



Nazim Kazım oğlu Əliyev

Şahzadə Qafar qızı Mədətova

UOT:336.22; JEL:E62;H21;Q15.

**Azərbaycan Respublikasında əmlak vergisinin tətbiqinin bəzi xüsusiyyətləri**  
**Xülasə**

*Məqalədə ölkədə həyata keçirilən iqtisadi və vergi islahatlar və onun nəticələrinə münasibət bildirilir. Xüsusilə də əmlak vergisinin əsasları tədqiq olunmaqla, bu sahədə beynəlxalq təcrübə araşdırılır. Azərbaycan Respublikasında əmlak vergisinin tətbiqi və hüquqi tənzimlənmə xüsusiyyətləri irəli çəkilir.*

***Açar sözlər:** əmlak vergisi, torpaq vergisi, vergitutma, vergi güzəştləri, vergi qanunvericiliyi*

**Giriş**

Müasir dövrdə iqtisadi fəaliyyətə mane olan vergi və yığımların toplanılması yolverilməz sayılır. Vergi münasibətlərinə hər hansı dəyişikliklərin edilməsi bütün hallarda əsaslandırılmalıdır. Bu sırada əmlak vergisi də istisna deyildir. Azərbaycan Respublikasında vergi sisteminin beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması sahəsində mühüm işlər görülür. Hazırkı şəraitdə əmlak vergisi sahəsində əhalinin aztəminatlı və imkansız təbəqələrinə güzəştlərin tətbiq olunması vacib məsələlərdən sayılır.

**Əmlak vergisinin əsasları**

Azərbaycanda əmlak vergisinin hesablanması mövcud qaydasından və növündən fərqli olaraq, dünyanın bir çox ölkələrində əmlak vergisi daşınmaz əmlakların bazar dəyərinə tətbiq olunur. Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan Vergi Məcəlləsinin müddəalarına əsasən, əmlakla vergi mahiyyətə eyni olsa da, vergitutma bazasına görə fərqli formada aşağıdakı kimi hesablanır (3):

- Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binalara əmlak vergisi;
- Fiziki şəxslərə məxsus su və hava nəqliyyatı vasitələrinə əmlak vergisi;
- Hüquqi şəxslərin balansında olan əsas vəsaitlərə əmlak vergisi;
- Fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaq sahələrinə vergi.

Hüquqi şəxslərin əmlak və torpaq vergiləri dövlət büdcəsinə, fiziki şəxslərin əmlak və torpaq vergiləri isə yerli (bələdiyyə) büdcəyə ödənilir. Göründüyü kimi, bina və torpağa ayrı-ayrılıqda vergi tətbiq edilir və hesablanır ki, bu da istər uçotun aparılması, istərsə də nəzarət baxımından müəyyən çətinliklər yarada bilər.

İlk növbədə qeyd etmək lazımdır ki, vergitutma məqsədləri üçün daşınmaz əmlakın bazar dəyərilə qiymətləndirilməsi bahalı binalara və torpağa görə daha yüksək verginin tətbiqinə səbəb olur ki, bu da mülkiyyətçini əmlakdan daha səmərəli istifadə etməyə həvəsləndirir. Əks halda, mülkiyyətçi əmlakı onu daha səmərəli istifadə edə bilənə verməyə məcbur olur. İkincisi, dövlət tərəfindən bina və torpağın bazar qiymətilə rəsmiləşdirilməsi daşınmaz əmlak sferasında bazar münasibətlərinin inkişafına səbəb olar. Bunlardan başqa, sahə və keyfiyyətə, yaxud dəyərinə uyğun qiymətə əsaslanmayan ödəmələrdənsə, daha



qiymətli və əlverişli yerdə yerləşən daşınmaz əmlakdan böyük məbləğlərdə verginin alınması vergi yükünü daha düzgün şəkildə bölüşdürür. Hazırda bazar dəyəri nəzərə alınmadığı üçün daşınmaz əmlakın sahə və keyfiyyətindən asılı olaraq verginin məbləğində əhəmiyyətli fərq yaranmır.

