

3

ՀՈՒԼԻՍԻ  
2020



ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ  
ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԸ՝ ԱՌԱՆՑ  
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ

# ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԸ՝ ԱՌԱՆՑ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ



## ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ<br>ՏՐԱՄԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ .....                     | 1  |
| 2. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԵՌԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ՉԱՓԸ .....                                             | 2  |
| 3. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ ՉԼՈՒԾՎԱԾ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ .....                               | 5  |
| 3.1. Շուկայական գնահատման համակարգի ներդրումը.....                                   | 5  |
| 3.2. Բարձրարժեք անշարժ գույք, սակայն ցածր եկամուտ ունեցող<br>բնակչության հարցը ..... | 7  |
| 3.3. Գույքահարկի բեռի ավելացմամբ առաջացող սոցիալական<br>խնդիրները .....              | 9  |
| 3.4. Վարչարարության գծով խնդիրները .....                                             | 9  |
| 4. ԱՄՓՈՓՈՒՄ .....                                                                    | 10 |

## 1. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՏՐԱՄԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գույքահարկի բարեփոխումների իրականացումը, անշուշտ, բավական զգայուն թեմա է, քանի որ այն վերաբերում է բնակչության բոլոր խավերին՝ անկախ գործունեության տեսակից և եկամտի մեծությունից: Այդ է պատճառը, որ գույքահարկի գծով բարեփոխումները տևել են բավականին երկար. դրանց վերաբերյալ քննարկումները սկսվել են տարիներ առաջ (մոտ 2016 թվականին), իսկ բազում վերապահումներով վերջնական փաթեթն ընդունվել է 2020թ. հունիսին:

Գույքահարկի բարեփոխումների երկար ընթացքը հաճախ պատճառաբանվում է նրանով, որ նախկին իշխանության ներկայացուցիչները, ունենալով անձնական շահ, խոչընդոտում էին հարկային բեռի բարձրացմանը: Սակայն, այս փաստարկը քննադատության չի դիմանում, քանի որ հենց նախորդ իշխանությունների ժամանակ է սկիզբ դրվել գույքահարկի՝ շուկայական գների հիման վրա հաշվարկման սկզբունքի անհրաժեշտության վերաբերյալ թեզը: Բարեփոխումների ձգձգման իրական պատճառը գույքահարկի բազայի չափազանց մեծ բազմատեսակությունն է (ներառյալ գույքերի տեսակների, գների, դրանց սեփականատերերի ֆինանսական հնարավորությունների), որի պայմաններում չափազանց դժվար է կիրառել այնպիսի միասնական կարգ, որը լինի արդար և արդյունավետ բոլորի համար:

Մեր կողմից 2019թ. հոկտեմբերին հրապարակված «Գույքահարկի բարեփոխումները ՀՀ-ում. արդյո՞ք ընտրվել է ճիշտ ճանապարհը» վերլուծական աշխատանքում<sup>1</sup> կատարվել է մանրամասն անդրադարձ գույքահարկի բարեփոխումների անհրաժեշտությանը, նախկինում եղած մոտեցումներին, միջազգային փորձին, ինչպես նաև նոր առաջարկվող կարգավորումների հիմնական դրույթներին և թերություններին: Այս աշխատանքում, կանդիդատանք այն հիմնական խնդիրներին և մտահոգություններին, որոնք եղել են նախնական փաթեթների ներկայացման ժամանակ և այդպես էլ չեն լուծվել բարեփոխման վերջնական տարբերակում: Դրանցից են՝

- 1) հարկման նպատակով գույքի շուկայական գնահատման մեխանիզմի բացակայությունը,
- 2) բարձրարժեք անշարժ գույք, սակայն ցածր եկամուտ ունեցող բնակչության համար հարկային բեռի բարձրացման հետ կապված խնդիրները,
- 3) սոցիալապես անապահով խավի համար գույքահարկի բեռի կտրուկ աճը մեղմող հստակ կարգավորումների բացակայությունը,
- 4) գույքահարկի վարչարարության գծով խնդիրները (գույքահարկի և հողի հարկի սահմանված գումարները հավաքագրելու կարողությունները):

<sup>1</sup> Աշխատանքի էլեկտրոնային տարբերակը հասանելի է հետևյալ [հղումով](#):

