

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ՀՀ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔ

Հոդված 224. Անշարժ գույքի հարկը

1. Անշարժ գույքի հարկը հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի համար սույն բաժնով սահմանված կարգով Հայաստանի Հանրապետության համայնքների բյուջեներ վճարվող տեղական հարկ է, որը կախված չէ հարկ վճարողների տնտեսական գործունեության արդյունքներից:

2. Անկախ սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված սեփականության իրավունքի առկայությունից՝ սույն բաժնով սահմանված դեպքերում ու կարգով անշարժ գույքի հարկ վճարվում է նաև ~~մշտական օգտագործման տրամադրված՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի անհատույց (մշտական) օգտագործման տրամադրված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի, վարձակալությամբ կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում կառուցված՝ ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերի, շինությունների կամ կառույցների (այդ թվում՝ ինքնակամ), ինքնակամ գրադեցված հողամասերի, ինչպես նաև Օրենսգրքի 227-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 8-րդ կետում նշված հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի համար:~~

Հոդված 225. Անշարժ գույքի հարկ վճարողները

1. Անշարժ գույքի հարկ վճարողներ են համարվում կազմակերպություններն ու ֆիզիկական անձինք, բացառությամբ պետական մարմինների, համայնքային կառավարչական հիմնարկների, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի, ~~ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի՝ բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և~~

~~պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում՝ շենքի տակ գտնվող)՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով այդ սեփականատերերին պատկանող հողամասի մասով պետական և համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպությունների, ինչպես նաև բազմաբնակարան բնակելի շենքի՝ բնակարանների, ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված՝ հասարակական, արտադրական նշանակության շինությունների, ավտոտնակների (ավտոկայանատեղիների, ավտոհանգրվանների) սեփականատերերի՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում շենքի տակ գտնվող)՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով այդ սեփականատերերին պատկանող հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների մասով:~~

~~2. Մշտական օգտագործման տրամադրված պետական սեփականություն հանդիսացող հողի համար անշարժ գույքի հարկը վճարում է պետական սեփականություն հանդիսացող հողի մշտական օգտագործողը:~~

~~2. Անհատույց (մշտական) օգտագործման տրամադրված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի համար անշարժ գույքի հարկը վճարում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի անհատույց (մշտական) օգտագործողը:~~

~~2.1 Կառուցապատման իրավունքով տրամադրված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերի, շինությունների կամ կառույցների մասով անշարժ գույքի հարկը վճարում են այդ հողամասերի հողօգտագործման իրավունք ունեցող անձինք:~~

~~2.2 Վարձակալությամբ կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված ստորգետնյա և վերգետնյա ինքնակամ շենքերի, շինությունների կամ կառույցների մասով անշարժ գույքի հարկը վճարում են այդ շենքերի, շինությունների կամ կառույցների հողօգտագործման իրավունք ունեցող անձինք:~~

2.3 Անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի կողմից հաշվառված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված ստորգետնյա և վերգետնյա ինքնակամ շենքերի, շինությունների կամ կառույցների, այդ թվում՝ ինքնակամ, զբաղեցրած հողամասերի մասով անշարժ գույքի հարկը վճարում են այդ հողամասերի ու շենքերի, շինությունների կամ կառույցների օգտագործողները:

3. Եթե հարկման օբյեկտն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի հարկ վճարողների, ապա անշարժ գույքի հարկի գծով սույն բաժնով սահմանված պարտավորությունների համար նրանք կրում են համապարտ պատասխանատվություն, բացառությամբ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող այն հողամասերի, որոնցում առկա են տարբեր հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի միավորներ՝ շենքեր և (կամ) շինություններ: Տարբեր հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի միավորներով ծանրաբեռնված՝ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի մասով անշարժ գույքի հարկի գծով սույն բաժնով սահմանված պարտավորությունների համար նրանք պատասխանատվություն են կրում հավասար չափով:

4. Եթե հարկման օբյեկտն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի հարկ վճարողների, ապա անշարժ գույքի հարկի գծով սույն բաժնով սահմանված պարտավորությունների համար նրանք պատասխանատվություն են կրում յուրաքանչյուրն իր բաժնի չափով:

5. Եթե հարկման օբյեկտը լիզինգի առարկա է, ապա անշարժ գույքի հարկ վճարող է համարվում լիզինգառուն:

(225-րդ հոդվածը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-261-Ն, լրաց. 18.06.20 ՀՕ-321-Ն)

Հոդված 227. Անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտը

1. Անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ է համարվում անշարժ գույքը՝ հողամասերը և (կամ) դրանց բարելավումները:

2. Սույն բաժնի կիրառության իմաստով, հողամասերը՝ ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության, սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսդրությամբ, իսկ հողամասերի բարելավումներ են համարվում հողամասերում կառուցված հետևյալ ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները կամ կառույցները (այսուհետ սույն բաժնում՝ շինություններ).

