

## Əmlak vergisi və yerli büdcələrin inkişaf perspektivləri

Rüfət MƏRDANOV,  
“Vergilər” qəzetinin  
əməkdaşı

*Əmlak vergisi üzrə ölkəmizdə geniş vergitutma bazası olduğunu desək, yanılmırıq. Bütün bunlara baxmayaraq, həmin vergi növünün ümumi daxilolmalarda xüsusi çəkisi digər vergi daxilolmaları ilə müqayisədə xeyli aşağıdır. Dünya ölkələrində isə əmlak vergisi yerli büdcələrin əsas maliyyə mənbəyi olmaqla yanaşı, bölgələrin inkişafında müstəsna əhəmiyyət kəsb edir. Odur ki, inkişaf etmiş ölkələrdə (İEÖ) əmlak vergisinin müxtəlif növləri mövcuddur.*

Beynəlxalq təcrübədə əmlak vergisi üzrə vergitutma obyektini kimi torpaq, bina və s. daşınan və daşınmaz əmlak götürülür. Hər iki tədiyə növünün eyni məqsədə xidmət etdiyini nəzərə alaraq onları birləşdirmək və vahid vergi növü kimi tətbiq etmək daha məqsədə uyğun hesab edilirdi. Lakin ölkəmizdə torpaq bazarının yetərinə formalaşmaması və torpağın qiymətinin müəyyən edilməsi metodlarının kifayət qədər işləməməsi bu vergi növlərinin birləşdirilməsində müəyyən əngəllər yaradır.

Dünya ölkələrində isə vergilərin sadələşdirilməsinə, xüsusi vergi rejimlərinin tətbiqinə son illər ciddi önəm verilir. Bununla da hökumətlər vergilərin ödənilməsinə sadələşdirməklə yanaşı, vergitutma bazasını tam nəzarətə götürə bilir.

Ölkəmizdə torpaq bazarı ilə bağlı problemlər hələ də öz həllini tapmadığından, bu sahə ilə bağlı müvafiq işlərin həyata keçirilməsi vacibdir. Yəni daşınmaz əmlak kateqoriyasına aid olan torpaq qiymətləndirilərək alqı-satqı predmeti kimi götürülsə, gələcəkdə

torpaq vergisi ilə əmlak vergisini birləşdirmək mümkün ola bilər. Bu addım vergi qanunvericiliyinin sadələşdirilməsi, sahibkarlara daha aydın və təmiz metodlardan istifadə imkanının verilməsi ilə nəticələnə bilər. Həmçinin, bu halda hər iki vergi növü üzrə hesabatların ayrı-ayrılıqda deyil, bir bəyannamədə təqdim edilməsinə də imkan yaranır.

### Əmlak vergisi üzrə güzəştlər və azadolmalar

Vergi Məcəlləsində də göstərilirdiyi kimi, dövlət hakimiyyət orqanları, büdcə təşkilatları və yerli özünüidarəetmə orqanları, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı və onun qurumları, dövlət fondları və əlillərin ictimai təşkilatları əmlak vergisini ödəməkdən azaddır.

Bundan başqa, misgərlik, qalayçılıq, dulusçuluq və saxsı məmulatların, təsərrüfat müxəlləfatının, bağçılıq-bostançılıq alətlərinin, xalq musiqi alətlərinin, oyuncaqların, suvenirlərin, qamışdan və qarğıdan məişət əşyalarının düzəldilməsi, keramika məmu-

latlarının 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 də əmlak vergisinə cəlb edilmir.

Həmçinin binaların icarəyə, kirayəyə verildiyi, habelə sahibkarlıq və ya kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün istifadə edildiyi hallar istisna olmaqla, Vergi Məcələsinin 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 vergisinin məbləği 30 manat azaldılır. Bundan başqa, qanunvericilikdə bir sıra digər obyektlərin də əmlak vergisindən azad olmaları öz əksini tapır.

Təcrübə göstərir ki, bəzi İEÖ-də müəssisələrin əmlakının vergi tutulan dəyərinin müəyyən edilməsinə də çox ciddi münasibət mövcuddur. Əmlak vergisi ilə bağlı əksər ölkələrdə müəssisənin əmlak vergisinin tutulmasına xüsusi diqqət yetirildiyinin şahidi oluruq. Xüsusilə həmin ölkələrdə müəssisələrin əmlakının vergi tutulan dəyərinin müəyyən edilməsi zamanı bazar qiymətlərinin tətbiqinə geniş şərait yaradılır. Bu zaman müəssisənin gəlirliliyi və onun iqtisadi münasibətlərdə rolu təhlil edilir. Bu metod xüsusilə ABŞ və Almaniyada geniş tətbiq edilməkdədir. Bu da nəticədə həmin ölkələrdə əmlak vergisi ilə bağlı daxilolmaların artmasına gətirib çıxarır. Bəs ölkəmizdə müəssisənin əm-

lakının vergi tutulan dəyəri necə müəyyən edilir?

### Yerli vergilər və onun əhəmiyyəti

Yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi, əmlak vergisi ölkənin vergi sistemində xüsusi əhəmiyyətli bir vergi növüdür. Əksər ölkələrdə yerli vergilər hesab olunan əmlak və torpaq vergisi bölgələrin yerli infrastrukturlarının inkişafında ciddi əhəmiyyət kəsb edir. Ümumiyyətlə götürdükdə, bütün dünyada yerli idarəetmə orqanlarına (bələdiyyələrə) öz ərazilərinin inkişafı və saxlanması məqsədilə bir sıra vergi yığımlarının həyata keçirilməsinə imkan verilir və onlara geniş hüquqi şərait yaradılır.

Bəs bu yığımlar nədən ibarətdir? İlk olaraq, yerli idarəetmə orqanları tərəfindən ən çox yayılan vergi yığımlarını diqqətinizə çatdıraq.

Kurort zonalarında istehsal müəssisəsinin tikintisi üzrə yığımlar olan kurort yığımları, ticarət hüququ yığımları, reklam vergisi, avtomobillərin əldən-ələ alınıb-satılmasından tutulan vergilər, bundan başqa, yerli lotereya oyunlarının keçirilməsi məqsədilə tutulan vergilər, yerli ərazinin simvollarından istifadəyə görə vergilər və s. həmin yığımlara aiddir. Adlarını çəkdiyimiz yığımlar yerli büdcələrin əsas gəlir mənbəyi ola bilər. Əksər ölkələrdə ciddi inzibati tədbirlərin həyata keçirilməsi regionların inkişafı məqsədilə büdcədən ayrılan vəsaitlərə xeyli qənaət edilməsi ilə nəticələnir.

Ümumiyyətlə, bələdiyyələrin üzərinə ciddi məsuliyyətin qoyulması hər hansı ölkənin

daha da inkişaf etməsinə gətirib çıxara bilər. Ölkəmizdə isə yerli büdcələrin öz imkanları hesabına regionların inkişaf etdirilməsi baxımından rolu hələ də ciddi problem olaraq qalmaqdadır. İnkişaf etmiş dünya ölkələri isə artıq bu mərhələni çoxdan keçib.

Bütün dünyada əmlakın vergiyə cəlb edilməsi hökumətin vergi siyasətinin əsas amillərindən biri hesab edilir. Artıq bu sahə üzrə vergi daxilolmaları dünya əmlak bazarında qiymətlərin artması ilə daha da cəlbədiçilidir. Bu sektor hər zaman inkişafda olduğundan, həmin sahələr üzrə vergilərin tam həcmdə toplanaraq büdcəyə ödənilməsi dövlətin ümumi vəzifəsi olmalıdır. Bir sıra ölkələrdə adı çəkilən tədiyyə növü üzrə daxilolmalar vergi daxilolmalarında xüsusi çəkiyə malik olduğu halda, ölkəmizə bunu şamil etmək real səsəlməz.

### **Dünyada əmlakın dəyəri və vergilər**

Bir fakta nəzər yetirək. Böyük Britaniyada əmlak sahibi olmaq məqsədilə, xüsusilə, Londonun varlı məhəllələrində ev sahibi olmaq istəyən xarici vətəndaşlar külli miqdarda vəsait xərcləməklə yanaşı, ciddi vergilər də ödəyirlər. Həmçinin dünyanın iş mərkəzi hesab edilən Nyu-Yorkda əmlakın dəyəri yüksək olduğundan, vergiyə cəlb edilən mülk sahibindən yerli büdcələrə xeyli vəsait daxil olur. Məsələn, Böyük Britaniyada əmlak satın almaq istəyən yerli vətəndaşlarla əcnəbi-lər arasında qanunvericilikdə heç bir fərq qoyulmur. Lakin qeyri-rezidentlər vərəsəlik və kapital artımına görə tətbiq edilən vergilərdən azad edilir.

Xatırladaq ki, adı çəkilən verginin Böyük Britaniyada tətbiq edilməsi sferası 40%-ə bərabərdir. Bəs bu ölkədə əmlak sahibi olmaq üçün hansı vergiləri ödəməlisən?

Qeyd edək ki, ilk öncə əmlakın satışı zamanı onun dəyərinin 7,8 faizi miqdarında ƏDV ödənilir. Həmçinin, qeydiyyat üçün dövlət rüsumu kimi 11000 funt-sterlinq dəyərinə vəsait büdcəyə köçürülür. Bundan başqa, satış sənədləşmələrinin aparılması üçün şəhadətnamənin alınmasına əmlakın məbləğinin 3-5 faizi miqdarında rüsum ödənilir. Bütün bu sənədləşmələrin aparılmasına təxminən bir ay vaxt sərf olunur. Bundan sonra hər il mənzil və əmlak sahibi mənzilin qiymətinin 1,5 faizi miqdarında əmlak vergisini dövlət büdcəsinə ödəyir. Xatırladaq ki, Böyük Britaniyada əmlak vergisinin tərkibində olan vərəsəlik və torpaq vergisi üzrə də büdcəyə hər il külli miqdarda vəsait daxil olur.

Bəs ölkəmizdə vəziyyət nə yerdədir?

### **Daxilolmalarda əmlak vergisinin xüsusi çəkisi**

Bildiyimiz kimi, ölkəmizdə vergi ilində əmlak və torpaq vergisinin vergi daxilolmalarında xüsusi çəkisi o qədər də yüksək deyil. Bu göstəricilər ümumi vergi daxilolmalarının 2-3 faizini təşkil edir. Onu da əlavə edək ki, əmlak vergisi üzrə daxilolmalar əksər dünya ölkələrində də digər tədiyyə daxilolmaları ilə müqayisədə aşağıdır. Lakin bəzi ölkələrdə, xüsusilə Aralıq dənizinin turizm bölgələrində əmlak vergisi vergi daxilolmalarında xüsusi çəkiyə malikdir. Bu da həmin bölgələrdə əmlakın və torpağın baha olması və bu sahə-

lərin vergiyə cəlb edilməsində ölkənin strateji siyasəti ilə bağlıdır. Yunanıstan, İtaliya, İspaniya kimi ölkələrdə turizmin yüksək səviyyədə inkişaf etməsi və qeyri-rezidentlərin həmin ölkələrdə bahalı əmlak sahibinə çevrilmələri ciddi vergi ödəmələrinə səbəb olub.

Bu gün ölkəmizin də turizm əhəmiyyətli rayonlarında ciddi investisiya qoyuluşları həyata keçirilməkdədir. Həmin ərazilərdəki əmlakların tam şəkildə vergiyə cəlb edilməsinə nəzarət edilməsi isə vacib məsələlərdəndir.

Ümumiyyətlə, Avropa ölkələrində torpaq və əmlak sahibi olan insanlar hətta həmin torpaqdan və əmlakdan istifadə etməsələr belə, dövlətin vergilərini ödəməyə məcburdurlar. Bu da nəticədə vətəndaşların saysız-hesabsız mülklərə sahib olmasını səmərəsizləşdirir. Avropada orta təbəqəli insanlar böyük məbləğlərdə pul xərcləyərək ev almağı o qədər də üstün hesab etmirlər. Mənzilləri icarəyə verən şirkətlər isə yaxşı qazanc əldə

etdikləri üçün bu gəlirlərdən digər vergiləri ödəməklə yanaşı, əmlak vergisini də büdcəyə vaxtılı-vaxtında ödəyirlər. Ölkəmizdə bu sahə üzrə vergitutma bazası geniş olsa da, müvafiq tədiyə növü üzrə problemlər qalmaqdadır. Təkcə bir fakta nəzər yetirək. Heç kəsə sirr deyil ki, respublikamızda ən inkişaf etmiş sahələrdən biri tikinti sektorudur. İndi ölkənin istənilən yerində bir metr də olsun, sahibsiz torpaq tapmaq mümkün deyil. Bu isə o deməkdir ki, bu sahə üzrə ciddi vergitutma bazası mövcuddur və həmin baza üzrə vergilər toplanaraq dövlət büdcəsinə ödənilməlidir.

### **Torpaq vergisinin tətbiqi**

Torpaq sahəsi vergi ödəyicisinə məxsus olduğuna görə, gəlirin olub-olmaması nəzərə alınmadan, torpaq vergisi tutulur. Müasir dövrdə torpaq vergisinin xüsusi çəkisi nisbətən azdır. Bir çox ölkələrdə torpaq vergisi gəlir və əmlak vergisinin tərkibinə daxil edilir. Bu mənada, əmlak vergisi ilə yanaşı,



renta xarakterli ödəniş olan torpaq vergisi də vergiqoyma sistemində özünəməxsus yerlərdən birini tutur. Ölkəmizdə torpaq vergisi kənd təsərrüfatı torpaqları üzrə 1 şərti bal üzrə şərti maliyyə vahidinin 5 faizi həcmində hesablanır. Həmçinin, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti) tərəfindən kadastr qiymətin inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla, şərti ballarla müəyyənləşdirilir.

Bu gün ölkəmizdə bələdiyyələrin inkişafı o qədər də ürəkəçən səviyyədə deyil. Bir sıra ölkələrdə torpaq vergisi yerli büdcələrin formalaşmasında müstəsna əhəmiyyət kəsb edir. Hazırda ölkəmizdə əmlak vergisinin tam şəkildə vergitutma bazasına daxil edilməsində bəzi problemlər mövcuddur. Həmçinin, daşınmaz əmlakın bazar qiymətləri ilə vergiyə cəlb edilməsində də bəzi çətinliklər var. Əksər ölkələrdə əmlak vergisinin yerli büdcələrə ödənilməsi bu sahədə vergi orqanlarının da işini asanlaşdırır.

### **Vergidən yayınmaların qarşısı alınmalıdır**

Heç kimə sirr deyil ki, bu gün respublikamızın ərazisində əmlak vergisi ödəyicisi olmaqdan yayınanlara hər yerdə rast gəlmək mümkündür. Məhz bu səbəbdən, həmin vergi növünün ümumi daxilolmalarda xüsusi çəkisi digər vergilərdə müqayisədə aşağıdır.

Nəzərinizə çatdıraq ki, dünya ölkələrində əmlak vergisinin bir qolu hesab edilən vərəsəlik və bəxşeyişlər vergisi böyük əhəmiyyətə

tə malik olduğu halda, ölkəmizdə bu sahə, demək olar ki, nəzarətsiz qalıb.

Bəzi məqamlara aydınlıq gətirək. Bu vergi növü qohumluq dərəcəsinə görə dəyişir. Yəni yaxın qohumlar az, uzaq qohumlar isə daha çox faizlə vergi ödəyirlər. Dünya ölkələrində belə bir fikir var ki, öz zəhmətinlə əldə etmədiyin sərvətdən dövlətə mütləq vergi ödəməlisən. Bununla ədalətlik prinsipi qorunmuş hesab olunur. Vərəsəlik və bəxşeyişlər vergisinin ölkəmizdə tətbiq edilməsi əmlak vergisi üzrə daxilolmalara da ciddi təsir göstərə bilər.

Beynəlxalq təcrübədə də əmlak vergisi üzrə vergitutma obyektini kimi torpaq, bina və s. daşınan və daşınmaz əmlak götürülür. Hər iki tədiyə növünün eyni məqsədə xidmət etdiyini nəzərə alaraq, onları birləşdirmək və vahid vergi növü kimi tətbiq etmək daha məqsədəuyğun olardı. Lakin ölkəmizdə torpaq bazarının formalaşmaması və torpağın qiymətinin müəyyən edilməsi metodlarının işlənməməsi bu vergi növlərinin birləşdirilməsində müəyyən əngəllər yaradıb. Daşınmaz əmlak kateqoriyasına aid olan torpaq qiymətləndirilərək alqı-satqı predmeti kimi götürülsə, gələcəkdə torpaq vergisi ilə əmlak vergisini birləşdirmək olar. Bu addım vergi qanunvericiliyinin daha da sadələşdirilməsi, sahibkarlara daha aydın və təmiz metodlardan istifadə imkanının verilməsilə nəticələnə, eyni zamanda, hər iki vergi növü üzrə hesabların ayrı-ayrılıqda deyil, bir bəyannamədə təqdim edilməsi şəraitinin yaradılmasına imkan verə bilər.