Վերոհիշյալ խնդիրները բավական կարևոր են, միաժամանակ՝ նաև բավական բարդ և ստեղծագործ լուծում են պահանջում: Այդ է պատճառը, որ նախկին կառավարությունը երկար քննարկում էր դրանց հնարավոր լուծման տարբերակները և դանդաղ էր առաջ գնում, քանի դեռ դրանք գտնված չէին: Իսկ նոր կառավարությունը, ընդհակառակը, փորձեց արագ լուծում գտնել նշված խնդիրներին (կամ ուղղակի հայտարարեց որ փորձում է), այնուհետև չկարողանալով գտնել, առանց դրանց լուծման մշակեց օրենսդրական նախագիծը և արագ՝ առանց հանրային քննարկումների, ընդունեց ամբողջությամբ: Արդյունքում սահմանվեց, որ բարձրանում է հարկային բեռը բոլորի համար, սակայն լուծված չեն մնացած բոլոր խնդիրները:

Այս աշխատանքում կանդիդատներն ավերոհիշյալ խնդիրներից յուրաքանչյուրին առանձին՝ նշելով դրանց կարևորությունը, հնարավոր լուծումների տարբերակները և դրանց անտեսման հնարավոր հետևանքները: Սակայն, նախ ներկայացնենք գույքահարկի գծով հարկային բեռի ավելացման չափը՝ ըստ առանձին գույքային միավորների:

## 2. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԵՌԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ՉԱՓԸ

**Գույքահարկի նոր կարգավորումների պայմաններում, հարկային բեռն աճում է բավականին անհամաչափ կերպով:** Ստորև ներկայացված աղյուսակներում, զետեղված են բնակարանների և բնակելի տների գույքահարկի բեռի միջին մեծություններն ըստ մարզերի, քաղաքների և Երևան քաղաքի վարչական շրջանների:

**Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում գույքահարկի բեռի բարձրացման չափը զգալի տարբերվում է միմյանցից: Ընդ որում, ամենամեծ աճի ցուցանիշը կգրանցվի այն վարչական շրջաններում, որտեղ գույքի արժեքն ամենացածրն է:** Օրինակ՝ Նուբարաշենում բնակարանների համար գույքահարկի բեռն աճում է միջին հաշվով ավելի քան 350 անգամ, իսկ Կենտրոն համայնքում՝ մոտ 3.6 անգամ:

**Երևանի ծայրամասային շրջաններում, որտեղ վերջին տարիներին զգալի բարձրացել են բնակարանների շուկայական գները, նույնպես սպասվում է հարկային բեռի զգալի աճ (օրինակ Նոր Նորքում՝ միջին հաշվով մոտ 29.9 անգամ, Դավթաշենում՝ 25.9 անգամ և այլն): Դրա հիմնական պատճառը չհարկվող շեմի (3 մլն դրամ) վերացումն է:** Օրինակ, Նուբարաշենում կամ Նոր Նորքում բավական մեծ թվով բնակարաններ գտնվում էին չհարկվող շեմից ներքև, հետևաբար, գործող կարգավորումներով գույքահարկ չէր մուծվում, ինչը նվազեցնում է վարչական շրջանում ձևավորվող գույքահարկի միջին արժեքը: Կենտրոն վարչական շրջանում, չհարկվող շեմից ներքև կադաստրային արժեք ունեցող գույքի քանակը քիչ է, այդ պատճառով գույքահարկի միջին բեռի ավելացումը բնակարանների համար կազմում է մոտ 3.6 անգամ, իսկ

առանձնատների համար՝ մոտ 4.9 անգամ: Բացարձակ արժեքով, բնակարանների դեպքում, միջին հաշվով ամենաշատն աճում է Կենտրոն վարչական շրջանի գույքահարկի բեռը՝ մոտ 52 հազ. դրամով, իսկ առանձնատների դեպքում՝ Արաբկիր համայնքի գույքահարկի միջին բեռը՝ մոտ 221.3 հազ դրամով:

**Չհարկվող շեմի առկայությունը մեծացնում է ցանկացած հարկատեսակի պրոգրեսիվությունը՝ դրանով իսկ մեծացնելով հարկային բեռի ավելի արդար բաշխումը:** Հարկային բեռի սպասվող բաշխվածքի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ արդարության սկզբունքի պահպանման մասով առաջարկվող փաթեթում առկա են խնդիրներ, քանի որ սոցիալական բեռն աճում է **անհավասար:** Օրինակ, գործող համակարգով բնակարանների գույքահարկի ամենամեծ և ամենափոքր (համապատասխանաբար Կենտրոն և Նուբարաշեն վարչական շրջանների) միջին արժեքների միջև տարբերությունը կազմում է մոտ 1680 անգամ, իսկ նոր կարգավորումներով այդ տարբերությունը կրճատվելու է՝ կազմելով մոտ 17.8 անգամ: Այս թվերն ակնհայտ են դարձնում գույքահարկի առկա պրոգրեսիվության կորուստը:

#### Աղյուսակ 1. Գույքահարկի միջին բեռի համեմատությունը Երևան քաղաքում, դրամ

| Վարչական շրջանները | Գործող գույքահարկ, միջին |              | Նոր գույքահարկ, միջին |              | Աճը, անգամ |              |
|--------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|
|                    | Բնակարան                 | Բնակելի տներ | Բնակարան              | Բնակելի տներ | Բնակարան   | Բնակելի տներ |
| Աջափնյակ           | 645.4                    | 10,416.2     | 9,840.3               | 72,046.1     | 15.0       | 6.9          |
| Ավան               | 542.3                    | 10,483.3     | 12,201.8              | 85,531.1     | 22.5       | 8.2          |
| Արաբկիր            | 3,498.1                  | 38,959.4     | 24,015.2              | 260,302.3    | 6.9        | 6.7          |
| Դավթաշեն           | 745.3                    | 14,577.5     | 19,530.6              | 109,129.5    | 25.9       | 7.5          |
| Էրեբունի           | 518.6                    | 8,160.1      | 8,793.9               | 43,779.1     | 17.0       | 5.4          |
| Կենտրոն            | 19,987.3                 | 26,920.1     | 71,697.2              | 130,700.2    | 3.6        | 4.9          |
| Մալաթիա-Սեբաստիա   | 435.4                    | 10,921.7     | 12,102.1              | 75,999.6     | 27.8       | 7.0          |
| Նոր Նորք           | 330.1                    | 25,246.8     | 9,902.9               | 101,830.4    | 29.9       | 4.0          |
| Նորք-Մարաշ         | 13,599.1                 | 35,690.7     | 53,424.4              | 166,640.2    | 3.9        | 4.7          |
| Նուբարաշեն         | 11.9                     | 3,155.6      | 3,989.2               | 9,457.6      | 355.2      | 3.0          |
| Շենգավիթ           | 387.8                    | 5,036.5      | 9,001.5               | 26,012.5     | 23.2       | 5.2          |
| Քանաքեռ-Զեյթուն    | 1,103.2                  | 17,302.6     | 13,897.2              | 140,891.3    | 12.6       | 8.1          |
| Երևան              | 4,062.8                  | 15,808.0     | 23,158.0              | 95,379.6     | 5.7        | 6.0          |

Աղյուսակ 2-ում ներկայացված է նույնատիպ համեմատությունը ՀՀ այլ քաղաքների միջև, իսկ Աղյուսակ 3-ում՝ տարբեր մարզերի միջև: Գույքահարկի միջին արժեքների աճի միտումը մոտավորապես նույնն է, ինչ Երևան քաղաքի դեպքում: Գույքահարկի միջին բեռն առավել մեծ չափով աճում է այն քաղաքներում և մարզերում, որոնցում գույքի արժեքը ցածր է, սակայն, բացարձակ արժեքով



հարկային բեռն ավելի շատ աճում է բարձրարժեք գույքի համար: Օրինակ՝ Գավառում, Կապանում, Գորիսում, Արարատում բնակարանների գույքահարկի գործող միջին արժեքները գրեթե գրոյական են, քանի որ դրանց գերակշիռ մասի արժեքը ցածր է եղել չհարկվող շենից: Հետևաբար, այդ քաղաքներում, բնակարանների գույքահարկի բեռն աճում է ամենաբարձր տեմպերով:

Պրոգրեսիվության առումով նույնպես խնդիրներն առկա են, քանի որ եթե գործող համակարգով ՀՀ քաղաքների միջև (առանց Երևանի) բնակարանների գույքահարկի ամենամեծ և ամենափոքր (համապատասխանաբար Արտաշատ և Կապան քաղաքներ) միջին արժեքների միջև տարբերությունը կազմում է մոտ 300 անգամ, ապա նոր կարգավորումներով այդ տարբերությունը կրճատվելու է՝ կազմելով մոտ 1.6 անգամ:

