələri daxil olmaqla, daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunacaqdır.

#### I. 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, daşınmaz əmlakın təqdim edilməsindən (satılması və ya bağışlanması) – 1 yanvar 2016-cı il tarixindən yaşayış evlərinin, 1 yanvar 2017-ci il tarixindən isə torpaq sahələrinin təqdim edilməsindən 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 məcəllələrə 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>.

<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)

- (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 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 nöqteyi-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, qeyri yaşayış obyekti və torpaq sahəsi) 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

<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)

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, 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 və 1 yanvar 2017-ci ildən minib) tikililərin (həm yaşayış, həm qeyri-yaşayış fondu, həm də torpaq sahələrinin) satılmasından sadələşdirilmiş verginin tətbiq edilməsi müəyyən edildi<sup>11</sup>. 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>.

## II. TİKİLİLƏRİN 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 və ya bağışlanması

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 və ya bağışlanması

Bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərdən başqa, qeyri-yaşayış fondu obyektlərinin sahibləri üçün vergi hesablanması qaydası yaşayış obyektlərində olduğu

<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>

kimidir. Lakin *əldə edilən məbləğ 1,5 meyara vurularaq hesablanır*. Söhbət qeyri-yaşayış obyektini kimi qeydiyyatata salınan daşınmaz əmlakdan gedir. Burada izaha ehtiyac vardır. Yaşayış obyektlərinin qeyri-yaşayış sahəsi (məs: koridor, mətbəx, anbar) də yaşayış sahəsi kimi vergiyə cəlb olunur. Misal üçün, binaların qeyri-yaşayış sahələri olan kommersiya obyektləri üçün nəzərdə tutulmuş birinci mərtəbə, qarajlar və s. hissələr də qeyri-yaşayış obyektini kimi vergiyə cəlb olunur. Beləliklə, nəinki kommersiya obyektlərinin satılması zamanı, həmçinin yaşayış kimi qeydiyyatata alınmamış bütün tikililər, o cümlədən xüsusi qarajlar üçün vergi təsərrüfat tikililərinə əlavə olaraq 1,5 meyara 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 və ya bağışlanması**

"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

---

<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)

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).

### III. TORPAQ SAHƏLƏRİNİN TƏQDİM EDİLMƏSİ

#### 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-yaşayış 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.

Artıq 1 yanvar 2017-ci ildən etibarən torpaq sahələrini də təqdim edən şəxslər sadələşdirilmiş vergi ödəyiciləridir. Bir sözlə, yaşayış binaları, kommersiya obyektləri ilə bərabər torpaq sahələri, o cümlədən kənd təsərrüfatı torpaq sahələri sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunacaqdır (M. 219.3-2).

#### **Aşağıdakı hallarda torpaqların təqdim edilməsindən (satışı və ya bağışlanması) vergi tutulmur:**

- hədiyyə, maddi yardım və miras vergi ödəyicisinin ailə üzvlərindən alındığı halda, onun tam dəyəri;
- "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən fiziki və hüquqi şəxslərə ödənilən kompensasiya;
- Torpaq sahəsi ər və arvad arasında verildikdə;
- Torpaq sahəsi keçmiş ər-arvad arasında boşanma prosesində verildikdə.

1 yanvar 2017-ci ildən etibarən torpaq sahəsinin satışından əldə olunan gəlirin sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunması yaşayış və qeyri yaşayış sahələrinin satışından tutulan verginin hesablanması qaydasına uyğundur.

*220.8.1. Bina və torpaq sahəsi Bakı şəhəri, habelə onun qəsəbə və kəndlərində yerləşdikdə, bu maddədə müəyyən olunmuş sadələşdirilmiş vergi məbləğinə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunmuş zonalardan asılı olaraq, aşağıdakı əmsallar tətbiq olunur:*

<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>



### 3.2. Yaşayış təyinatlı torpaqların satılması

Yaşayış fondlarının, həyətəyanı sahələrin torpaqları və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqların satışından əldə edilən gəlirin sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunması zamanı hər kvadratmetri üçün 0,5 manat vergi məbləğinin zonalara və onlara uyğun təyin edilmiş əmsallara müvafiq olaraq hesablanır.

Yaşayış təyinatlı torpaqlara coğrafi meyarlara uyğun olaraq əmsallar:

Bakının zonaları	Bakı şəhərində zonalar üzrə əmsallar	Digər şəhər və rayonlar	Əmsallar
1	4,0	Gəncə, Sumqayıt, Xırdalan	1,5
2	3,0	Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri (Xırdalan xaric), Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Yevlax, Şəki, Naftalan, Lənkəran	1,2
3-4	2,2	Digər rayonlar (şəhərlər) və qəsəbələr (kəndlər)	0,5
5-6	1,8		
7-8-9	1,5		
10-11-12	1,2		

#### Misal 7: Yaşayış təyinatlı torpaqları

Torpağın sahəsi: 600 kv.m

Vergi məbləği: 0,5 manat

Torpağın yerləşdiyi ərazi: Bakı 3-cü zona

Bakı şəhəri 3-cü zona üzrə əmsal= 2,2

Vergi məbləği: 0,5 manat

$600 \text{ kv.m} \times 0,5 \text{ AZN} \times 2,2 = 660 \text{ AZN}$

#### Misal 8: Yaşayış təyinatlı torpaqları

Torpağın sahəsi: 1200 kv.m

Vergi məbləği: 0,5 manat

Yerləşdiyi ərazi : Gəncə şəhəri

Gəncə şəhəri üzrə əmsal: 1,5

$1200 \text{ kv.m} \times 0,5 \text{ AZN} \times 1,5 = 900 \text{ AZN}$

### 3.3. Kommersiya təyinatlı torpaqlar

Kommersiya məqsədli istifadə oluna bilən, yəni - sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaqların satışı və ya bağışlanması zamanı vergi yuxarıda hesablanmış yaşayış təyinatlı torpaqlar üçün hesablanmış vergi məbləğinə əlavə olaraq aşağıdakı da əmsallar tətbiq olunur.

Qeyri-yaşayış təyinatlı torpaqlara coğrafi meyarlara uyğun olaraq əmsallar:

Şəhər və Rayonlar	Əmsal
Bakı şəhəri, onun qəsəbə və kəndləri	1,5
Gəncə, Sumqayıt, Xırdalan	1,3

Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri, Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Yevlax, Şəki, Naftalan, Lənkəran	1,2
Digər rayon (şəhər) və qəsəbələrdə (kənd)	1,1

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

Torpaq sahəsi: 10.000 kv.m

Vergi məbləği: 0,5 manat

Torpaq sahəsinin yerləşdiyi yer: Bakı şəhəri, zona 1

Yaşayış təyinatı üzrə əmsal: 4,0

Kommersiya təyinatı üzrə əlavə əmsal: 1,5

$(10.000 \times 0,5 \text{ AZN} \times 4,0) \times 1,5 = 30.000 \text{ AZN}$

**Misal 11:** Kommersiya (xüsusi) təyinatlı torpaqların satılması

Torpaq sahəsi: 20.000 kv.m

Vergi Məbləği: 0,5 AZN

Torpaq sahəsinin yerləşdiyi yer: Gəncə şəhəri

Yaşayış təyinatı üçün əmsal: 1,5

Kommersiya təyinatı üçün əlavə əmsal: 1,3

$(20.000 \text{ kv.m} \times 0,5 \text{ AZN} \times 1,5) \times 1,3 = 19.500 \text{ AZN}$

**3.4. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar**

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların təqdim edilməsindən tutulan vergi digər təyinatlı torpaqlardan olduqca fərqli hesablanır. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar isə həmin torpaqlar üçün hesablanmış illik torpaq vergisinin (bələdiyyə vergisi) 2 misli miqdarında hesablanır<sup>19</sup> (ətraflı bax, torpaq vergisinin hesablanması).

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrinin (həyətəni sahələri istisna olmaqla) hesablanması aşağıdakı hallardan asılı olaraq hesablanır:

- a) Təyinatı üzrə istifadə edilməyən torpaq sahələri;
- b) Təyinatı üzrə istifadə edilən və ya istifadə edilməsi mümkün olmayan kənd təsərrüfatı torpaq sahələri–müvafiq icra hakimiyyəti orqanının arayışı əsasında.

**Birinci hala** daxil olan kənd təsərrüfatı torpaqları üzrə torpaq vergisinin dərəcəsi torpaq sahəsinin hər 100 kvadratmetrinə (1 sot) görə 2 AZN müəyyən edilir.

**İkinci halda**, hesablaşmalar daha mürəkkəbdir. Təyinatı üzrə istifadə edilməsini və ya edilməməsi mümkün olmayan torpaqlar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilən qayda və meyarlar əsasında müəyyən edilir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının arayışı ilə təsdiqlənir. (bax Əlavə 4, VM, maddə 206.1, 206.1-1 və 206.2).

Bu hala daxil olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları üzrə torpaq vergisinin dərəcəsi 1 şərti vahid (yəni 1 ha) üçün 0,06 manat müəyyən edilib. Belə ki, həmin torpaq sahələr üçün torpaq vergisi hər 1 ha torpaq sahəsinə müvafiq olaraq torpaq sahəsinin keyfiyyəti və yerləşdiyi əraziyə əsasən Nazirlər Kabinetinin təsdiqlədiyi qərara uyğun olaraq *şərti bal* tətbiq olunmaqla hesablanır. (bax Əlavə 5, Nazirlər Kabinetinin 230 nömrəli, 29 dekabr 2000-ci il tarixli Qərarı).

<sup>19</sup> 16 dekabr 2016-cı il tarixli, VM-nə dəyişikliklər edilməsi haqqında qanun , Vergi Məcəlləsi, m.220.8



**Şerti ballar:**

**Qərara əsasən (bax, əlavə 5) Əkin, dinc və çoxillik əkmələrin altındakı 1 ha torpaq sahəsi üçün şərti bal** həmin torpağın coğrarfi yeri ilə bərabər, keyfiyyət qrupu, bonitet şkalasına uyğun olaraq dəyişir.

**Biçənəklər, örüşlər və otlaqlar (yay və qış otlaqları da daxil olmaqla) üçün torpaqların 1 hektarlarının şərti balları** isə əkin, dinc və çoxillik əkmələrin altındakı torpaqların keyfiyyət qrupu üçün müəyyən edilən şərti balın 1/10 miqdarı ilə hesablanır.

**a. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsinin istifadə edilib edilməməsi ilə əlaqədar arayış verilmədiyi halda vergilərin hesablanma nümunəsi:**

Torpağın ümumi sahəsi 20 min kv.metr (2 ha ya 200 sot)

Ünvan – Xaçmaz rayonu

Vergi miqdarı – 100 kv.m üçün 2, 00 AZN

$(20.000 \text{ kv.m: } 100) \times 2 \text{ AZN} = 400 \text{ AZN} \times 2 \text{ (2 misli)} = 800 \text{ AZN}$

**b. Kənd təsərrüfatı sahəsinin istifadə edilib edilməməsi ilə əlaqədar arayış verilən torpaq sahələri üçün vergilərin hesablanma nümunələri:**

Əkin, dinc və çoxillik əkmələrin altındakı torpaq

Ümumi sahəsi: 33 min kv.metr (3,3 ha ya 330 sot )

Ünvan : Abşeron rayonu

Vergi miqdarı : 1 şərti bal üçün 0,06 AZN

Torpağın keyfiyyəti qrupu: II

Bonitet şkalası: 80-61,

Bu torpaq üçün şərti bal- 70

$0,06 \text{ AZN} \times 70 \times 3,3 \text{ ha} = 13,86 \text{ AZN} \times 2 \text{ (2 misli)} = 27,72 \text{ AZN}$

**Biçənəklər, örüşlər və otlaqlar üçün torpaq**

Ümumi sahəsi: 33 min kv.m (3,3 ha ya 330 sot)

Ünvan: Abşeron rayonu

Vergi miqdarı : 1 şərti bal üçün 0,06 AZN

Şərti bal: Abşeron rayonunun ərazisi üzrə torpağın I keyfiyyət qrupunun şərti balı:  $85 \times 1/10 = 8,5$

$0,06 \text{ AZN} \times 8,5 \times 3,3 \text{ ha} = 2,97 \text{ AZN} \times 2 \text{ (2 misli)} = 5,94 \text{ AZN}$

**TÖVSIYƏLƏR**

Qeyri-yaşayış obyektlərinin yaşayış obyektlərinə münasibətdə daha artıq meyar (koefisient) əsasında vergiyə cəlb edilməsi ədalətlidir. Ancaq burada bəzi istisnaları 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.