1) բնակելի նշանակության շինությունները, այդ թվում՝

ա. անհատական բնակելի տունը՝ հողամասի վրա կառուցված, իր տնտեսական շինություններով կառույցը,

բ. բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանը՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքում ֆիզիկական անձանց բնակության համար նախատեսված, իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածքը,

գ. այգետնակը (ամառանոցը)՝ այգեգործական զանգվածում առանձին հողամասի վրա կառուցված իր տնտեսական շինություններով կառույցը.

2) բազմաբնակարան բնակելի շենքը՝ մեկից ավելի բնակարաններ, ոչ բնակելի և ընդհանուր օգտագործման տարածքներ ունեցող կառույցը.

3) բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքը՝ բազմաբնակարան շենքում բնակարան, հասարակական, արտադրական նշանակության շինություն չհամարվող, իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածքը.

~~4) ավտոտնակը՝ տրանսպորտային միջոցների կայանման համար նախատեսված կառույցը. 4) ավտոտնակը (ավտոկայանատեղին, ավտոհանգրվանը)՝ տրանսպորտային միջոցների կայանման համար նախատեսված կառույցը կամ տարածքը~~

5) հասարակական նշանակության շինությունը՝ բնակչության սոցիալական սպասարկման, վարչական նպատակներով օգտագործման կամ հասարակական կազմակերպությունների տեղակայման համար նախատեսված շենքերը և շինությունները.

6) արտադրական նշանակության շինությունը՝ արդյունաբերական և գյուղատնտեսական արտադրությունների տեղակայման և դրանց մեջ տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման համար անհրաժեշտ պայմաններ ապահովող շենքերը և շինությունները.

7) Կառավարության սահմանած կարգով բնութագրվող՝ սույն մասում նշված համապատասխան անավարտ կիսակառույց շինությունները.

~~8) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ նոր կառուցված և (կամ) փոփոխություններ կրած և անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի կողմից հաշվառված ու գնահատված՝ սույն մասում նշված համապատասխան հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքը, որը դեռևս չի ստացել իրավունքների պետական գրանցում, ինչպես նաև հողամասի սեփականության իրավունք ունեցող հարկ վճարողների կողմից այդ հողամասի վրա ինքնակամ կառուցված շենքերը և շինությունները, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքերին կից ինքնակամ կառույցները:~~

8) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ նոր կառուցված և (կամ) փոփոխություններ կրած և անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի կողմից հաշվառված ու գնահատված՝ սույն մասում նշված համապատասխան հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքը, որը դեռևս չի ստացել իրավունքների պետական գրանցում, հողամասի սեփականության և (կամ) հողօգտագործման իրավունք ունեցող հարկ վճարողների կողմից այդ հողամասի վրա ինքնակամ կառուցված շենքերը և շինությունները, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքերին կից ինքնակամ կառույցները, ինչպես նաև անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի կողմից հաշվառված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն ու դրանց վրա ինքնակամ կառուցված շինությունները:

(227-րդ հոդվածը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-261-Ն)

Հոդված 231. Անշարժ գույքի հարկի պարտավորության առաջանալու և դադարելու կարգը

1. Անշարժ գույքի հարկի պարտավորությունն առաջանում է անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի կամ դրա մի մասի նկատմամբ սեփականության կամ մշտական անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից: Անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման (հարկային պարտավորությունների առաջացման) համար հիմք են համարվում անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի կամ դրա մի մասի նկատմամբ սեփականության կամ մշտական անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը հիմնավորող փաստաթղթերը:

2. Անշարժ գույքի հարկի հաշվարկումը դադարում է անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի կամ դրա մի մասի նկատմամբ սեփականության կամ մշտական անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը դադարելու ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից:

3. Անկախ սույն հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի դրույթներից՝

1) Օրենսգրքի 227-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 8-րդ կետում նշված՝ սեփականության իրավունքով պետական գրանցում չստացած հարկման օբյեկտների համար անշարժ գույքի հարկի գծով հարկային պարտավորությունն առաջանում է անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի կողմից դրանց հաշվառման և գնահատման վերաբերյալ տեղեկությունները հաշվառող մարմիններին տրամադրելու ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից: Սեփականության իրավունքով չգրանցվելու դեպքում նշված հարկման օբյեկտների համար անշարժ գույքի հարկի հաշվարկումը դադարում է անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնում այդ օբյեկտները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաշվառումից հանելու ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից.

2) հարկման օբյեկտի սեփականատեր համարվող ֆիզիկական անձի մահվան կամ դատարանի վճռով մահացած ճանաչելու դեպքերում Օրենսգրքով սահմանված կարգով նոր սեփականատիրոջն են անցնում մահացած կամ դատարանի վճռով մահացած ճանաչված ֆիզիկական անձի կողմից տվյալ հարկման օբյեկտի համար չկատարված հարկային պարտավորությունները, ինչպես նաև մահվան օրվանից մինչև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սեփականության

(ժառանգության) իրավունքի պետական գրանցման ամիսը ներառյալ տվյալ հարկման օբյեկտի համար անշարժ գույքի հարկի գծով հաշվարկված պարտավորությունները: Սույն կետով սահմանված դեպքերում անշարժ գույքի հարկի պարտավորությունն առաջանում է սեփականության (ժառանգության) իրավունքի ձևակերպման ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից.

3) եթե հարկման օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը պետական գրանցում է ստանում դատավճռի, վճռի կամ իրավական ակտի հիման վրա, ապա նոր սեփականատիրոջն են անցնում դատավճռի, վճռի կամ իրավական ակտի ընդունման ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից մինչև սեփականության իրավունքի պետական գրանցման ամիսը ներառյալ տվյալ հարկման օբյեկտի համար անշարժ գույքի հարկի գծով հաշվարկված պարտավորությունները: Սույն կետով սահմանված դեպքերում անշարժ գույքի հարկի պարտավորությունն առաջանում է դատավճռի, վճռի կամ իրավական ակտի ուժի մեջ մտնելու ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից.

4) եթե հարկման օբյեկտի նկատմամբ ֆիզիկական անձի սեփականության իրավունքը ծագում է, կամ սույն մասի 1-3-րդ կետերով սահմանված դեպքում հարկային պարտավորությունն առաջանում է անշարժ գույքի հարկի վճարման համար Օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ժամկետին նախորդող ամսվա ընթացքում, ապա տվյալ հարկման օբյեկտի գծով այդ հարկային տարվա հարկային պարտավորությունն ավելանում է հաջորդ հարկային տարվա հարկային պարտավորությանը:

5) լիզինգի առարկա համարվող հարկման օբյեկտների համար լիզինգառուի մոտ անշարժ գույքի հարկի գծով հարկային պարտավորությունն առաջանում է լիզինգի առարկայի նկատմամբ լիզինգի իրավունքի պետական գրանցման ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից: Լիզինգի առարկա համարվող հարկման օբյեկտների համար լիզինգառուի մոտ անշարժ գույքի հարկի հաշվարկումը դադարում է լիզինգի (տարատեսակների) առարկայի նկատմամբ լիզինգի իրավունքի դադարման ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից.

6) լիզինգի առարկա համարվող հարկման օբյեկտների համար անշարժ գույքի հարկի գծով հարկային պարտավորությունը սույն մասի 5-րդ կետով սահմանված ժամանակահատվածում կատարում է լիզինգառուն, իսկ լիզինգատուի մոտ այդ նույն ժամանակահատվածում լիզինգի (տարատեսակների) պայմանագրով լիզինգի առարկա համարվող հարկման օբյեկտների համար անշարժ գույքի հարկի գծով հարկային պարտավորությունը չի հաշվարկվում:

4. Հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի նկատմամբ օրենքով սահմանված կարգով կիրառված որևէ արգելանքի առկայությունը հիմք չի համարվում անշարժ գույքի հարկը չհաշվարկելու համար:

(231-րդ հոդվածը լրաց. 18.06.20 ՀՕ-321-Ն)

[Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2023 թվականի հունվարի 1-ից:](#)