## Աղյուսակ 2. Գույքահարկի միջին բեռի համեմատությունը ՀՀ տարբեր քաղաքներում, դրամ

| Քաղաք    | Գործող գույքահարկ, միջին |              | Նոր գույքահարկ, միջին |              | Աճը, անգամ |              |
|----------|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|
|          | Բնակարան                 | Բնակելի տներ | Բնակարան              | Բնակելի տներ | Բնակարան   | Բնակելի տներ |
| Աբովյան  | 82.6                     | 8,082.5      | 4,191.7               | 22,580.7     | 50.7       | 2.8          |
| Աշտարակ  | 284.8                    | 11,872.5     | 3,452.3               | 17,171.3     | 12.1       | 1.4          |
| Արարատ   | 1.9                      | 1,701.8      | 2,427.8               | 3,689.9      | 1,263.3    | 2.2          |
| Արմավիր  | 80.7                     | 4,174.1      | 3,450.8               | 7,282.7      | 42.8       | 1.7          |
| Արտաշատ  | 296.2                    | 6,889.2      | 4,291.6               | 14,183.1     | 14.5       | 2.1          |
| Գավառ    | 1.0                      | 2,093.3      | 2,144.5               | 4,498.1      | 2,070.9    | 2.1          |
| Գյումրի  | 22.3                     | 2,436.7      | 4,496.5               | 9,327.1      | 202.1      | 3.8          |
| Գորիս    | 1.5                      | 1,433.4      | 3,413.6               | 10,787.6     | 2,279.4    | 7.5          |
| Իջևան    | 6.9                      | 1,750.1      | 3,029.8               | 7,981.1      | 440.0      | 4.6          |
| Ծաղկաձոր | 221.8                    | 11,276.5     | 6,265.7               | 44,785.2     | 28.3       | 4.0          |
| Կապան    | 0.0                      | 1,333.2      | 2,716.3               | 3,450.0      | -          | 2.6          |
| Հրազդան  | 8.4                      | 4,650.4      | 3,204.4               | 8,904.2      | 381.2      | 1.9          |
| Մեղրի    | 0.0                      | 917.4        | 2,334.5               | 2,674.7      | -          | 2.9          |
| Նոր Հաճն | 43.1                     | 9,150.1      | 3,586.9               | 20,903.1     | 83.2       | 2.3          |
| Վանաձոր  | 73.2                     | 3,913.5      | 4,377.5               | 9,834.1      | 59.8       | 2.5          |

**Աղյուսակ 3. Գույքահարկի միջին բեռի համեմատությունը մարզերի միջև, դրամ**

| Մարզ        | Գործող գույքահարկ, միջին |              | Նոր գույքահարկ, միջին |              | Աճը, անգամ |              |
|-------------|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|
|             | Բնակարան                 | Բնակելի տներ | Բնակարան              | Բնակելի տներ | Բնակարան   | Բնակելի տներ |
| Արագածոտն   | 146.9                    | 3,447.2      | 2,645.1               | 6,733.4      | 18.0       | 2.0          |
| Արարատ      | 103.4                    | 3,472.0      | 3,246.6               | 7,501.1      | 31.4       | 2.2          |
| Արմավիր     | 306.7                    | 4,806.7      | 3,349.6               | 6,579.0      | 10.9       | 1.4          |
| Գեղարքունիք | 0.9                      | 1,734.5      | 2,539.0               | 3,534.2      | 2,834.8    | 2.0          |
| Լոռի        | 54.9                     | 1,599.5      | 3,723.4               | 3,685.4      | 67.9       | 2.3          |
| Կոտայք      | 72.8                     | 5,191.0      | 3,578.1               | 16,378.4     | 49.1       | 3.2          |
| Շիրակ       | 17.5                     | 1,627.2      | 4,021.3               | 5,085.7      | 229.2      | 3.1          |
| Սյունիք     | 0.2                      | 968.2        | 2,496.2               | 3,293.6      | 11,284.4   | 3.4          |
| Վայոց ձոր   | 2.0                      | 1,008.1      | 2,998.0               | 3,654.5      | 1,464.8    | 3.6          |
| Տավուշ      | 4.8                      | 1,387.3      | 2,890.3               | 4,341.9      | 596.4      | 3.1          |

### 3. ԳՈՒՅՔԱՀԱՐԿԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ ՉԼՈՒԾՎԱԾ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

#### 3.1. Շուկայական գնահատման համակարգի ներդրումը

Ի սկզբանե գույքահարկի բարեփոխումների հիմքում ընկած էր այն փաստարկը, որ կադաստրային գնահատման համակարգը թույլ չի տալիս յուրաքանչյուր գույքի համար սահմանել արդարացի հարկման բազա, հետևաբար անհրաժեշտ է այն փոխել, և որպես գույքահարկի հաշվարկման բազա սահմանել գույքի շուկայական արժեքը: Այդ պատճառով, դեռևս 2016-ին հարկային օրենսգրքի 228-րդ հոդվածի 7-րդ մասում ամրագրվել էր, որ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազան պետք է համարվի հարկման օբյեկտի **շուկայական արժեքը՝ «անշարժ գույքի շուկայական գնահատման կարգը սահմանող օրենքի»** ուժի մեջ մտնելուց հետո: Սակայն, նոր իշխանությունները այդպիսի օրենք չկարողացան մշակել և ընդունել: Փոխարենը 2019թ. նոյեմբերի 19-ին ընդունվեց «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված **կադաստրային գնահատման կարգը** սահմանելու մասին» օրենքը, որը ըստ էության կրկնում է նույն՝ նախկինում գործող, կադաստրային գնահատման մեթոդաբանությունը՝ միայն բազային արժեքների և գոտիականության տարբերությամբ:

Այսինքն՝ ըստ նախնական հայեցակարգի, պետք էր ունենալ հարկման նպատակով գույքի գնահատման ճկուն համակարգ, որի պայմաններում շուկայական գնի փոփոխության դեպքում ավտոմատ կերպով կփոխվեր գույքահարկի բազան, և գույքի սեփականատերը մշտապես կմոծեր գույքի

**շուկայական գնի համապատասխան գույքահարկ: Իհարկե, այդպիսի օրենսդրական կարգավորման մշակումը և ընդունումը բավական բարդ է և ենթադրում է բարձր մասնագիտական ունակություններ ու փորձ ունեցող կադրերի առկայություն պետական համակարգի ղեկավար կազմում: Այդ պատճառով նոր իշխանությունները չկարողացան մշակել և ընդունել շուկայական գների վրա հիմնված գույքահարկի համակարգ:**

Ներկայումս ընդունված փաթեթի համաձայն՝ սահմանվում են հողամասերի և դրանց բարելավումների՝ շինությունների միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորումը, սահմանների կոորդինատները ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները: Բացի այդ, բարձրացվել է հողերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքները՝ հասցնելով դրանք հողերի դեպքում 330,000.0 ՀՀ դրամի, իսկ շինության դեպքում՝ 700,000 ՀՀ դրամի: Սա միայն փորձ է կադաստրային արժեքը մոտեցնել շուկայականին, սակայն շուկայական գնի փոփոխության դեպքում (որը կարող է տեղի ունենալ հենց այս փաթեթի ուժի մեջ մտնելու պատճառով) այս համակարգը շատ շուտ կհնանա և նոր օրենսդրական փոփոխությունների իրականացման կարիք կառաջանա:

Հարկ է նշել, որ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների գնահատման նպատակով, բնակարանի մեկ քառակուսի մետրի բազային արժեքը նախկին համակարգով սահմանվում էր 230,000 դրամ երկաթբետոնյա շինությունների համար և 255,000 դրամ քարե շինությունների համար: Իսկ անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից օժանդակ շինությունների համար՝ 40-95 հազար դրամ՝ կախված շինության կառուցվածքում օգտագործվող նյութերից (բազալտ, տուֆ, աղյուս և այլն): **Հետևաբար, միայն բազային արժեքի փոփոխության արդյունքում գույքի կարդաստրային արժեքը բնակարանների դեպքում կմեծանա մոտ 2.9 անգամ, իսկ առանձնատների դեպքում՝ մոտ 9 անգամ:**

Բացի այդ, ներկայումս գործող 16 գոտիների փոխարեն առանձնացվել է 20 գոտի (որոնցից 12-ը՝ Երևան քաղաքում), ինչպես նաև փոփոխվել են գոտիների գործակիցները: Գոտուց գոտի անցման քայլը սահմանվել է 0.65, ինչը նշանակում է, որ յուրաքանչյուր հաջորդ գոտու գործակիցը հավասար է նախորդը բազմապատկած 0.65-ով: Այս կերպ ստացվում է, որ եթե Երևանի կենտրոնում 1-ին գոտու գործակիցը 1 է, ապա վերջին՝ 12-րդ գոտու գործակիցը կազմում է 0.0875, այսինքն՝ մոտ 11 անգամ պակաս: Իսկ Հանրապետության վերջին՝ 20-րդ գոտու գործակիցը կազմում է 0.00028, այսինքն՝ 1-ին գոտուց մոտ 3500 անգամ պակաս: Սակայն, ուսումնասիրելով վերոհիշյալ աղյուսակների տեղեկատվությունը, կարող ենք նշել, որ այս փաստը ոչ մի կերպ չի նպաստել գույքահարկի պրոգրեսիվության աճին, ինչի հիմնական պատճառը չհարկվող շեմի վերացումն է:



Հարկ է հիշել նաև, որ գույքահարկի բարեփոխումների քննարկման նախնական փուլերում բազմաթիվ վերլուծաբանների կողմից նշվում էր, որ Երևան քաղաքում անշարժ գույքի շուկայական գները գերաթմուրված են հենց գույքահարկի չափազանց ցածր լինելու պատճառով: Եթե այս թեզը ճիշտ է, ապա գույքահարկի նոր կարգավորումների ուժի մեջ մտնելուց հետո անշարժ գույքի շուկայում տեղի կունենա գների անկում: Բնականաբար, այդ պայմաններում նոր կադաստրային արժեքները և գույքահարկը կլինեն անհամաչափորեն բարձր՝ տանելով անշարժ գույքի գների հետագա նվազման: Այս օրինակից հստակ երևում է, թե ինչ խնդիրներ կարող է ստեղծել գույքահարկի կտրուկ բարձրացումը՝ առանց շուկայական գնահատման մեխանիզմի ներդրման:

### 3.2. Բարձրարժեք անշարժ գույք, սակայն ցածր եկամուտ ունեցող բնակչության հարցը

Ինչպես արդեն նշեցինք, գույքահարկի բարեփոխումների արդյունքում բնակարանների համար բացարձակ արժեքով հարկային բեռի ամենամեծ աճը տեղի է ունենալու Երևան քաղաքի Կենտրոն վարչական շրջանում: Սակայն, հայտնի է, որ Կենտրոնում կան բազմաթիվ բնակիչներ, ովքեր, բնակվելով բարձր շուկայական արժեք ունեցող բնակարաններում, չունեն համապատասխան բարձր եկամուտներ: Նրանք այն մարդիկ են, ովքեր այդ բնակարանները ստացել են ժառանգությամբ, խորհրդային միության տարիներին կամ այլ կերպ, սակայն չեն վճարել դրանք ձեռք բերելու համար: Հետևաբար, հարց է առաջանում, թե ինչպես են նրանք վճարելու բարձր գույքահարկի գումարը, եթե նրանց եկամուտներում ոչինչ չի փոխվել:

**Կենտրոն համայնքում կան մոտ 400 բնակարաններ, որոնց գույքահարկը բացարձակ արժեքով աճելու է ավելի քան 500 հազ դրամով, այդ թվում՝ մոտ 100 բնակարան, որոնց գույքահարկը բարձրանալու է ավելի քան 1 մլն դրամով: Սա բնականաբար չափազանց բարձր կարող է լինել առանց հավելյալ եկամտի աղբյուրի տնային տնտեսությունների համար:** Արդարության համար պետք է նշել, որ այս հարցը նոր չէ, և մշտապես եղել է գույքահարկի վերաբերյալ մասնագիտական քննարկումների դիտանկյունում: Սակայն, այդքան քննարկումներից հետո, արդեն ընդունված օրենսդրական փաթեթում ոչ մի դրույթ նախատեսված չէ նման դեպքերի համար:

### 3.3. Գույքահարկի բեռի ավելացմամբ առաջացող սոցիալական խնդիրները

Գույքահարկի բեռի ավելացումը տեղի է ունենալու ոչ միայն բարձր շուկայական արժեք ունեցող գույքի, այլև միջին և ցածր արժեքով անշարժ գույքի համար: Հետևաբար նրանք, ովքեր ապրում են Երևանի ծայրամասերում կամ Հանրապետության այլ քաղաքներում և չունեն բավարար եկամուտ, բախվելու են

գույքահարկի վճարելու հետ կապված դժվարություններին: Կառավարությունն առաջարկում է սոցիալական խնդիրների լուծման երկու տարբերակ.

### Անցումային ժամանակահատվածի սահմանում

Արդեն իսկ ընդունված գույքահարկի բարեփոխումների փաթեթով, որպես սոցիալական խնդրի մեղմում առաջարկվում է սահմանել գույքահարկի բարձրացման անցումային ժամանակահատված՝ 6 տարի: Ըստ այդմ, գույքահարկի նոր կարգավորումներն ուժի մեջ մտնելուց հետո առաջին տարվա համար սեփականատերերը պետք է վճարեն գույքահարկի նոր գումարի ընդամենը 25%-ը, երկրորդ տարում՝ 30%-ը, այնուհետև 35%-ը, 50%-ը, 75%-ը և 2026 թվականին՝ 100%-ը:

Բնականաբար, այսպիսի մոտեցումը զգալի չափով նվազեցնում է սկզբնական փուլում հարկային բեռը, սակայն, սա լավագույն տարբերակը չէ՝ հետևյալ պատճառներով.

1. Նախ, այս կարգավորումից օգտվում են ոչ միայն սոցիալապես անապահովները, այլ նաև գերթանկարժեք առանձնատների սեփականատերերը: Կարելի էր, օրինակ, նման անցումային ժամանակահատված սահմանել միայն բնակարանների համար:
2. Այս կարգավորմամբ սոցիալական խնդիրը չի լուծվում, այլ միայն հետաձգվում է: Բնակիչները վեց տարի անց, միևնույնն է, պետք է մուծեն բարձր գույքահարկը: Դժվար թե աշխատավարձերը կամ թոշակները բարձրանան, օրինակ, մոտ 6 անգամ, որպեսզի Երևանի բնակիչները կարողանան մուծել գույքահարկը: Անհայտ է նաև, թե վեց տարի անց ինչ գնային միջավայր ձևավորված կլինի անշարժ գույքի շուկայում, և արդյո՞ք նոր կադաստրային արժեքները այդ ժամանակ էլ կլինեն «շուկայականին մոտարկված»:
3. Այս կարգավորման պարագայում, առնվազն 3-4 տարի չեն լուծվելու այն հիմնական խնդիրները, որոնց լուծման համար մշակվել էին գույքահարկի բարեփոխումներ: Խոսքը վերաբերում է համայնքային բյուջեների եկամուտների աճին և բարձրարժեք գույքի արդարացի հարկման սկզբունքի ներդրմանը:

### Եկամտային հարկի նվազեցում

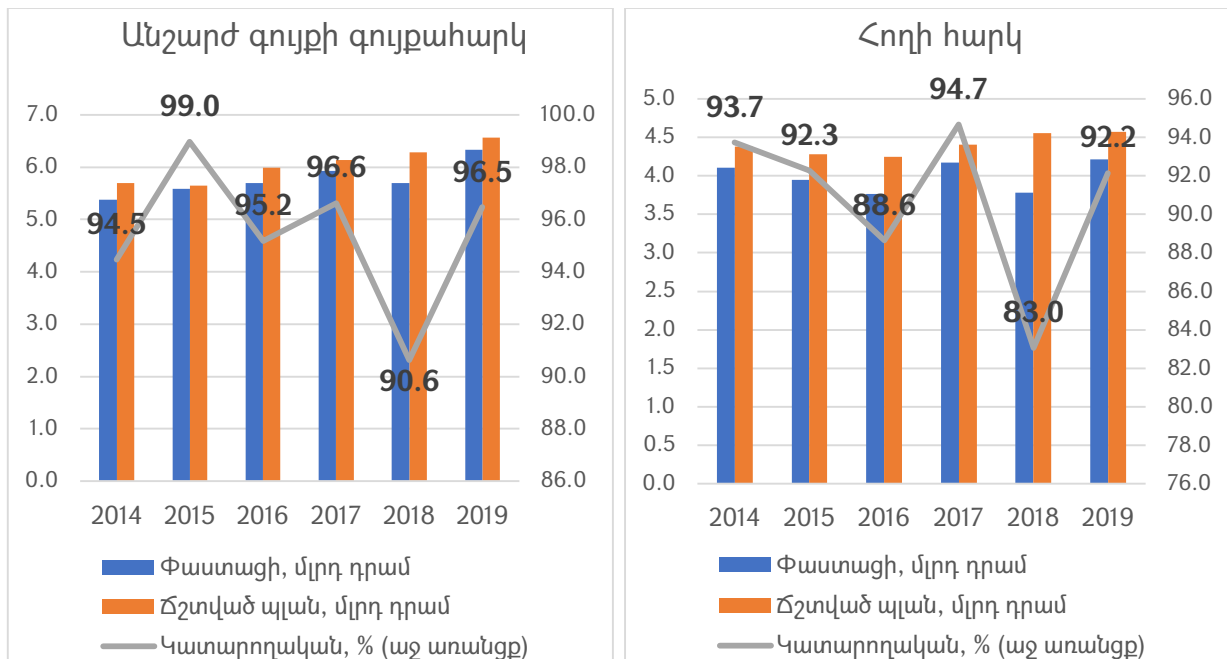
Կառավարության պնդմամբ բարեփոխումների արդյունքում սոցիալական խնդիրներ չեն առաջանա, ինչը հիմնավորելու համար կառավարությունը բերում է մեկ այլ փաստարկ՝ նշելով, որ 2020թ. հունվարի 1-ից նվազեցված եկամտային հարկը հնարավորություն կտա այդ չափով տնօրինվող եկամտի աճն ուղղել գույքահարկին: Սակայն սա նույնպես խոցելի փաստարկ է, քանի որ վարձու աշխատողների մոտ 65%-ը ստանում է մինչև 150000 դրամ ամսական

աշխատավարձ, հետևաբար նրանց համար եկամտային հարկի նվազեցումից տնօրինվող եկամուտը չի փոխվել: Բացի այդ, աստիճանաբար ավելանալու է կուտակային կենսաթոշակային համակարգին վարձու աշխատողների կողմից կատարվող վճարումները (հատկապես բարձր եկամուտ ստացողների համար), ինչը նույնպես չի նպաստում տնօրինվող եկամտի ավելացմանը: Արդյունքում ստացվում է, որ կառավարության կողմից բնակչության եկամուտների ավելացմանը նպաստող ոչ մի օրենսդրական քայլ չի կատարվել, որը կկարողանա մեղմել գույքահարկի բեռի ավելացումը:

### 3.4. Վարչարարության գծով խնդիրները

Վարչարարության խնդիրների վերաբերյալ մեր կողմից խոսվել է դեռևս 2019թ. հոկտեմբերին հրապարակված «Գույքահարկի բարեփոխումները ՀՀ-ում. արդյո՞ք ընտրվել է ճիշտ ճանապարհը» վերլուծական աշխատանքում: Կառավարության գույքահարկի բարեփոխումների հիմնական փաստարկներից մեկը տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեների եկամուտների աճն է: Սակայն, եթե ներկայումս գործող ցածր գույքահարկի պայմաններում համայնքները դժվարանում են դրանք հավաքագրել, ապա ինչպե՞ս պետք է կարողանան հավաքագրել գույքահարկի՝ մի քանի անգամ ավելի գումարները:

#### Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի գույքահարկի և հողի հարկի պլանավորված և հավաքագրված ծավալները, 2014-2019թթ.



Գծապատկեր 1-ի տվյալներից ակնհայտ է, որ գույքահարկի վարչարարությունը բարելավման կարիք ունի, ընդ որում՝ արդեն երկար տարիներ: Ներկայացված գրեթե բոլոր տարիներին և՛ անշարժ գույքի գույքահարկի, և՛ հողի

հարկի պլանավորված ցուցանիշները թերակատարվել են: 2019թ. գույքահարկի գծով թերակատարումը կազմել է մոտ 3.5%, իսկ հողի հարկի գծով՝ 7.8%:

#### 4. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Ամփոփելով կատարված վերլուծությունը՝ կարող ենք նշել, որ **սկզբունքային առումով գույքահարկի բարեփոխումների իրականացումը արդիական է և անհրաժեշտ**: Սակայն ներկայացված փաթեթի վերաբերյալ **խնդիրները՝ կապված մի շարք խիստ անհրաժեշտ կարգավորումների բացակայությամբ, ստվերում են գույքահարկի բարեփոխումների հիմնական դրական կողմերը՝ դարձնելով այն հարկային բեռն անհիմաստ կերպով բարձրացնող նախագիծ**:

Ամենակարևոր բացթողումը, թերևս, հարկման նպատակով գույքի շուկայական գնահատման մեխանիզմի բացակայությունն է, ինչը **հենց հանդիսանում էր բարեփոխման առանցքային կետը**: Այժմ իրականացվել է պարզապես կադաստրային արժեքի բարձրացում և դրույքաչափերի ճշգրտում: Սակայն, եթե, օրինակ՝ շուկայում փոխվեն անշարժ գույքի գները (ինչն ամենայն հավանականությամբ տեղի կունենա հենց գույքահարկի բարձրացման հետևանքով), ապա գույքի կադաստրային նոր արժեքները շատ շուտ կդառնան ոչ արդիական՝ հանգեցնելով անշարժ գույքի շուկայում նոր խեղաթյուրումների առաջացմանը:

**Օրենսդրական փաթեթում այդպես էլ չնախատեսվեցին գույքահարկի բարձրացման բացասական սոցիալական ազդեցությունները մեղմող միջոցառումներ և կարգավորումներ**, ինչը նշանակում է, որ տվյալ բարեփոխումը կունենա բացասական ազդեցություն՝ նվազեցնելով բնակչության տնօրինվող եկամուտները և ստեղծելով սոցիալական լարվածություն: Բացի այդ, **նոր համակարգում, չհարկվող շեմի բացակայության պատճառով, նվազելու է համակարգի պրոգրեսիվությունը, ինչն ավելի է խորացնելու բարեփոխման արդյունքում ձևավորված սոցիալական բացասական ազդեցությունները**:

**Վարչարարության բարելավմանն ուղղված միջոցառումներ նույնպես նախատեսված չեն օրենսդրական փաթեթում**: Սակայն, դրանք բավական կարևոր են, քանի որ գույքահարկի և հողի հարկի թերակատարումն ավելի կխորանա բարձր հարկային բեռի պայմաններում՝ վտանգի տակ դնելով համայնքների բյուջեների եկամուտների ակնկալվող ավելացումը:

---

**«ԼՈՒՅՍ հիմնադրամ»** գրառմամբ հրապարակված նյութը պաշտպանված է ՀՀ օրենսդրությամբ և միջազգային համաձայնագրերով: Հրապարակված նյութի բոլոր իրավունքների բացառիկ իրավատերը **«ԼՈՒՅՍ»** հիմնադրամն է:

Նյութի ամբողջական կամ դրանից քաղվածքների վերարտադրումը թույլատրվում է իրականացնել միայն **«ԼՈՒՅՍ հիմնադրամ»** գրառման և համապատասխան **ակտիվ հղման** տեղադրման պայմանով՝ պահպանելով «ԼՈՒՅՍ» հիմնադրամին պատկանող նյութերի օգտագործման կարգը: