



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿԻ ԲԱՐՉԱՑՄԱՆ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ 2021-2026ԹԹ.-ԻՆ

Տնտեսական զարգացման նախաձեռնությունների կենտրոնը ներկայացնում է անշարժ գույքի հարկի բարձրացման սոցիալ-տնտեսական ազդեցությունը 2021-2026ԹԹ.-ին երկու ժամանակահատվածով՝ 2021-2023ԹԹ. և 2024-2026ԹԹ. կտրվածքով:

Կադաստրային արժեքից բնակարանի, առանձնատան շուկայականին մոտարկված արժեքին անցում կատարելով՝ անշարժ գույքի շուկայականին մոտարկված արժեքը բարձրացել է 2-4 և ավել անգամ կախված նրանից, թե անշարժ գույքը, որ գոտում է գտնվում (նաև ավելի բարձր գործակցի արժեք ունեցող գոտու տեղափոխմամբ): Բարձրացման հիմնական պատճառն այն է, որ շուկայական արժեքին մոտարկված արժեքի հաշվարկի հիմքում քառակուսի մետր մակերեսի համար բազային, միասնական արժեք է ընդունվել է 700,000 ՀՀ դրամ շինությունների դեպքում՝ նախկին 255,000 (քարե շինությունների) և 230,000 (երկաթբետոնե շինությունների) ՀՀ դրամի փոխարեն, իսկ հողի (ոչ գյուղատնտեսական նշանակության) 330,000 ՀՀ դրամ՝ ներկայիս 60,000 ՀՀ դրամի փոխարեն: Ինչպես նաև բարձրացել են մի շարք գործակիցների արժեքները՝ տարբեր չափանիշներից կախված: Նշենք, որ անշարժ գույքի շուկայական գնին մոտարկված արժեքի հիման վրա (հարկման բազա), անշարժ գույքի հարկի հաշվարկի հիմքում, ՀՀ ԱԺ կողմից ընդունվել են հարկի հաշվարկման նոր սանդղակներ և դրույքաչափեր: 25.06.2020թ.-ին ՀՀ ԱԺ-ի կողմից երկրորդ ընթերցմամբ ընդունված «ՀՀ Հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն՝ չեղարկվել է 3 մլն ՀՀ դրամի շեմը, որի դեպքում, եթե սեփականատիրոջ բնակարանի կամ առանձնատան կադաստրային արժեքը չէր գերազանցում այդ շեմը, անհատը ազատվում էր գույքահարկից, ինչը նշանակում է, որ բոլոր այդպիսի գույք ունեցող սեփականատերերն այժմ սկսելու են գույքահարկ վճարել նույնիսկ ամենափոքր անշարժ գույքի տիրապետման պարագայում: Այժմ գոյություն ունի այդպիսի 573,181 անշարժ գույք, որոնց կադաստրային արժեքը չի գերազանցում 3 մլն դրամը, դրանցից 274,381-ը բնակարաններ են, իսկ 298,800-ը՝ բնակելի տներ: Նշված գույքերի բոլոր սեփականատերերը սկսելու են հարկվել: Առկա փոփոխությամբ՝ 2021թ.-ից սկսած անշարժ գույքի բոլոր սեփականատերերը կսկսեն վճարել անշարժ գույքի հարկը հետևյալ աստիճանական

Ժամանակացույցով՝ 2021թ.-ին՝ 25%-ի չափով, 2022թ.-ին՝ 30%-ի չափով, 2023թ.-ին՝ 35%-ի չափով, 2024թ.-ին՝ 50%-ի չափով, 2025թ.-ին՝ 75%-ի չափով, 2026թ.-ին՝ 100%-ի չափով:

Սոցիալ-տնտեսական ազդեցությունը 2021-2023թթ.-ին

Անշարժ գույքի հարկման տեսանկյունից թեպետ հարկի բարձրացումը տեղի է ունենալու տարեցտարի, և բոլոր գույքի սեփականատերերը պետք է վճարեն հարկ, սակայն ամենամեծ աճը հիմնականում արձանագրվելու է հասարակական նշանակության շինությունների կտրվածքով:

Առանձնատան և բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների գույքի հարկ

2020թ.-ին 3 մլն ՀՀ դրամից ցածր կադաստրային արժեք ունեցող գույքի սեփականատերերը կսկսեն վճարել գույքահարկ 2021թ.-ից սկսած: Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների դեպքում անշարժ գույքի հարկը կարող է տատանվել 1,000-1,500 միջակայքում: Իսկ օրինակ Ջրվեժ գյուղի առանձնատան պարագայում կարող է հասնել և տատանվել 3,000 դրամի միջակայքում: 2020թ.-ի 3 մլն ՀՀ դրամից ցածր կադաստրային արժեք ունեցող բնակարանների դեպքում գույքի հարկի բարձրացումը տարբեր կերպ է լինելու՝ հատկապես գոտու փոփոխմամբ պայմանավորված: Հետաքրքրական է նկատել, որ առաջին գոտու դեպքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների դեպքում (ոչ նորակառույց) 2021թ.-ի համար հաշվարկված անշարժ գույքի հարկը կարող է որոշակիորեն ցածր լինել 2020թ.-ի համար հաշվարկված գույքահարկի մեծությունից (շուրջ 5,500 ՀՀ դրամ 2 սենյականոց բնակարանի դեպքում, իսկ 2021թ.-ին՝ շուրջ 4,500 ՀՀ դրամ՝ պայմանավորված գոտու գործակցի պահպանմամբ): 2022-2023թթ.-ին անշարժ գույքի հարկը կբարձրանա համապատասխանաբար 20 և 16.7%-ով նախորդ տարիների համեմատ, սակայն վերջինիս աճի տեմպը կզիջի 2024-2026թթ.-ի աճի տեմպերին:

Արտադրական նշանակության շինության գույքի հարկ

Այստեղ ևս շինության անշարժ գույքի հարկի բարձրացման վրա ազդելու է 2021թ.-ից գույքի տարածքային առումով մեկ գոտուց ավելի բարձր գործակցով գոտի տեղափոխվելու հանգամանքը: Նույն գոտու պահպանման դեպքում 2021թ.-ին արտադրական նշանակության շինության գույքի հարկը 2020թ.-ի համեմատ կարող է բարձրանալ 20-25%-ի միջակայքում, սակայն զգալի բեռ չեն հանդիսանա 2021-2023թթ.-ին աստիճանական բարձրացման պարագայում և համեմատաբար ավելի մեծ

շրջանառություն ունեցող արտադրական ընկերության ձեռնարկությունները չեն տեղափոխի այս բարձրացումը վերջնական սպառողի վրա: Միննույն ժամանակ, 2022-2023թ.-ին անշարժ գույքի հարկը կբարձրանա համապատասխանաբար 20 և 16.7%-ով նախորդ տարիների համեմատ:

Հասարակական նշանակության շինության գույքի հարկ

2021թ.-ի համար հաշվարկված հասարակական նշանակության շինության գույքի հարկի մեծությունը 2020թ.-ի համեմատ, գոտու պահպանման դեպքում, կգերազանցի 2020թ.-ի արժեքներին շուրջ 2-3 անգամ: 2022-2023թ.-ին անշարժ գույքի հարկը նախորդ տարիների համեմատ կբարձրանա համապատասխանաբար՝ 20 և 16.7%: 2021-2023թթ.-ին գույքահարկի աստիճանական բարձրացման պարագայում համեմատաբար ավելի մեծ շրջանառություն ունեցող՝ հիմնականում առևտրի և ծառայությունների ճյուղի ձեռնարկությունները, հնարավոր է չտեղափոխեն այս բարձրացումը վերջնական սպառողի վրա:

2021-2023թ.-ին կարող է որոշ ապրանքների և ծառայությունների կտրվածքով արձանագրվի գների որոշակի բարձրացում՝ հատկապես առևտրի և ծառայությունների ճյուղով պայմանավորված:

Սոցիալ-տնտեսական ազդեցությունը 2024-2026թթ.-ին

Անշարժ գույքի հարկման տեսանկյունից բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, առանձնատների, արտադրական և հասարակական նշանակության շինությունների գույքի հարկը 2024-2026թթ.-ին նախորդ տարիների համեմատ ամեն տարի կբարձրանա համապատասխանաբար՝ 42.9 (2024թ.-ին 2023թ.-ի համեմատ), 40 (2025թ.-ին 2024թ.-ի համեմատ) և 42.9% (2026թ.-ին 2025թ.-ի համեմատ):

2024-2026թ.-ին մի շարք ապրանքների և ծառայությունների կտրվածքով կարձանագրվի գների որոշակի բարձրացում՝ արդյունաբերության, առևտրի և ծառայությունների ճյուղերը ներկայացնող ձեռնարկությունների կողմից վերջնական սպառողին մատակարարված ծառայությունների և ապրանքների գների որոշակի բարձրացմամբ: Քանի որ գույքի հարկի բարձրացումն աստիճանաբար և հիմնականում տարածվելու է 2024-2026թթ.-ի վրա, ապա գների աճն ավելի դանդաղ տեմպերով կլինի, քան, եթե կառավարությունը չկիրառեր աստիճանական բարձրացման մեթոդը, որի դեպքում գնաճի բեռը հիմնականում կրելու էր սպառողը, ինչի մասին ՏԶՆԿ-ն բազմիցս

ահագանգել է, որը հանդես է գալու որպես տնտեսության ներսում թանկացումների շրթայական ռեակցիայի հիմնական կրողը:

Ազդեցությունը տնային տնտեսությունների վրա

2024-2026թթ.-ին, եթե տնային տնտեսությունների իրական եկամուտներն առնվազն մնան նույն մակարդակի վրա, ապա որոշ տնտեսություններ ակնկալվող գնաճի և գույքահարկի բարձրացման պատճառով կարող են տարեց տարի կրճատել ոչ առաջնային անհրաժեշտություն համարվող ապրանքների սպառումը:

