

Rakurs

Akif Musayev

Azərbaycan Respublikası Vergilər Nazirliyinin

Vergi siyasəti və strateji araşdırmalar Baş İdarəsinin rəisi

Əmlak vergisi və onun təkmilləşdirilməsi

Azərbaycanda bazar iqtisadiyyatına keçid mərhələsinin başa çatması, makroiqtisadi göstəricilərin dinamikasında əldə olunan nəticələr əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun beynəlxalq standartlara çatdırılması üçün əmlak vergisinin yeni təkmilləşdirmə prinsiplərinin müəyyən edilməsini tələb edir. Dünya ölkələrinin təcrübəsi sübut edir ki, əmlak vergisi və onun potensial imkanları vergi siyasətinin fiskal funksiyasının yerinə yetirilməsinin əsas mənbəyidir. Əmlak vergisinin müasir bazar iqtisadiyyatı şəraitində əsas xüsusiyyətlərindən biri onun əmlak bazarında baş verən dəyişikliklərdən asılı olmasıdır. Bu zaman ən çətin problemlərdən biri əmlakın bazar qiymətləri ilə dəyərləndirilməsi əsasında vergiyə cəlb edilməsidir.

Vergitutma başlıca olaraq üç əsas funksiyayı yerinə yetirməlidir:

birincisi, dövlət büdcəsinə optimal səviyyədə vergi daxilolmalarının təmin edilməsi;

ikincisi, iqtisadiyyatın inkişafının stimullaşdırılmasına səbəb olan həvəsləndirmə (maddi marağ);

üçüncüsü, sosial ədalət prinsiplərinin yerinə yetirilməsini təmin edən sosial funksiya.

Müasir iqtisadiyyatın tələblərindən irəli gələrək hüquqi və fiziki şəxslərin əmlak və torpaq vergilərinin əvəzinə, bu şəxslərin vahid daşınmaz əmlakının bazar qiymətlərinə əsasən verginin tətbiq olunması nəzərdən keçirilə bilər. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə əsasən, əmlak vergisinin ödəyiciləri əmlaka mülkiyyət hüququ olan fiziki şəxslər və müəssisələrdir. Lakin bir sıra Avropa ölkələrində əmlak vergisinin ödəyicisi qismində əmlaka mülkiyyət hüququ olan şəxslərdən başqa, əmlaka digər hüquqları olan, məsələn, əmlak istifadəçiləri və əmlak icarəçiləri də əmlak vergisinin ödəyicisi qismində çıxış edə bilərlər. Bu, bir tərəfdən, əmlak istifadəçilərinin məsuliyyətini artırır, digər tərəfdən isə onlardan daha səmərəli şəkildə istifadəsini stimullaşdırır. Bu sistem, əsasən, iqtisadi cəhətdən yüksək inkişaf etmiş ölkələrdə tətbiq edilir.

Daşınmaz əmlak başqa aktivlərə və gəlirlərə nisbətən daha sabit vergitutma obyektı sayılır. Vergitutmadan gizlədilməsi çətin olduğu üçün daşınmaz əmlak vergi ödəmələrində artıma daha yaxşı imkan verir.

Vergitutma məqsədləri üçün daşınmaz əmlakın bazar dəyəri ilə qiymətləndirilməsi bahalı binalara və torpağa görə daha yüksək verginin tətbiqinə səbəb olur ki, bu da mülkiyyətçini əmlakdan səmərəli istifadə etməyə həvəsləndirir. Dövlət tərəfindən bina və torpağın bazar qiymətləri ilə rəsmiləşdirilməsi daşınmaz əmlak sferasında bazar münasibətlərinin formalaşmasına kömək edir. Əmlak bazarında bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinin tətbiq edilməsi iqtisadiyyatın gələcək inkişafı üçün potensial imkanlar yaradır.

Hazırda bir çox ölkələrdə daşınmaz əmlakdan vergitutmanın zəngin təcrübəsi yaranmış, vergitutmanın daha optimal şəkildə təşkil edilməsi üçün əsas prinsiplər formalaşmışdır. Bu prinsiplər bir çox ölkələrin qanunvericiliyində müxtəlif dərəcədə öz əksini tapmışdır. Xüsusilə, daşınan əmlakdan fərqli olaraq, vergitutma obyektı kimi bir qayda olaraq torpaq, bina və qurğular götürülür ki, onları 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 qiymətini deyil, vergitutma məqsədləri üçün tətbiq olunan standart qaydaları müəyyənləşdirmək lazımdır.

Sosial cəhətdən zəif təmin olunmuş əmlak vergisi ödəyiciləri üçün əmlakın növlərinə müəyyən güzəştlər verilir. Daşınmaz əmlakın bazar qiymətləri əsasında vergiyə cəlb edilməsi ölkənin inkişafında səmərəli vasitə olan daşınmaz əmlak bazarının inkişafına təkan vermiş olur. Daşınmaz əmlakın bazar qiyməti ilə vergiyə cəlb edilməsi üçün onun qiymətləndirilməsi metodları işlənilməlidir. Dünya praktikasında daşınmaz əmlakın vergitutma məqsədləri üçün qiymətləndirilməsi zamanı 3 metoddan istifadə olunur:

- gəlir metodu;
- müqayisəli metod;
- xərc metodu.

Lakin əmlakın bazar qiymətləri vasitəsi ilə vergiyə cəlb edilməsi vergi orqanlarının fəaliyyəti ilə yanaşı, digər institusional problemlərin də həllini tələb edir. Bu məqsədlə vergi orqanları ilə daşınmaz əmlakın qeydiyyatını aparan strukturlar arasında informasiya mübadiləsi gücləndirilməli və vahid uçot bazası yaradılmalı, bu sahədə səriştəli mütəxəssislər hazırlanmalı və onların digər ölkələrin təcrübəsi ilə tanışılıđı təmin edilməlidir.