Daşınmaz əmlaka verginin tətbiqi zamanı yuxarıda göstərilən funksiyaların lazımi dərəcədə həyata keçirilməsini təmin etmək üçün bazar dəyəri üzrə vergitutma hər ölkənin xüsusiyyətləri nəzərə alınaraq öyrənilməlidir. Vergitutma məqsədilə obyektin dəyərini müəyyən etmək üçün bazar konyukturəsindən istifadə edilir. Dəyərin qiymətləndirilmə üzrə müəyyən edilmə metodikası (10; 12)::

- ⇒ Avstriya, Danimarka, İsveçrə, həmçinin İndoneziya və Yaponiyada torpaq sahələri üçün – satışların müqayisəsinə, yəni daşınmaz əmlakların bazar əqdləri qiymətlərinin öyrənilməsinə;
- ⇒ İsveçrənin bir sıra yerlərində, Danimarka və İsveçdə daşınmaz əmlakın ayrı-ayrı obyektlərinə, daşınmaz əmlakın daha potensial və ən əlverişli istifadəsindən gəlirin kapitallaşdırılmasına;
- ⇒ İndoneziya, Yaponiya və Cənubi Koreyada binalar üçün – xərc metoduna, yəni həmin daşınmaz əmlakın obyektinin tam bərpasına tələb olunan xərclərin hesablanmasına;
- ⇒ ABŞ, Kanada və Niderlandda isə yuxarıda göstərilən hər üç metodun (satışların müqayisəsi, gəlirin kapitallaşması və xərc metodları) birləşməsinə əsaslanır.

Hazırda bir çox ölkələrdə daşınmaz əmlakdan vergitutma üzrə zəngin təcrübə toplanıb. Müasir dünyada vergitutmanı daha düzgün təşkil etmək üçün əsas prinsiplər hazırlanıb. Bu prinsiplər bir çox ölkənin qanunvericiliyində müxtəlif dərəcədə öz əksini tapıb. Onlara, xüsusən, aşağıdakıları aid etmək olar:

- ✓ Vergitutma obyektini kimi, bir qayda olaraq, torpaq, bina və qurğular çıxış edir, çünki bunları aşkar etmək və eyniləşdirmək nisbətən asandır;
- ✓ Vergitutma bazasının hesablanması üçün vergiyə cəlb olunan obyektin bazar dəyərinin əsas götürülməsi onların iqtisadi cəhətdən səmərəli istifadəsinə təkan verir;
- ✓ Daşınmaz əmlakın dəyərini müəyyən edərkən hər bir obyektin fərdi qiyməti deyil, vergitutma məqsədləri üçün tətbiq olunan obyektin dəyərinin standart qaydalarının hesablanması əsaslanan ümumi dəyər istifadə olunur. Bu, obyektlərin nisbətən az xərc hesabına çox hissəsinin qiymətləndirilməsinə imkan verir. Kütləvi qiymətləndirmə aparılarkən kompüter vasitələrindən (elektronlaşdırılmış) geniş istifadə olunur;
- ✓ Güzəşt sosial cəhətdən təmin olunmamış vergi ödəyicilərinə və ictimai faydalı fəaliyyət sahələrinin həyata keçirilməsini təmin edən daşınmaz əmlakın növlərinə verilir. Daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinə deyil, onun özünün vergiyə cəlb olunması prinsipinə müvafiq olaraq güzəştin daşınmaz əmlaka verilməsinə üstünlük verilir.

Ümumiyyətlə, daşınmaz əmlaklara münasibətdə vergitutmanın xüsusiyyətləri ölkələr üzrə fərqlidir. Belə ki, güzəştin verilmə sxeminə görə Danimarkada, Cənubi Koreyada, Çilidə, İsveçrədə, Yaponiyada güzəşt vergi ödəyicisinə deyil, daşınmaz əmlaka tətbiq olunur. Bir sıra digər ölkələrdə də bu və ya digər məzmununda güzəşt, adətən, obyektlərə bölüşdürülür. Bir qayda olaraq güzəşt tətbiq edilmiş vergi ödəyicilərinə əlillər və pensiyaçılar aid edilir. Bəzi ölkələrdə güzəşt tətbiq edilərkən vergi ödəyicilərinin gəlir səviyyəsi nəzərə alınır (11). Bir çox ölkələrdə isə vergidən tam və ya qismən azad edilmiş daşınmaz əmlakların növlərinə - mədəniyyət, təhsil, dövlət idarəetmə, dini məqsədlər və ictimai təyinatlı obyektlər aid olunur.

Əmlakların vergiyə cəlb edilməsi sahəsində aparılan islahatlar zamanı vergi güzəştinin müəyyən edilməsi məsələsi həllini tələb edən məsələlərdən sayılır. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi ilə əmlak və torpaq vergisi bir çox kateqoriya üzrə hüquqi



və fiziki şəxslərə, həmçinin əmlak və torpağa güzəşt nəzərdə tutulmuşdur. Daşınmaz əmlakların bazar qiymətilə vergiyə cəlb edilməsi məqsədilə əmlak vergisi üzrə aparılacaq vergi islahatında bu qədər artıq vergi güzəştinin saxlanılması məqsədmüvafiq olmaz. Çünki əmlaka tətbiq olunan güzəşt əslində lazım olandan daha çox vergitutma bazasını əhatə edir. Buna görə də vergiyə cəlb olunmanın güzəştli rejiminin vergi ödəyiciləri kateqoriyasından asılı olaraq, əsasən, daşınmaz əmlakların kateqoriyasına tətbiq olunması məqsədmüvafiq olardı.

Vergi ödəyicilərinə gəldikdə isə, birinci növbədə, sosial cəhətdən daha az təminatlı şəxslərə (pensiyaçılar, əlillər) güzəşt saxlanmalıdır. Ümumiyyətlə, güzəştin vergi ödəyicilərinə deyil, vergitutma obyektinə (daşınmaz əmlaka) tətbiq edilməsi yerli vergitutma bazasının sabitliyinə təminat yaratmaqla yanaşı, vergi inzibatçılığını sadələşdirmiş olar. Vergi dərəcələrinə gəldikdə isə, bu və ya digər ölkədə hər şey konkret qanunvericilik və iqtisadi təcrübədən asılıdır (4). Vergi dərəcələri hüquqi cəhətdən müəyyən edilmiş üsuldən asılı olaraq qəti müəyyən edilmiş və dəyişən vergi dərəcələrinə bölünür.

Bəzi ölkələrdə qəti müəyyən edilmiş vergi dərəcəsi dövlətin mərkəzi aparatı tərəfindən təsdiq edilir və vergiyə cəlb olunan dəyərdən ilkin təyin edilmiş faizi özündə əks etdirir. Bu halda daşınmaz əmlakların bazar qiymətilə vergiyə cəlb olunmasında vergi daxilolmalarının həcmi əvvəlcədən müəyyən etmək olmur, çünki vergitutma bazasının həcmi dövrü olaraq dəyişir. Vergi dərəcəsinin müəyyən olunmuş bu qaydası Böyük Briyaniyada, İndoneziyada, Çilidə, İsveçdə, Cənubi Koreyada, Yaponiyada qəbul olunmuşdur. Digər ölkələrdə (Avstraliya, Kanada, Hollandiya, ABŞ, Fransa, İsveçrə) daşınmaz əmlaklara verginin dərəcəsi yerli özünüidarətmə hakimiyyəti orqanları tərəfindən nəzərdə tutulmuş büdcə xərclərindən və mövcud vergitutma bazasının həcmindən asılı olaraq planlaşdırılır. Hollandiyada və İsveçrənin bir sıra vilayətlərində (kantonlarında) yerli özünüidarətmə orqanlarına vergi dərəcəsinin müəyyən edilməsində böyük səlahiyyətlər verilmişdir, əksər hallarda isə vergi dərəcəsinin minimum və ya maksimum həddini məhdudlaşdıran ümumdövlət və regional normativ aktlar qüvvədədir (9;12).

#### **Azərbaycan Respublikasında əmlak vergisinin tətbiqi xüsusiyyətləri**

"Kölgə iqtisadiyyatı"nın miqyasının azaldılmasına yönəlmiş vergi islahatları çərçivəsində dövlət büdcəsinə vergi daxilolmalarının təmin olunması, vergitutma bazasının genişləndirilməsi, vergi inzibatçılığında həyata keçirilən islahatlar və vergi nəzarətinin təkmilləşdirilməsi, vergi uçotunun düzgün qurulması istiqamətində ölkədə 2019-cu ildə görülən işlər nəticəsində "kölgə iqtisadiyyatı"nda cəmlənmiş dövriyyələrin şəffaflaşdırılması prosesinin sürətləndiyi müşahidə edilmişdir. 2020-ci ilin əvvəlindən etibarən Azərbaycan Vergi Məcəlləsinə əlavə və dəyişikliklər qüvvəyə minmişdir və bu dəyişikliklər bir sıra yenilikləri özündə ehtiva edir. 2019-cu ilin ilk yarısının nəticələrinə əsasən, qeyri-neft-qaz sektorundan vergi daxilolmalarında yüksək artım qeydə alınıb. Artım əmlak vergisi üzrə isə 18% təşkil edib. Qeyri-neft-qaz sektorundan vergi daxilolmalarının strukturunda əmlak vergisinin xüsusi çəkisi 2,3%-ə qalxıb. Vergi qanunvericiliyində aparılan son islahatlardan sonra əmlak vergisinin kənd təsərrüfatı sahəsi üzrə dəyişikliyi aşağıdakı kimi olmuşdur:

- ☞ Əvvəlki - kənd təsərrüfatı sahəsi məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan (o cümlədən, sənaye üsulu ilə) hüquqi və fiziki şəxslər həmin fəaliyyət prosesində istifadə olunan əmlaka görə 2014-cü il yanvarın 1-dən 5 il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azaddırlar.
- ☞ Yeni dəyişikliklərdən sonra güzəşt müddəti 2014-cü il yanvarın 1-dən 10 il müddətinə artırılır.



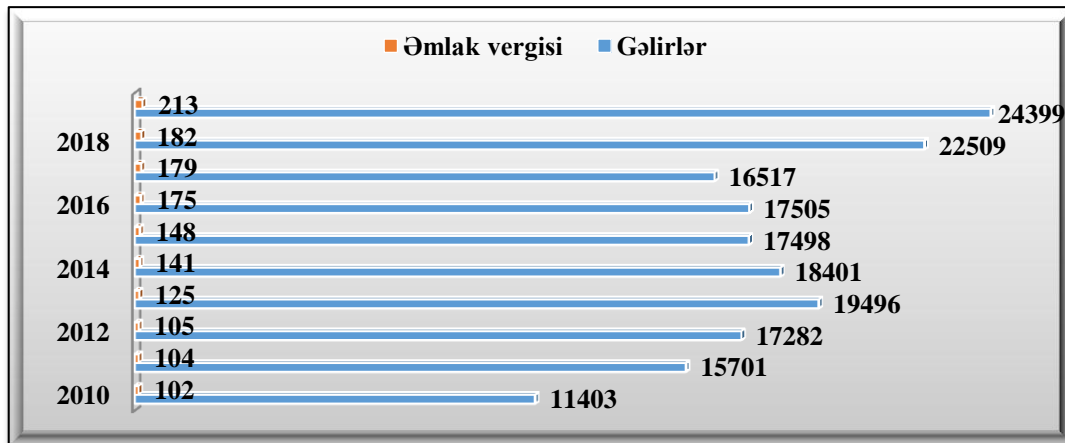
İnvestisiya sahəsi üzrə:

- ☞ Əvvəlki - investisiya təşviqi sənədini almış hüquqi şəxs və fərdi sahibkar həmin sənədi aldığı tarixdən müvafiq əmlakına görə 7 il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azaddır.
- ☞ Yeni dəyişiklikdən sonra - investisiya təşviqi sənədini almış hüquqi şəxs və fərdi sahibkar həmin sənədi aldığı tarixdən müvafiq investisiya layihəsi çərçivəsində investisiya vəsaiti hesabına əldə edilmiş (alınmış, gətirilmiş, istehsal edilmiş, tikilmiş və ya quraşdırılmış) əmlak 7 il müddətinə əmlak vergisindən azaddır. Bu azadolma investisiya təşviqi sənədi alınan tarixədək əldə edilmiş və hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar tərəfindən sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə edilmiş əmlaklara tətbiq edilmir.

Son on ildə büdcə gəlirlərinin artması tendensiyası müşahidə edilməkdədir və bu artımda əmlak vergisinin də illər üzrə yüksəlişi müşahidə olunur. Belə ki, 2010-cı illə müqayisədə 2019-cı ildə əmlak vergisinin həcmi 2,1 dəfə artmaqla 213 milyon manata çatmışdır. Lakin bütün bunlara baxmayaraq əmlak vergisi üzrə daxilolmaların payı büdcə gəlirlərində yüksəkliyi ilə müşahidə olunmur. 2010-cı ildə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların büdcə gəlirlərinin 0,9%-ni təşkil etmişdirsə, 2019-cı ildə bu göstərici elə həmin səviyyədə dəyişməz olaraq qalmışdır (13;14).

**Diagram 1.**

**Büdcə gəlirlərində əmlak vergisinin səviyyəsi**



Mənbə: diaqram [www.taxes.gov.az](http://www.taxes.gov.az) və <https://www.stat.gov.az>. məlumatları əsasında müəlliflər tərəfindən hazırlanmışdır.

**Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində əmlak vergisinin tətbiqi xüsusiyyətləri ehtiva olunmaqdadır. Belə ki, əmlak vergisinin vergitutma obyektinə aşağıdakılar şamil olunur:**

- ⇒ Rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan və ölkə ərazisində yerləşən tikililərin və ya onların hissələrinin, həmçinin yerindən və istifadə edilib-edilməməsindən asılı olmayaraq rezident fiziki şəxslərə məxsus su və hava nəqliyyatı vasitələri;
- ⇒ Müəssisələrin balansında olan əsas vəsaitlərin orta illik dəyəri;
- ⇒ Ölkədə özünün daimi nümayəndəliyi vasitəsilə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən qeyri-rezident müəssisələr üçün - yalnız daimi nümayəndəliklə bağlı olan əsas vəsaitlərin orta illik dəyəri.

Həmçinin, qanunvericiliklə vergitutma obyektini olan və müəssisələr tərəfindən hüquqi şəxs yaratmadan birgə fəaliyyət aparmaq üçün birləşdirilən əsas vəsaitlərin dəyəri, bu əsas vəsaitləri birləşdirən birgə fəaliyyət iştirakçıları tərəfindən vergiyə cəlb edilməsi məqsədləri



üçün bəyannaməyə daxil olunur. Birgə fəaliyyət nəticəsində yaradılan, alınan əsas vəsaitlərin dəyəri isə birgə fəaliyyətin iştirakçıları tərəfindən müqavilə üzrə mülkiyyətdə müəyyən olunmuş pay haqqına müvafiq olaraq bəyannaməyə daxil olunur (3).

Fiziki şəxslər əmlak vergisini (dərəcəsini) ödəyərkən bir çox xüsusiyyətlər nəzərə alınır. Belə ki, onların xüsusi mülkiyyətində olan binaların sahəsinin (yaşayış sahələrinə münasibətdə - onların 30 kvadratmetrdən artıq olan hissəsinin) hər kvadratmetrinə görə aşağıdakı cədvəldə göstərilən dərəcələr tətbiq olunur (bina Bakı şəhərində yerləşdikdə, həmin dərəcələrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi 0,7-dən aşağı və 1,5-dən yuxarı olmayan əmsallar tətbiq edilməklə) (3):

Cədvəl 2.

**Fiziki şəxsin əmlak vergisinin ödənilmə dərəcələri**

	Fiziki şəxsin xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri (manat)
Bakı	0,4
Gəncə, Sumqayıt şəhərləri və Abşeron rayonu	0,3
Digər şəhərlər (rayon tabeliyində olan şəhərlər istisna olmaqla), rayon mərkəzləri	0,2
Rayon tabeliyində olan şəhərlərdə, qəsəbələrdə və kəndlərdə (Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin, habelə Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri istisna olmaqla)	0,1

Su və hava nəqliyyatı vasitələrinə görə əmlak vergisinin ödənilməsi müvafiq tələblər üzrə həyata keçirirlər (3):

- ⇒ Su nəqliyyatı vasitəsinin mühərrikinin 1 kub santimetri üçün 0,02 manat;
- ⇒ Hava nəqliyyatı vasitəsinin mühərrikinin 1 kub santimetri üçün 0,02 manat.
- ⇒ Mühərriki olmayan su və hava nəqliyyatı vasitələri üçün - onların bazar qiymətinin 1 faizi.

Müəssisələr əsas vəsaitlərin Vergi Məcəlləsinin 202-ci maddəsinə uyğun olaraq müəyyənləşdirilən dəyərindən 1 faiz dərəcəsi ilə əmlak vergisi ödəyirlər.

**Əmlak vergisi üzrə güzəştlər və bu vergidən azadolmalar qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir.** Bu vergidən azadolmalar müvafiq qurum və təşkilatlara şamil edilir:

- Dövlət hakimiyyəti orqanlarına;
- Büdcə təşkilatları və yerli özünü idarəetmə orqanlarına;
- Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı və onun qurumlarına;
- Dövlətin adından yaradılan publik hüquqi şəxslərə (sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədləri üçün istifadə olunan əmlaka görə ödənilməli əmlak vergisi istisna olmaqla);
- Dövlət fondları və əlillərin, sağlamlıq imkanları məhdud uşaqların ictimai təşkilatlarına.

Qeyd etmək lazımdır ki, xalq sənət nümunə və əsərlərini hazırlayan fiziki şəxslər də əmlak vergisindən azad olunurlar. Belə ki, sahibkarlıq fəaliyyətinə aid olan olan bu kimi sənət sahələri də əmlak vergisindən azaddırlar (3):



- ⇒ *Misgərlik, qalayçılıq, duluşçuluq və saxsı məmulatlarının, təsərrüfat müxəlləfatının, bağçılıq-bostançılıq alətlərinin, xalq musiqi alətlərinin, oyuncaqların, suvenirlərin, qamışdan və qarğıdan məişət əşyalarının düzəldilməsi;*
- ⇒ *Keramika məmulatlarının bədii işlənməsi;*
- ⇒ *Bədii tikmə, ağac materiallardan məişət alətlərinin hazırlanması sahəsində hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxslərin sənətkarlıq emalatxanalarının binaları və ya binaların bu emalatxanalar yerləşən hissələri.*

Binaların icarəyə, kirayəyə verildiyi, habelə sahibkarlıq və ya kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün istifadə edildiyi hallar istisna olmaqla, Vergi Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsində göstərilən şəxslərin, habelə pensiyaçıların və müddətli hərbi xidmət hərbi qulluqçularının və onların ailə üzvlərinin müddətli hərbi xidmət dövründə binalara görə ödəməli olduqları əmlak vergisininin məbləği 30 manat azaldılır. Vergitutma məqsədləri üçün müəssisənin və ya subyektin əmlakının dəyəri aşağıdakı əmlakların dəyərində azaldılır:

- ✎ ekologiya, yanğından mühafizə və ya mülki müdafiə üçün istifadə edilən obyektlərin;
- ✎ məhsul ötürən kəmərlərin, dəmir və avtomobil yollarının, rabitə və enerji ötürücü xətlərinin, meliorasiya və suvarma sistemi obyektlərinin, peyklərin və digər kosmik obyektlərin;
- ✎ mexaniki nəqliyyat vasitələrinin;
- ✎ təhsil, səhiyyə, mədəniyyət və idman müəssisələrinin yalnız bu sahələrin təyinatı üzrə istifadə etdiyi obyektlərinin.

Ölkədə şəhərlərdə sərnəşin daşımaları üçün istifadə olunan trolleybus və tramvaylar əmlak vergisindən azad olur. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının rezidenti olan hüquqi şəxslər və hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən fiziki şəxslər qanunvericiliyə uyğun olaraq, sənaye və texnologiyalar parkında qeydiyyatda alındıqları hesabat ilindən başlayaraq, on il müddətinə sənaye və texnologiyalar parkındakı əmlaklarına görə də əmlak vergisini ödəməkdən azad edirlər. Həmçinin, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının idarəedici təşkilatı və ya operatoru sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının ərazisində yerləşən əmlaklarına görə əmlak vergisini ödəməkdən azad edirlər.

Kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan (o cümlədən, sənaye üsulu ilə) hüquqi və fiziki şəxslər həmin fəaliyyət prosesində istifadə olunan əmlaka görə 2014-cü il yanvarın 1-dən on il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azad edilməkdədir. Müəssisələrin balansında olan, sərnəşin və yük daşımalarında istifadə edilən su nəqliyyatı vasitələrinə görə ödənilməli olan əmlak vergisinin məbləği 25% azaldılır.

Ölkədə investisiya təşviqi sənədini almış hüquqi şəxs və fərdi sahibkar həmin sənədi aldığı tarixdən müvafiq investisiya layihəsi çərçivəsində investisiya vəsaiti hesabına əldə edilmiş əmlakına görə 7 il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azad olur. Digər tərəfdən, vergi qanunvericiliyinə görə belə yanaşma müəyyən edilmiş azadolma investisiya təşviqi sənədi alınan tarixədək əldə edilmiş və hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar tərəfindən sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə edilmiş əmlaklara tətbiq olunmur. Həmçinin, mövcud yanaşma vergi qanunvericiliyi ilə müəyyən edilən azadolma investisiya layihəsi çərçivəsində sahibkarlıq fəaliyyətinə cəlb edilən və əvvəllər vergi ödəyicisinin sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə edilməyən binalara da şamil olunur.



Vergi qanunvericiliyinə uyğun olaraq, 2019-cu il yanvarın 1-dən 2022-ci il yanvarın 1-dək özəlləşdirilməsi başa çatmış dövlət əmlakına görə ödənilmiş əmlak vergisi aşağıdakı şərtlər daxilində vergi ödəyicisinin ərizəsi əsasında qaytarılır və ya onun razılığı ilə sonrakı vergi öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinə aid edilir:

- ☞ hesabat ilində digər vergilər üzrə hesablanmış və ödənilmiş verginin məbləği özəlləşdirilməsi başa çatmış əmlaka görə həmin hesabat ili üçün dövlət büdcəsinə hesablanmış və ödənilmiş verginin məbləğindən az olmasın;
- ☞ ödənilmiş əmlak vergisinin qaytarılmasına dair ərizə ilə müraciət edildiyi tarixə vergi ödəyicisinin dövlət büdcəsinə vergilər, faizlər və maliyyə sanksiyaları üzrə borcu olmasın.

Vergi Məcəlləsi (199.12-ci maddə) ilə müəyyən olunmuş güzəşt hüququ eyni əmlaka görə yalnız bir hesabat ili üzrə tətbiq edilir.

- ⇒ Mikro sahibkarlıq subyekti olan şəxslər əmlak vergisini ödəməkdən azaddırlar (mülkiyyətində olan əsas vəsaitlərin ilin əvvəlinə qalıq dəyəri 1.000.000 manatdan artıq olan şəxslər istisna olmaqla).
- ⇒ KOB klaster şirkətləri KOB klaster şirkətlərinin reyestrinə daxil edildiyi tarixdən KOB klaster fəaliyyətində istifadə olunan əmlaklara görə 7 il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azaddırlar.
- ⇒ Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan ödəmə qabiliyyətini itirmiş bankların rezolyusiyası və sağlamaşdırma tədbirləri çərçivəsində müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanının qərarına əsasən aldığı problemlə aktivlərin (borcların) əvəzində əldə etdiyi, onun mülkiyyətində (balansında) olan və siyahısını müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan ilə razılaşdırdığı əmlaka görə 2019-cu il yanvarın 1-dən 5 il müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azaddır.

**Vergi qanunvericiliyinə əsasən, fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin hesablanma və ödənilmə qaydası müvafiq qaydada həyata keçirilir:**

- ☞ Binalar üzrə əmlak vergisi əmlak sahəsinin hər kvadratmetrinə əsasən hesablanır;
- ☞ Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalara görə əmlak vergisi onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən hesablanır;
- ☞ Bir neçə sahibi olan bina üzrə əmlak vergisi həmin binanın hər sahibi üçün onun binanın sahəsindəki payına uyğun olaraq Vergi Məcəlləsində müəyyən edilmiş qaydaya uyğun olaraq hesablanır;
- ☞ Su və hava nəqliyyatı vasitələrinə görə vergi onların qeydiyyatını həyata keçirən təşkilatlar tərəfindən verilən məlumatlar əsasında hər il yanvarın biri vəziyyətinə hesablanılır.
- ☞ Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi yerli (bələdiyyə) büdcəyə ödənilir.

**Vergi qanunvericiliyinə müvafiq olaraq hüquqi şəxs qismində müəssisələrin əmlak vergisinin hesablanma və ödənilmə forması fərqli şəkildə həyata keçirilir. Belə ki, vergitutma məqsədləri üçün müəssisənin əmlakının orta illik qalıq dəyəri Vergi Məcəlləsinin 202-ci maddəsinə uyğun olaraq müəyyən edilir. Müəssisənin əmlak vergisi üçün vergi dövrü təqvim ili hesab olunur. Əmlak vergisi ödəyiciləri cari vergi ödəmələri kimi hər rübün ikinci ayının 15-dən gec olmayaraq əvvəlki ildəki əmlak vergisinin məbləğinin 20%-i həcmində vergi ödəyir. Əvvəlki hesabat ilində əmlak vergisi ödəyicisi olmayan və növbəti ildə bu verginin ödəyicisi olan, habelə yeni yaradılmış və əmlak vergisi ödəyicisi olan hüquqi şəxslər əmlakın əldə edildiyi rübdən sonra hər rübün ikinci ayının 15-dən gec olmayaraq həmin əmlaka görə hesablanmalı olan illik əmlak vergisi məbləğinin 20%-i miqdarında cari**



vergi ödəmələrini həyata keçirirlər. Dövlət büdcəsinə hesabat dövrü üçün ödənilməli olan verginin məbləği hesabat dövrü ərzində əvvəllər hesablanmış ödəmələr nəzərə alınmaqla müəyyən edilir və bu əmlak vergisi dövlət büdcəsinə ödənilir.

### **Nəticə**

İqtisadiyyatın təməl prinsipi olan vətəndaşların mülkiyyət hüququnun tanınması və onun ödənilmə qaydasının müasir tələblərə uyğun təkmilləşdirilməsi mühüm məsələlərdən sayılır. Bu baxımdan mülkiyyətin dövlət qeydiyyatının tamamlanması və mülkiyyət şəhadətnaməsi ilə təmin edilməsi davamlı və şəffaf şəkildə həyata keçirilməlidir. Qeyri-leqal mülkiyyətin leqallaşdırılması ilə bağlı aministiyanın elan edilməsinə ehtiyac vardır və bu sahədə mütərəqqi təcrübədən istifadə olunması məqsədəuyğundur. Əmlak vergisinin və torpaq vergisinin vahid daşınmaz əmlak vergisi ilə əvəz edilməsi, bunun üçün Vergi Məcəlləsində müvafiq əlavə və dəyişikliklərin aparılması məqsədəmüvafiq sayılır. Mülkiyyət formasından asılı olaraq əmlak vergisinin diferensiyallaşdırılması və biznesin əmlak vergisi yükünün aşağı salınması məqsədilə faydasız əmlaklardan imtina edilməsi kimi yanaşmaların nəzərə alınmasının vacibliyi aktuallığı ilə diqqəti cəlb edir.

### **Ədəbiyyat**

1. “Azərbaycan 2020: Gələcəyə Baxış” İnkişaf Konsepsiyası”. Bakı, 2012.
2. Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi. Bakı, 2016.
3. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi. Bakı, 2019.
4. A.F.Musayev. Vergi siyasətinin iqtisadi problemləri. CBS “Polygraphic Production”, Bakı, 2004.
5. Musayev A.F. Azərbaycanın iqtisadi inkişafında elmi əsaslara söykənən vergi sisteminin də xüsusi yeri var. Azərbaycanın vergi jurnalı, I buraxılış, 2015.
6. Məmmədov Yaşar. Müasir şəraitdə iqtisadi idarəetmə sisteminin təşəkkülü və inkişafı. “Elm” nəşriyyatı. Bakı, 2010.
7. Vergilər və vergitutma. F.Ə.Məmmədov, A.F.Musayev, M.M.Sadıqov, Y.A.Kəlbəyev, Z.H.Rzayev. Polygraphic Production mətbəəsi. Bakı, 2010.
8. Vergi mədəniyyəti. A.F.Musayev, A.Qəhrəmanlı. Çarşıoğlu mətbəəsi. Bakı, 2010.
9. Всемирный банк, Годовой отчет 2018. Open Knowledge Repository.
10. Иванова Н.Г., Вайс Е.А., Кацюба И.А. Налоги и налогообложение. СПб. Питер, 2012.
11. Лыкова, Л. Н. Налоги и налогообложение. М.: Издательство Юрайт, 2015.
12. Пансков, В. Г. Налоги и налогообложение: теория и практика. М. Издательство Юрайт, 2016.
13. [www.taxes.gov.az](http://www.taxes.gov.az)
14. <https://www.stat.gov.az>.





**Назим Кязым оглу Алиев**  
**Шахзада Гафар кызы Медатова**  
**Некоторые особенности применения налога на имущество в Азербайджанской**  
**Республике**  
**Резюме**

*В статье говорится об экономических и налоговых реформах, осуществляемых в стране, и отношении ее результатов. В частности, исследуются основы налога на имущество, изучается международный опыт в этой области. В Азербайджанской Республике выдвигаются особенности применения налога на имущество и правового регулирования.*

**Ключевые слова:** налог на имущество, земельный налог, налогообложение, налоговые льготы, налоговое законодательство

**Nazim Kazim Aliyev**  
**Shazade Gafar Madatova**  
**Some features of the application of property tax in the Republic of Azerbaijan**  
**Summary**

*The article describes the economic and tax reforms carried out in the country and its consequences. International experience in this field is studied, especially by studying the basics of property tax. The features of property tax application and legal regulation are put forward in the Republic of Azerbaijan.*

**Keywords:** property tax, land tax, taxation, tax concessions, tax legislation