Ազդեցությունը գործարար հատվածի վրա

1. *Ազդեցությունը զբոսաշրջության վրա:* Համաճարակից հետո վերականգնվող և Վրաստանի հետ մրցակցող զբոսաշրջության ճյուղը ներկայացնող ոլորտների ընկերությունների դեպքում գույքի հարկի բարձրացումը կարող է դանդաղեցնել ճյուղի վերականգման աճի տեմպերը, որոնք կարձանագրվեն 2021-2023թթ.-ին՝ հյուրանոցների, հանրային սննդի օբյեկտների կողմից մատուցվող ծառայությունների գների տարեցտարի բարձրացման հետևանքով:

2. *Ազդեցությունը խոշոր ատևտրային ցանցերի դեպքում:* Գույքահարկի թանկացման ազդեցությունը կարող է մասամբ փոխանցվել սպառողի վրա և այն կներառվի վերջնական սպառողին վաճառվող ապրանքների գների մեջ: Նմանատիպ միտում կարձանագրվի նաև ատևտրային մոլերի կամ կենտրոնների պարագայում՝ վարձակալների դեպքում, երբ վերջիններս կհանդիսանան գույքահարկի բարձրացման բեռի մասնակի կամ ամբողջական կրողը:

3. *Ազդեցությունը մշակող արդյունաբերության վրա:* Թողարկվող ապրանքների գների ինքնարժեքը որոշակիորեն կարող է տարեցտարի բարձրանալ՝ ինչպես սեփական արտադրական ծախսերի, այնպես էլ ավելի բարձր ինքնարժեքով ձեռքբերվող միջանկյալ սպառման համար նախատեսված ապրանքների ավելի բարձր գների հաշվին:

4. Գույքահարկի բարձրացումը նաև կազդի *առողջապահության և կրթության ոլորտի ընկերությունների վրա*, ինչն էլ իր հերթին կարող է ազդել վերջիններիս կողմից մատուցվող ծառայությունների գների վրա:

Ազդեցությունը անշարժ գույքի շուկայի վրա

1. *Շինարարության վրա ազդեցությունը:* Նոր շենք կառուցելու նպատակով ավելի բարձր արժեքով ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողատարածքի գինը և

վերջինիս ավելի մեծ չափերի հասնող գույքահարկը, ինչպես նաև շինության անավարտ փուլում ավելի բարձր գույքահարկը բարձրացնելու է առաջնային շուկայում ձեռք բերվող բնակարանների գները: Գների բարձրացումը կարող է որոշակիորեն կրճատել պահանջարկն այս տիպի բնակարանների նկատմամբ՝ պայմանավորված նաև 500,000 ՀՀ դրամից բարձր համախառն եկամուտ ունեցող ֆիզիկական անձանց կողմից սոցիալական վճարների բարձրացմամբ:

2. *Անշարժ գույքի զարգացումները 2024-2026թթ.-ին:* Հատկապես այն առանձնատների և բնակարանների պարագայում (ոչ նորակառույց), որոնք գտնվում են քաղաքի կենտրոնում և սեփականատերերը ցածր եկամուտներ ունեցողներն են, գույքահարկի աստիճանական բարձրացման դեպքում կփորձեն վաճառել իրենց գույքը 2025-2026թթ.-ին, եթե չլիմեն համայնքի ղեղավարներին և համաձայն ավագանու որոշմամբ՝ չօգտվեն արտոնություններից: Գույքի հարկի բարձացումը կհանգեցնի նաև վարձով տրվող բնակարանների վարձակալության գնի որոշակի բարձացմանը: Բիզնես կենտրոնների պարագայում գույքահարկի փոփոխությունը կարող է նաև ազդել վարձակալության վճարների վրա:

Կյանքի որակի բարելավում

2021թ.-ից հետո համայնքների բյուջե գույքի հարկի հավաքագրման մակարդակի բարձրացումը հնարավորություն կտա համայնքին վերանորոգել հին ջրագիծը, ասֆալտապատել վատ վիճակում գտնվող ճանապարհը, վերանորոգել դպրոցը, մանկապարտեզը կամ համայնքային նշանակության բուժ հաստատությունը, որի հետևանքով կարձանագրվի կյանքի որակի բարելավում տվյալ համայնքում:

Այսպիսով՝ ՀՀ կառավարության կողմից որդեգրած անշարժ գույքի հարկի բարձրացման աստիճանական մոտեցմամբ՝ հիմնական բեռը փոխանցվելու է 2024-2026թթ., որի ազդեցությունը սպառողի վրա հիմնականում կարող է արձանագրվել նույն ժամանակահատվածում՝ մասնավոր հատվածի ընկերությունների կողմից մատուցվող ծառայությունների և ապրանքների համեմատաբար ավելի բարձր գների միջոցով, եթե գույքի հարկի բեռը մասնակիորեն կամ ամբողջովին փոխանցվի սպառողի վրա: